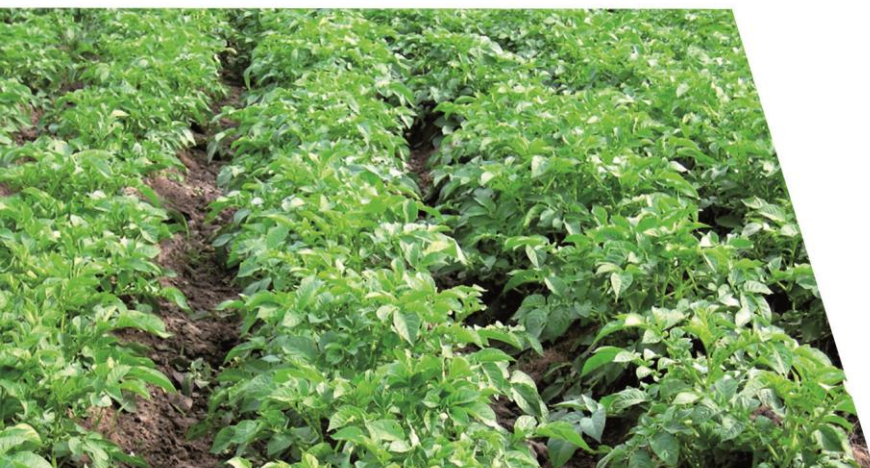
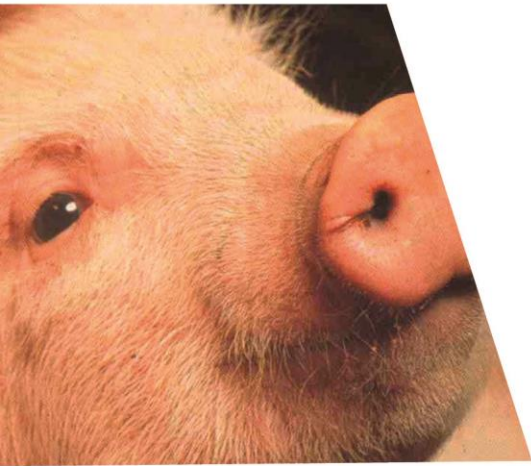




RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**“Retersbekerweg 2 te
Voerendaal”**

Vastgesteld

Document: Ruimtelijke onderbouwing "Retersbekerweg 2 Voerendaal"

IDN: NL.IMRO.0986.OVretersbekerweg2-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 25 april 2024

Aanvrager:

Auteur:



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	2
1. INLEIDING.....	4
2. PROJECTGEBIED EN BEOOGDE ONTWIKKELING	6
2.1 Ligging projectlocatie en bestaande situatie	6
2.2 Beoogde ontwikkeling	7
2.3 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	9
3. PLANOLOGISCH-JURUDISCHE SITUATIE	11
3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'	11
4. BELEID.....	12
4.1 Rijksbeleid.....	12
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie.....	12
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.2 Provinciaal beleid.....	14
4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	14
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	15
4.2.3 Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg	16
4.2.4 Omgevingsverordening Limburg	17
4.2.5 Provinciaal woonbeleid	19
4.2.6 Limburgs Kwaliteitsmenu	20
4.3 Regionaal beleid	20
4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)	20
4.3.2 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021 - onderdeel gemeente Voerendaal.....	21
4.3.3 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'	22
4.3.4 Beleidsregel "Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg"	23
4.4 Gemeentelijk beleid	23
4.4.1 Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030	23
4.4.2 Welstandsnota Voerendaal 2013	24
4.4.3 Watertakenplan	24
5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN	26
5.1 Bodem.....	26
5.2 Geluid.....	26
5.3 Milieuzonering	27
5.4 Luchtkwaliteit	28

5.5 Externe veiligheid.....	29
5.6 Geur	31
6. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	33
6.1 Archeologie en cultuurhistorie	33
6.1.1 Cultuurhistorie	33
6.1.2 Archeologie	33
6.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	34
6.3 Verkeer en parkeren	35
6.4 Waterhuishouding	35
6.4.1 Beleidskader.....	35
6.4.2. Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)	36
6.4.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)	36
6.5 Natuurbescherming.....	37
6.6 Milieueffectrapportage	38
6.7 Duurzaamheid.....	39
7. UITVOERBAARHEID.....	40
7.1 Grondexploitatie.....	40
7.1.1 Algemeen	40
7.1.2 Exploitatieplan	40
7.2 Planschade	41
8 AFWEGING VAN BELANGEN EN CONCLUSIE.....	42

BIJLAGEN

1. Landschappelijk inpassingsplan (Pijnenburg Agrarisch Adviesburo B.V.)
2. Historisch en verkennend bodemonderzoek (Econsultancy)
3. Aanvullend verkennend bodemonderzoek (Econsultancy)
4. Akoestisch onderzoek (HMB)
5. Quickscan Flora en Fauna (Faunaconsult)
6. Aeries berekening aanlegfase
7. Aeries berekening gebruiksfase

1. INLEIDING

Op de locatie aan de Retersbekerweg 2 in Klimmen werd voorheen een rundveehouderij geëxploiteerd. Ondertussen bevinden de bedrijfsactiviteiten op de locatie zich in een afbouwfase.

Op de locatie is momenteel een bedrijfswoning aanwezig. Deze is omstreeks 1831 gebouwd en bestaat uit metselwerk, deels steens en deels mergel. Deze woning heeft een inhoud van ca. 840 m³ en beslaat een oppervlak van ca. 210 m². Verder zijn er een aantal bedrijfsgebouwen in de vorm van een koeienstal, jongveeststal en een werktuigenstalling aanwezig. Tenslotte zijn er op het erf voer- en mestopslagen aanwezig.

Op de locatie rust een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer en een Wnb-vergunning voor het houden van 45 melkkoeien en 45 stuks vrouwelijk jongvee.

Voornemen is om de bedrijfsvoering ter plaatse te staken, in het boerderijdeel een tweede woning te realiseren, een deel van de bebouwing te slopen en het resterende deel te gebruiken voor (winter)stalling van werktuigen en machines. De bestaande bedrijfswoning zal gebruikt worden voor burgerbewoning.



Afbeelding 1. Ligging projectgebied aan de Retersbekerweg 2 (rood omlijnd).

De beoogde situatie is op grond van het bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. Het is daarom noodzakelijk om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit is mogelijk op basis van een buitenplanse ontheffing van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo. Voor de omgevingsvergunning geldt de uitgebreide procedure van de Wabo.

Initiatiefnemer heeft daarom een principeverzoek ingediend bij de gemeente Voerendaal voor het hierboven beschreven plan. De gemeente heeft in de reactie op het principeverzoek aangegeven onder voorwaarden in te kunnen stemmen met het plan. De voorwaarden luiden als volgt:

1. Het plan dient te voldoen aan de criteria zoals opgenomen in de beleidslijn "Ruim baan voor goede woningbouwplannen".
2. Aangetoond moet worden dat de stallingsactiviteiten geen hinder veroorzaken ter plaatse van de woningen.
3. Er dient een Aeries berekening aangeleverd te worden.
4. Er dient een quickscan uitgevoerd te worden naar eventuele soorten flora en fauna in de bebouwing.
5. Op het terrein dienen voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te zijn waarbij wordt voldaan aan de CROW normen.

Hierop wordt in deze ruimtelijke onderbouwing uitgebreid ingegaan.

2. PROJECTGEBIED EN BEOOGDE ONTWIKKELING

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

2.1 Ligging projectlocatie en bestaande situatie

De locatie Retersbekerweg 2 is gelegen in het buitengebied ten noordoosten van de kern Klimmen en ten westen van de kern Voerendaal en maakt onderdeel uit van de gemeente Voerendaal. De locatie is in zuidelijke richting via de Putweg en de Barrierweg goed ontsloten op de A79. In noordelijke richting is de A76 goed bereikbaar.

De Retersbekerweg vormt een bebouwingslint ten noordoosten van de kern van Klimmen. Bebouwing uit verschillende bebouwingsperiodes wisselen elkaar af en verwijzen naar verschillende ontwikkelingsperiodes. De combinatie van vrijstaande woningen afgewisseld met agrarische bedrijven en cultuurgronden, biedt een landelijke karakteristiek. Direct ten oosten van het projectgebied ligt een woning van derden, overige bebouwing ligt op veel grotere afstand (>125 meter).

Van oorsprong betreft de Retersbekerweg een agrarisch bebouwingslint tussen Klimmen en Hoensbroek/Heerlen. In de loop der jaren zijn steeds meer objecten omgevormd van agrarisch naar woonobjecten. Momenteel zijn er nog enkele agrarische bedrijven actief. Het merendeel van de woningen heeft een woonbestemming. Rondom het projectgebied liggen percelen die agrarisch gebruikt worden. De kern van Klimmen ligt op een afstand van ongeveer 1,3 kilometer (in vogelvlucht).

Aan noordelijke, westelijke en zuidelijke richting grenst het projectgebied aan percelen die landbouwkundig in gebruik zijn. In oostelijke richting is een burgerwoning van derden gelegen.

Het projectgebied bestaat uit de kadastrale percelen bekend als gemeente Voerendaal, sectie M, nummers 144 en 145 (gedeeltelijk) en beslaat een oppervlak van circa 2.550 m².



Afbeelding 2: voorzijde bestaande woning.



Afbeelding 3. Zijgevel woning en aangebouwd deel.

Aan de achterzijde van de huidige bedrijfswoning is deze uitgebouwd met een oppervlak van ca. 100 m². Ook dit deel is rond ca. 1831 gebouwd en bestaat deels uit steen en deels uit mergel. In dit gebouw is een tanklokaal aanwezig voor de melkveehouderij. Dit wordt momenteel gebruikt als berging. In de beoogde situatie wordt dit deel verbouwd tot woonruimte.

Het meest zuidelijk gelegen gebouw op het perceel is de melkveestal. Deze heeft een oppervlak van ca. 336 m² en is gebouwd in 1989. Deze stal zal gesloopt worden. Ten noordwesten daarvan ligt een jongveestal met een oppervlak van ca. 290 m² uit 1950. Deze zal deels gesloopt worden en deels gebruikt worden als berging bij de toe te voegen woning.



Afbeelding 4: te slopen melkveestal



Afbeelding 5: jongveestal (deels te slopen)

Aan de straatzijde is ten oosten van de bestaande woning een stallingsruimte aanwezig met een oppervlak van ca. 190 m². Deze is gebouwd medio 1968. Hierin worden machines en werktuigen gestald ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Deze loods blijft in de toekomst dezelfde functie houden.



Afbeelding 6 en 7: te behouden schuur voor stalling machines en werktuigen

Tenslotte zijn er in het projectgebied diverse verhardingen, voer- en mestopslagen aanwezig ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Deze zullen in de beoogde situatie grotendeels verwijderd worden.

2.2 Beoogde ontwikkeling

Doelstelling van dit project is gericht op het omvormen van het agrarische bestemde object tot een tweetal wooneenheden. De bestaande woning blijft in de huidige vorm behouden en zal gebruikt worden ten behoeve van burgerbewoning. Het achterliggende deel van de boerderij zal omgevormd worden tot een tweede woning. Hiervoor zal een verbouwing plaatsvinden. Ook de buitenkant en het dak zullen gerenoveerd worden.

De bestaande koeienstal zal gesloopt worden. De voer- en mestopslagen zullen verwijderd worden. De bestaande jongveeststal wordt deels gesloopt. Het overblijvende deel zal dienstdoen als berging/hobbyruimte bij de nieuwe woning. De stalling voor machines en werktuigen aan de straatzijde zal in de huidige vorm behouden blijven. De verschijningsvorm van de schuur in combinatie met de bestaande woning aan de straatzijde is passend. Sloop van dit gebouw zou afbreuk doen aan het object.

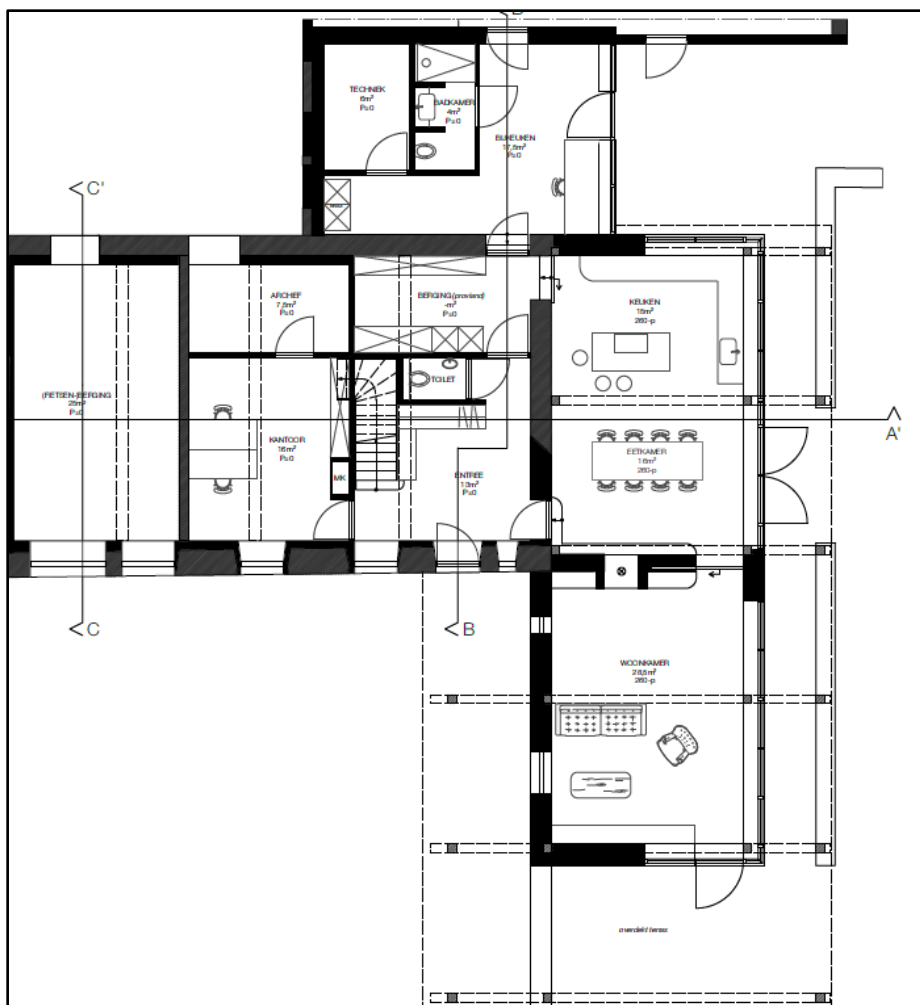
Hieronder is een impressie gegeven van de bestaande en beoogde situatie.



Afbeeldingen 8 en 9 : tot woning te verbouwen deel in bestaande en beoogde situatie gezien vanuit straatzijde.



Afbeeldingen 10 en 11 : tot woning te verbouwen deel in bestaande en beoogde situatie gezien vanuit zuidwestzijde.



Afbeeldingen 12: plattegrondtekening toe te voegen woning.

2.3 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Door het slopen van de melkveestal, het verwijderen van de voeropslagen, het deels slopen van de jongveestal en het renoveren van het tot woning te verbouwen deel zal de (ruimtelijke) uitstraling van het object verbeteren. In bijlage 1 (Landschappelijk inpassingsplan) is een afbeelding opgenomen van de te slopen bebouwing en de te verwijderen verharding.

Door met name het slopen van de melkveestal en het verwijderen van de voeropslagen ontstaat er "ruimte" op het erf. Deze ruimte zal deels ingericht worden als tuin behorende bij de nieuw te vormen woning. Deze tuin heeft dan zicht op het dal van de Retersbeek. Daarnaast zal het deel van het erf wat niet aan de tuin wordt toegevoegd weer landbouwkundig in gebruik worden genomen.

De tuin aan de zuidzijde zal naar eigen inzicht worden ingericht. Aan de straatzijde en oostzijde is geen ruimte voor inpassingsmaatregelen. Aan de westzijde is beperkt plaats voor een vorm van landschappelijke inpassing (bijlage 1: landschappelijk inpassingsplan). Op de perceelsgrens zal hier een haag worden geplant ter afscherming van het terrein, waarbij de verhardingen en parkeerplaatsen voor de auto's deels aan het zicht onttrokken worden. In het verlengde daarvan zijn recent reeds een drietal bomen geplant. Aan de oostzijde van het perceel zal er "groot onderhoud" gepleegd worden aan de bestaande meidoornhagen en zal in de toekomst regelmatig beheer plaatsvinden. Ter plaatse van

de te slopen stal en de te verwijderen voer- en mestopslagen zal de privétuin worden aangelegd. Deze wordt naar eigen inzicht ingericht. Doel daarbij is om vanuit de woning en de tuin blijvend zicht te hebben op het beekdal van de Retersbeek. Er zal daarom niet veel hoge beplanting aangebracht worden.

Met de wijze van inpassing in combinatie met sloop en verwijderen van verhardingen wordt er een voldoende tegenprestatie geleverd en is de locatie passend in de omgeving ingepast.



Afbeelding 13. Te slopen bebouwing is rood omlijnd, de te verwijderen verhardingen zijn geel omlijnd.

3. PLANOLOGISCH-JURUDISCHE SITUATIE

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

De locatie Retersbekerweg 2 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' zoals vastgesteld op 13 november 2014. Op grond van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Agrarisch – agrarisch bedrijf". Daarnaast is er een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" van toepassing en een gebiedsaanduiding "milieuzone - bodembeschermingsgebied". Tenslotte is er een maatvoering opgenomen "maximum aantal wooneenheden - 1". Omliggende percelen vallen binnen hetzelfde bestemmingsplan en zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden', 'Wonen' en 'Verkeer'.

De beoogde situatie is niet rechtstreeks toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan omdat het bewonen van de woning door een niet-agrariër niet rechtstreeks is toegestaan. Daarnaast wordt er een extra woning toegevoegd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd voor de beoogde bouwwerkzaamheden en waarbij er tevens wordt afgeweken van de planregels van het bestemmingsplan.



Afbeelding 14. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, projectgebied is rood omlijnd.

4. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, per 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afventelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

In de NOVI wordt ten aanzien van Zuid Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid (drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg.

Onderhavig initiatief is op nationaal niveau dusdanig kleinschalig van aard dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor relevante nationale belangen.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (thans Nationaal Natuurnetwerk), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op deze procedure waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de voorganger van de Nationale Omgevingsvisie, de SVIR, is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Voorgenomen ontwikkeling behelst het gebruiken van een agrarische bedrijfswoning als burgerwoning en het realiseren van de bouwmogelijkheid voor een extra woning. Het project is een dermate kleinschalige ontwikkeling dat géén sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (uitspraak RvS 28 juni 2017, uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Per 25 oktober 2021 is de 'Omgevingsvisie Limburg' in werking getreden. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

In de Omgevingsvisie worden drie hoofdopgaven onderscheiden. Deze opgaven spelen Limburg-breed, de accenten verschillen echter per gebied en per sector. De hoofdopgaven zijn:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - In landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond, de geomorfologie en het watersysteem, en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in de deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De aan elkaar grenzende zones hebben onderling een sterke samenhang en wisselwerking. Het gaat daarbij om de volgende hoofdtypen met bijbehorende categorieën:

- Landelijke gebieden;
 - Groenblauwe mantel | Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied) | Buitengebied;
- Bebouwde gebieden;
 - Stedelijk gebied | Stedelijk centrum | Landelijke kern | Werklocaties;
- Infrastructuren;
 - (Inter)nationale weg | Provinciale weg | (Inter)nationale spoorweg | (Inter)nationale waterweg | (Lucht)haven | (Inter)nationale leidingstroom.



Afbeelding 15: uitsnede Omgevingsvisie Limburg

Conform de kaarten die behoren bij de omgevingsvisie is onderhavige locatie gelegen binnen de categorie 'groenblauwe mantel' behorende bij het hoofdtype landelijke gebieden. Verder is er sprake van de aanduiding 'uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw'. De 'groenblauwe mantel' betreft de gebieden die als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg zijn gelegen. Het betreft het Maasdal, de beekdalen en de steilere hellingen en hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 36.000 hectaren.

Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen. De focus ligt hier op het versterken van het klimaat-adaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. Die bebouwde gebieden maken geen deel uit van de groenblauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

Gemeenten hebben de motiveringsplicht om in de toelichting op nieuwe omgevingsplannen of omgevingsplanactiviteiten in de groenblauwe mantel aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige omgevingskwaliteiten, maar ook met regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling van onder meer wonen, bedrijventerreinen, detailhandel en vrijetijdseconomie.

Kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Ter plaatse zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter en het reliëf de kernwaarden die waar te nemen zijn.

Door de sanering van de veehouderijactiviteiten wordt een deel van de bebouwing gesloopt en een deel krijgt een kwaliteitsverbetering door renovatie c.q. omvorming tot woongedeelte. Het wegnemen van de bebouwing leidt tot een groter en beter doorzicht op het beekdal van de Retersbeek. Dat komt het ruimtelijk-visueel karakter te goede. Het reliëf ter plaatse blijft behouden. De landbouwgrond rond de bebouwing blijft behouden, er vindt daarmee geen aantasting plaats van het groene karakter. Ten slotte kan gesteld worden dat het wegnemen van de bebouwing en verwijderen van een deel van de verhardingen beschouwd kan worden als een klimaat adaptieve maatregel, deze worden gestimuleerd in de Omgevingsvisie.

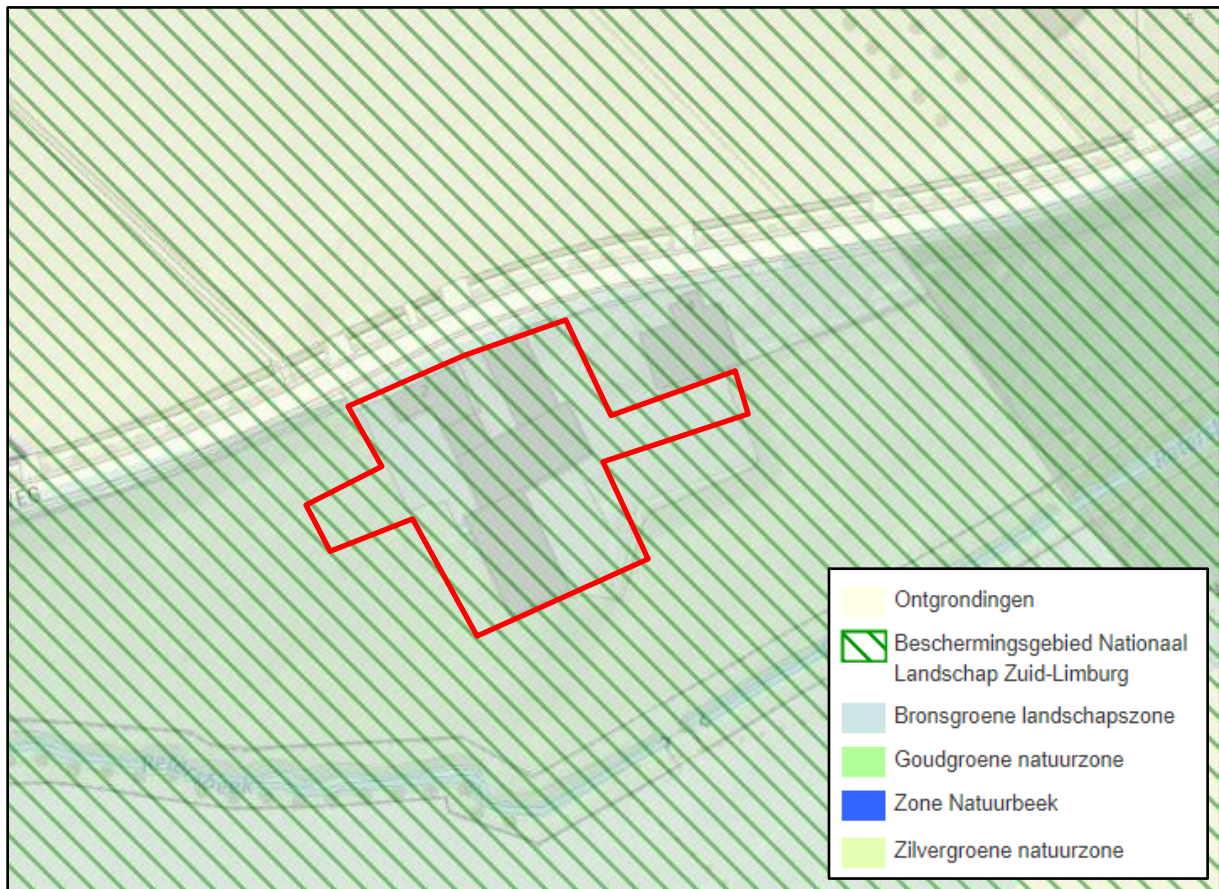
Vanuit de omgevingsvisie bestaan dus geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden maar is in 2014 gewijzigd vanwege de vaststelling van het POL2014, waarin was bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening zou worden toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) opgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document.

Het hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. In artikel 2.2 van het hoofdstuk Ruimte is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6,

tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden. Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar van een dermate kleine omvang dat er geen sprake is van toetsing aan de ladder duurzame ontwikkeling.



Afbeelding 16: uitsnede omgevingsverordening 2014

Het projectgebied is gelegen binnen de zogenaamde “bronsgroene landschapszone”. Verder is de locatie gelegen in het “Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg”.

In de bronsgroene landschapszone is de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie. Onderhavig plan leidt niet tot aantasting van de aanwezige waarden in dit type gebied. De afname van stikstofdepositie en het slopen van bebouwing kan zelfs als positief beschouwd worden.

De Omgevingsverordening bevat -naast de regels in het hoofdstuk Ruimte- regels over diverse andere onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol. Onderhavige locatie is niet gelegen binnen een milieubeschermingsgebied.

Het initiatief is dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.2.3 Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In de Omgevingsverordening wordt aangegeven dat het gehele projectgebied gelegen is binnen het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Bij ontwikkelingen in dit gebied moet er in het plan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de in het projectgebied voorkomende kernkwaliteiten opgenomen worden alsmede de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

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

Ter plaatse is sprake van een halfopen landschap door de aanwezigheid van wegbeplanting, beplanting langs de loop van de Retersbeek, bosschages en kleine bosgebiedjes en natuurlijk door de aanwezige bebouwing in het lint van de Retersbekerweg. In een groter perspectief gezien neemt de openheid op grotere afstand toe. Door het wegnemen van de rundveestal neemt de openheid op het dal van de Retersbeek weer toe. Dat is passend binnen de kernkwaliteiten. Het groene karakter blijft ter plaatse ook aanwezig. Het nu aanwezige erf wordt door de sloop van de rundveestal en het wegnemen van de verhardingen met daarop voer- en mestopslag in de beoogde situatie verkleind. Het vrijkomende deel zal landbouwkundig in gebruik worden genomen. Het groene karakter wordt daarmee zeker niet aangetast. Dit is ook passend binnen de kernkwaliteiten. Het reliëf ter plaatse zal niet aangetast worden, Dit blijft ongewijzigd in stand van hoge ligging (straatzijde) naar lage ligging (zuidzijde erf aflopend richting de Retersbeek. Ter plaatse is geen sprake van cultuurhistorisch erfgoed, dit kan daarom ook niet aangetast worden. Wel kan gemeld worden dat initiatiefnemer bij het ontwerp van de toe te voegen woning de authenticiteit van het pand in stand wil houden. Daarmee is er wel oog voor het verleden.

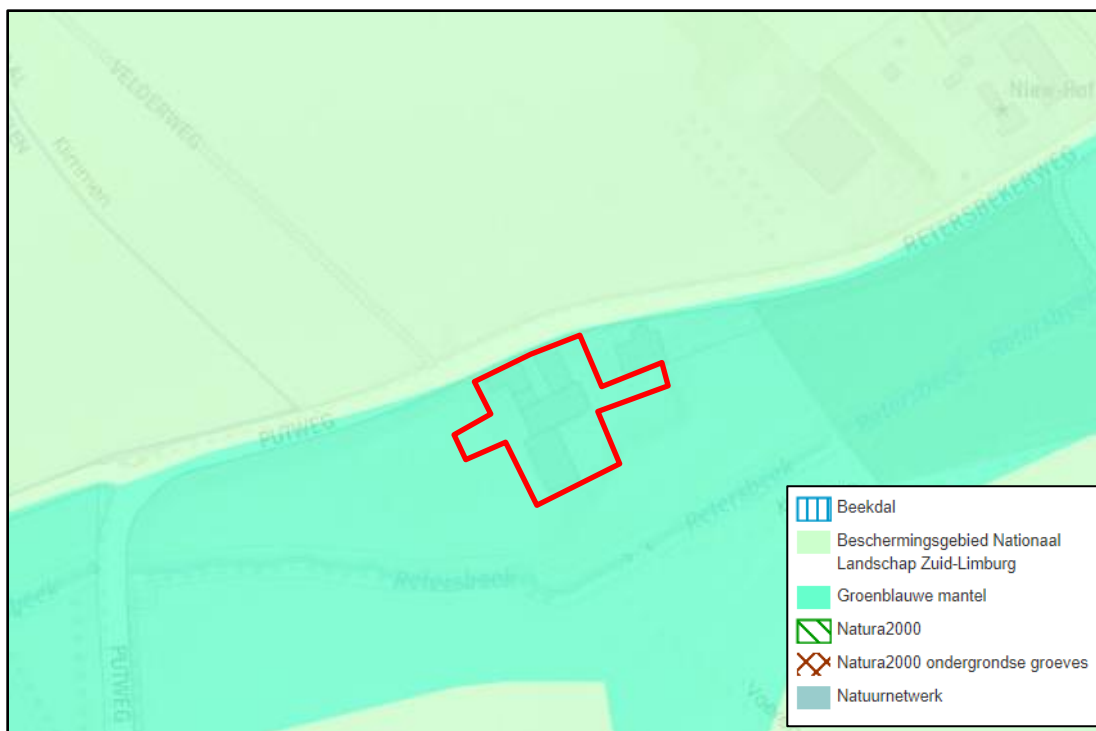
De ligging in het bodembeschermingsgebied is ook in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' middels gebiedsaanduiding vastgelegd. Daarbij is vastgelegd dat binnen het bodembeschermingsgebied duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden een als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk is. Gestreefd wordt naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het provinciale beleid in het POL2014 alsook OvL2014.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelingen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig projectgebied geen sprake.

Gesteld kan worden dat door het staken van de veehouderijactiviteiten met potentiële bodembedreigende activiteiten zoals productie en opslag van mest, opslag brandstoffen en smeermiddelen, et cetera mogelijke risico's van uitspoeling van stoffen naar de bodem komen te vervallen. Vanuit de toe te voegen woning zijn deze risico's niet meer aanwezig. In die zin is het omvormen van de locatie passend binnen de doelstellingen in het bodembeschermingsgebied.

4.2.4 Omgevingsverordening Limburg

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in de Omgevingsvisie Limburg (POVI).



Afbeelding 17: uitsnede omgevingsverordening Limburg

Voor onderhavig project zullen de regels van de nieuwe omgevingsverordening nagenoeg volledig (beleidsneutrale omzetting) overeenkomen met de huidige regels uit de omgevingsverordening.

Er zijn hierbij 2 aandachtspunten die onderbouwd dienen te worden. Ten eerste zijn er bepalingen opgenomen omtrent klimaatadaptatie (artikel 2.19.1 van de Omgevingsverordening) en is er een instructieregel opgenomen voor de na-ijlende effecten van de steenkoolwinning (artikel 2.16.1 van de Omgevingsverordening). Hieronder worden beide punten uitgewerkt:

Klimaatadaptatie

De motivering bij de een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en welke maatregelen en voorzieningen hiertegen getroffen worden.

Dit plan heeft onder andere tot doel het toevoegen van een woning, waarbij een deel van de bebouwing gesloopt wordt. Per saldo neemt het oppervlak aan daken en verhardingen af. Waterhuishoudkundig gezien is dat positief te noemen. Verder zal het water op eigen terrein geïnfiltreerd worden.

In het kader van onderhavig project zal het hemelwater worden opgevangen binnen het projectgebied. Hierbij is rekening gehouden met het gemiddeld klimaatscenario 2050, voor het heuvelland een bui-duur van twee uur, zijnde 80 mm. In het heuvelland is een korte bui immers meer bepalend voor de benedenstroomse belasting dan een langdurige bui.

Het hemelwater van (dak)verharding wordt opgevangen waarna het kan infiltreren in de bodem binnen het eigen projectgebied. Daarmee wordt de omgeving en/of het oppervlaktewater niet belast met (extra) hemelwater.

Daarmee heeft initiatiefnemer voldoende rekening gehouden met het aspect klimaatadaptatie.

Na-ijlende effecten steenkoolwinning

In artikel 2.16.1 is opgenomen: de motivering van een omgevingsplan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein mogelijk maakt, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

In de vorm van bodembewegingen blijft de regio geconfronteerd met na-ijleffecten van de voormalige steenkoolwinning. Dit leidt mogelijk tot belemmeringen in het gebruik van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld in geval van verzakkingen. Het is van belang dat deze risico's bekend zijn en hiermee rekening wordt gehouden. Ook de mogelijke risico's die verbonden zijn aan het gebruik of de aanwezigheid van onderaardse kalksteengroeves vragen blijvende aandacht, bijvoorbeeld instortingsgevaar.

Uit het rapport “na-ijlende gevolgen van de steenkoolwinning in Zuid-Limburg” blijkt dat het plangebied een lage kans heeft op na-ijlende effecten, de locatie ligt op grote afstand van industriële mijnschachten en aan de rand van het gebied met mijnbouwactiviteiten. Daarnaast wordt er gebouwd/verbouwd om de fundamenteën van een bestaande agrarische bedrijfslocatie. Tot op heden zijn hier geen effecten van mijnbouw waargenomen.

Er hoeft daarom niet gevreesd te worden voor effecten van voormalige mijnbouw.

4.2.5 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Deze paragraaf is bij besluit d.d. 5 oktober 2020 door Provinciale Staten van Limburg gewijzigd. Ten aanzien van nieuwe woningen geldt op provinciaal niveau het volgende:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.

De gemeenteraad van Voerendaal heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 13 oktober 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3.1 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.6 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In zijn algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'.

De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Voerendaal beschikt nog niet over een vastgestelde (gemeentelijke) structuurvisie. Voorliggende planontwikkeling is dan ook getoetst aan de van toepassing zijnde provinciale beleidsregel.

Voorliggend voornemen voorziet in de realisatie van een extra woning in bestaande bebouwing en het gebruiken van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning. Doordat sprake is van een in pandig functioneringswijziging, is geen sprake van extra ruimtebeslag op maagdelijke grond in het buitengebied. Er vindt derhalve geen aantasting op het buitengebied plaats. Door middel van voorliggend project wordt ter plekke kwaliteitsverbetering beoogd door enerzijds een deel van de bedrijfsgebouwen te slopen en anderzijds het duurzaam in stand houden van bebouwing in het buitengebied dat reeds in een matige bouwstaat verkeerd en verder dreigt te verpauperen. Onderdeel van het projectplan is dat er een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld (bijlage 1: landschappelijk inpassingsplan). Dit plan zal uitgevoerd en in stand worden gehouden.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

Op 13 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Voerendaal ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), die eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Eén van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering. Hiervan mag $\frac{1}{4}$ deel ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) dienen aan de bestaande planvoorraad toe te voegen woningen in beginsel te worden gecompenseerd, hetzij middels fysieke sloop hetzij middels doen van een financiële storting in het (regionale) sloopfonds. In paragraaf 4.3.3 wordt nader ingegaan op de compensatie als gevolg door vaststelling van de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Conclusie is dat onderhavig plan passend is in de uitgangspunten van de Structuurvisie.

4.3.2 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021 - onderdeel gemeente Voerendaal

In de 'Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021 - onderdeel gemeente Voerendaal' wordt - naast de woonvisie in regionaal verband - specifiek ingegaan op de woonvisie van de gemeente Voerendaal. De algemene visie op wonen is gericht op vier aspecten:

- de gemeente wil de ouder wordende inwoner in staat stellen om zo goed mogelijk zelfstandig te blijven laten wonen;
- de gemeente wil enerzijds de eigen jongeren binden en boeien en anderzijds gezinnen van buiten de gemeente aantrekken;
- er moet ruimte worden geboden aan initiatieven die gericht zijn op een kwalitatieve transformatie van bestaande panden;
- het is de bedoeling om Voerendaal als prima woongemeente op de kaart te zetten.

Voorliggend project voorziet in het realiseren van één extra woning in bestaande bebouwing die tot op heden agrarisch in gebruik is geweest. In het projectgebied is reeds één bedrijfswoning aanwezig, die gebruikt zal worden als een burgerwoning. De bestaande woning is momenteel verhuurd, dat zal zo blijven. De overvloedige bebouwing wordt omgevormd tot een extra woning voor een starter op de woningmarkt. Het initiatief past binnen de visie van de gemeente Voerendaal t.a.v. starters zoals opgenomen in de regionale woonvisie.

In dat verband wordt verder aangegeven dat in de gemeente Voerendaal op diverse plekken grote woningen of andere panden (zoals carré-boerderijen) staan die gezien hun omvang veel onderhoud vragen. Dit maakt dat vaak weinig vraag naar deze grote panden is voor bewoning door één huishouden,

ondanks dat de woningen en/of locaties erg aantrekkelijk zijn. De gemeente Voerendaal beoordeelt in dergelijke gevallen of bijvoorbeeld splitsing van woningen en panden kan bijdragen aan mogelijkheden voor onder andere starters. Doordat bij voorliggende planontwikkeling de mogelijkheid wordt geboden om een extra woning te realiseren in bestaande bebouwing, wordt initiatiefnemer de mogelijkheid gecreëerd om ter plekke te gaan wonen.

4.3.3 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Op 27 februari 2021 is de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwinitiatieven 2021' binnen de gemeente Voerendaal in werking getreden. Ook is gelijktijdig de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' ingetrokken. Op grond van de nieuwe beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd. Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de toevoeging van één woning ter plekke van een bestaand agrarisch bedrijf, waarbij de bedrijfsvoering gestaakt zal worden en er een deel van de bebouwing gesloopt zal worden.

Het oude boerderijdeel zal verbouwd worden tot de extra woonruimte. Sprake is van een stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering, verbetering van de beleving van de straat/locatie, en bovendien wordt verdere teloorgang opgeheven. In de beleidsregel is in de toelichting op criterium 1 opgenomen dat plannen die voorzien in woningen met een maximale koopsom inclusief

verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2023: € 405.000,-) beschouwd worden als een goed woningbouwplan.

Initiatiefnemer heeft een taxatie laten verrichten van het object zoals dat er na verbouwing uit komt te zien. Uit deze taxatie (bekend bij de gemeente) blijkt dat de waarde hoger is dan de gestelde NHG-grens. Dat houdt in dat er formeel gezien niet wordt voldaan aan criterium 1 van de beleidsregel. In de reactie op het principeverzoek heeft de gemeente Voerendaal aangegeven dat er op dat moment voldaan dient te worden aan de "Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg". In de volgende paragraaf zal hier nader op ingegaan worden.

Vanwege het niet voldoen aan criterium 1 wordt in paragraaf 4.3.4 ingegaan op de beleidsregel "Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg". Voorts is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en wordt vanuit die optiek voldaan aan het tweede criterium. Voorliggende planontwikkeling is voorgelegd aan de subregio, welke de woningtoevoeging heeft geaccordeerd. Zodoende wordt tevens voldaan aan het derde criterium.

4.3.4 Beleidsregel "Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg"

Op 5 november 2020 is de beleidsregel "Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg" vastgesteld. Deze beleidsregel is van toepassing op het moment dat er niet voldaan wordt aan de hierboven behandelde beleidsregel "Ruim Baan voor goede woningbouwplannen 2021". Uit bovenstaande paragraaf blijkt dat de waarde na verbouwing boven de NHG-grens 2023 uitkomt. Op basis van deze beleidsregel bedraagt de financiële compensatie 7% van de (toekomstige) WOZ-waarde van de nieuw te realiseren woning in bewoonde staat. De gemeente bepaalt de financiële compensatie van het woningbouwinitiatief door de het bepalen van het woningbouwtype, op het moment dat de initiatiefnemer een omgevingsvergunning of bestemmingsplanherziening wil gaan aanvragen. De afdracht wordt bepaald aan de hand van de tabellen zoals opgenomen in de beleidsregel.

In het kader van onderhavige procedure sluiten de gemeente Voerendaal en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst waarin de te leveren financiële compensatie is opgenomen. Daarmee wordt er voldaan aan de beleidsregel.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad van Voerendaal de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 vastgesteld. Met de omgevingsvisie anticipeert de gemeente op de Omgevingswet. Het gaat in de omgevingsvisie nadrukkelijk om een integrale visie op de fysieke leefomgeving die is gericht op het bevorderen van een vitale gemeente.

Binnen de gemeente Voerendaal zijn veel ruime koopwoningen gesitueerd. Meer dan 40% van de voorraad bestaat uit vrijstaande woningen die bovendien tot de hogere prijsklassen gerekend kunnen worden (> € 300.000). Veel van deze woningen worden bewoond door oudere inwoners, terwijl die groep vanuit het oogpunt van levensloopbestendigheid andere eisen stelt.

De verwachting is dat de afzetbaarheid van die panden en andere grote woningen naar de toekomst toe onder druk komt te staan. Dit type vastgoed is vanwege de hoge aanschafprijs en de kosten die nodig zijn om de woning up-to-date te maken immers minder toegankelijk. Voor (startende) gezinnen

kan de prijs-/ kwaliteitsverhouding van woningen een knelpunt zijn. De aangeboden woningen zijn vaak gewoonweg te duur en/of moeten met hoge kosten up-to-date gemaakt worden.

Door de vergrijzing en ontgroening worden demografische ontwikkelingen steeds meer bepaald door verhuisbewegingen. Hieruit blijkt dat er een vertrekoverschot is bij jongeren, ondanks dat door de aantrekkelijke leefomgeving en de goede en korte reisafstand tot de belangrijke werklocaties in Zuid-Limburg de gemeente een geschikte woonlocatie voor jongeren en jonge gezinnen vormt.

De gemeente wil ruimte bieden aan initiatieven die gericht zijn op een kwalitatieve transformatie van bestaande panden waarbij voor de jongeren en jonge gezinnen betaalbare woningen worden gerealiseerd. Middels het uitvoeren van onderhavig plan wordt er één nieuwe woning toegevoegd. De toekomstig bewoners van deze woning zijn al bekend, zij zijn namelijk de initiatiefnemers. Het gaat hier om een jong huishouden. Dit is passend binnen de beleidsdoelstellingen van de gemeente.

Voorliggend planvoornemen voorziet hierin en is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030.

4.4.2 Welstandsnota Voerendaal 2013

Op 27 juni 2013 is de Welstandsnota Voerendaal 2013 vastgesteld. Door de gemeente zijn in deze nota welstandsgebieden met bijbehorende welstandsniveaus bepaald. Per gebied gelden specifieke criteria voor nieuw- of verbouw van bouwwerken. De gebiedscriteria zijn opgesteld per gebied dat een samenhangend karakter heeft.

Welstandsniveau	toetsingskader	beoordelingsaspecten
niveau 1: zware welstandstoets	gehele bouwplan	Algemeen Plaatsing en situering Massa en vorm Gevelopbouw Gevelindeling Kleur- en materiaalgebruik (detailniveau) Detaillering
niveau 2: reguliere welstandstoets	gehele bouwplan	Algemeen Plaatsing en situering Massa en vorm Gevelopbouw Gevelindeling Kleur- en materiaalgebruik (deelvlakken) Algemene beeldbepalende details
niveau 3: lichte welstandstoets	gehele bouwplan	Algemeen Plaatsing en situering Massa en vorm Gevelopbouw Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvlakken)

De beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning vindt plaats op verschillende schaalniveaus. In de welstandsnota is sprake van drie welstandsniveaus. Per welstandsniveau wordt getoetst op specifieke onderdelen. Dit is in onderstaande tabel aangegeven.

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen welstandsniveau 1, waarvoor de zware welstandstoets van toepassing is. De welstandsnota biedt naast het bestemmingsplan het kader waarbinnen bouwplannen ontworpen en beoordeeld moeten worden.

4.4.3 Watertakenplan

Het Watertakenplan Voerendaal 2020-2024 is een beleidsplan dat de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Hiermee legt de gemeente vast wat ze wil bereiken en wat de rol van inwoners en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. In het Watertakenplan Voerendaal 2020-

2024 zijn de gezamenlijke ambities en doelen van het in regionaal verband opgestelde 'Integraal Waterplan' vertaald naar de lokale situatie.

Wettelijke taak op basis van artikel 3.5 Waterwet

- De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders dragen zorg voor een doelmatige inzameling van het afvloeiend hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, redelijkerwijs niet kan worden gevergd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen.
- De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders dragen tevens zorg voor een doelmatige verwerking van het ingezamelde hemelwater. Onder het verwerken van hemelwater kunnen in ieder geval de volgende maatregelen worden begrepen: de berging, het transport, de nuttige toepassing, het, al dan niet na zuivering, terugbrengen op of in de bodem of in het oppervlaktewater van ingezameld hemelwater, en het afvoeren naar een zuiveringstechnisch werk.

Met betrekking tot de omgang met afstromend hemelwater van daken en particuliere terreinverharding ligt de verantwoordelijkheid primair bij de perceeleigenaar. Dit betekent dat de eigenaar van een perceel zelf het hemelwater dat op het perceel valt binnen de perceelsgrenzen moet verwerken. Deze primaire verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar geldt vooral in nieuwe situaties.

Voorkeursvolgorde omgang met hemelwater

Voor een duurzame verwerking van hemelwater wordt de onderstaande voorkeursvolgorde gehanteerd (conform landelijk beleid):

- Vasthouden;
- Bergen;
- Afvoeren.

In lijn met het hemelwaterbeleid van het waterschap wordt gestreefd naar een volledig gescheiden inzameling, hergebruik en verwerking van afval- en hemelwater, indien de lokale situatie dit toelaat. Infiltratie van hemelwater dient bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de plaats waar het valt plaats te vinden (eventueel na tijdelijke berging). Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, wordt het hemelwater na tijdelijke berging geknepen afgevoerd naar het oppervlaktewater. Als tot slot ook afvoer naar het oppervlaktewater niet mogelijk is, wordt het hemelwater getransporteerd naar de RWZI, middels een geknepen constructie met een buffer.

In het kader van onderhavig project zal het hemelwater worden opgevangen binnen het projectgebied. De ontwerp-bui voor onderhavige ontwikkeling betreft een bui met een herhalingstijd van eenmaal per 100 jaar (gemiddeld klimaatscenario 2050). Voor het heuvelland (waarbinnen onderhavig projectgebied is gelegen) geldt in afwijking hiervan bij maatwerk een bui-duur van twee uur, zijnde 80 mm. In het heuvelland is een korte bui immers meer bepalend voor de benedenstroomse belasting dan een langdurige bui. Een verdere uiteenzetting ten aanzien van de verwerking van het hemelwater binnen onderhavig plan vindt plaats in paragraaf 6.4.

5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

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

5.1 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. In het kader van de vergroting van het bouwvlak dient te worden beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit van de uitbreidingsgronden uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aan zekere kwaliteitsnormen voldoet om te voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd.

Derhalve is voor onderhavige planlocatie een bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Het bodemonderzoek betreft een historisch en tevens een verkennend bodemonderzoek. Uit de resultaten van dit bodemonderzoek blijkt dat er bodemvreemd materiaal is aangetroffen. Dat heeft ertoe geleid dat er een aanvullend verkennend onderzoek (bijlage 3) is gedaan naar puin/asbest. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek naar asbest in bodem/puin. Voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging bestaat dan ook geen belemmeringen.

Conclusie

Het aspect bodem en grondwaterkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.2 Geluid

Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder. Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart, op basis van zonering. Onderhavig initiatief behelst het omvormen van aan agrarisch bedrijf naar een woonbestemming waarbij er ter plaatse 2 woningen zijn toegestaan. Daarnaast zal er in de bestaande schuur stalling van machines en werktuigen plaatsvinden.

Door HMB is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen de beoogde gebruikswijziging.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.3 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het projectgebied is te typeren met het omgevingstype rustige woonwijk of daarmee vergelijkbaar gebied. In de bestaande situatie is er sprake van een rundveehouderij (melkvee) waarbij een richtafstand geldt van 100 meter. Deze komt te vervallen aangezien er geen rundvee meer gehouden wordt in de beoogde situatie.

In de schuur worden machines en werktuigen gestald. Op basis van de VNG brochure is hiervoor geen categorie benoemd. Aangesloten zou kunnen worden bij de categorie "opslaggebouwen". Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Dit is een verkleining van de richtafstand en zou dus als een positieve ontwikkeling beschouwd kunnen worden. Binnen deze richtafstanden liggen uitsluitend de 2 woningen die onderdeel uitmaken van dit plan en de woning aan de Retersbekerweg 4. Aangezien er sprake is van een verkleining van de richtafstand van 100 naar 30 meter kan dit beschouwd worden als een aanvaardbare ontwikkeling.

Bedrijven in de omgeving

Teneinde te bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woning aanwezig is, dient bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving te worden beoordeeld. In de directe omgeving liggen enkele bedrijven waar rekening mee gehouden dient te worden.

Retersbekerweg 5

Aan de Retersbekerweg 5 is een agrarisch bestemd bedrijf gelegen. Het betreft hier een paardenhouderij. Voor een paardenhouderij geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geur. De afstand tussen het bouwvlak van de paardenhouderij en het projectgebied bedraagt 117 meter. Aan de richtafstand wordt ruim voldaan.

Putweg 53

Aan de Putweg 53 is een agrarisch bestemd bedrijf gelegen. Het betreft hier een melkveehouderij. Voor een melkveehouderij geldt een grootste richtafstand van 100 meter voor het aspect geur. De afstand tussen het bouwvlak van de melkveehouderij en het projectgebied bedraagt 220 meter. Aan de richtafstand wordt ruim voldaan.

Putweg 49a

Aan de Putweg 49a is een bedrijfsbestemming gelegen met de functieaanduiding "autobandenservicebedrijf". Deze activiteit is onder te brengen in de categorie "handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven". Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen het bouwvlak van de melkveehouderij en het projectgebied bedraagt 280 meter. Aan de richtafstand wordt ruim voldaan.

Samengevat kan gesteld worden dat enerzijds omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden en anderzijds ter plaatse van het projectgebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.4 Luchtkwaliteit

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De bestuursorganen dienen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen. De vaststelling van een bestemmingsplan wordt in de jurisprudentie aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Rondom het projectgebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $7,4 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $13,5 \mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $9,9 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu g/m^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Effect op luchtkwaliteit

Onderhavig plan zou effecten kunnen hebben op de luchtkwaliteit. In de regeling "Niet In Betekenende Mate" (NIBM) is opgenomen dat een plan tot 1.500 woningen met minimaal 1 tot 2 ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Onderhavig plan is vele malen kleiner. Er hoeft daarom geen aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

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 bij 10 verkeersbewegingen per weekdag (4 bewegingen **per** woning= 8 + 2 bewegingen voor de stalling) er sprake is van een NIBM-project.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 18: invoer NIBM tool Infomil.

Samengevat kan de conclusie getrokken worden dat onderhavig plan geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de invloed van onderhavig planvoornemen op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Zodoende ligt het projectgebied binnen het invloedsgebied van de A76 en is deze relevant vanuit oogpunt van externe veiligheid.

Gelet op de ruime afstand behoeft enkel conform artikel 7 van het Bevt te worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, en dient ook op basis van artikel 9 van het Bevt de Veiligheidsregio Zuid-Limburg om advies te worden gevraagd.

Voor wat betreft zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid is bij deze het standaardadvies voor het toxisch scenario (gifwolk) opgenomen:

- Gebouwen zijn voldoende luchtdicht af te sluiten zijn door middel van het sluiten van ramen en deuren en ventilatie af te schakelen.
- Als er voor de ventilatie een installatie benodigd is, dan zal deze middels een hoofdschakelaar op een makkelijk bereikbare plek af te schakelen zijn. De knop kan bijvoorbeeld in de meterkast geplaatst worden of in de nabijheid van een eventueel benodigde brandmeldcentrale.
- De aanwezige personen worden op de hoogte gebracht van de risico's in de omgeving en het handelingsperspectief.

Risicovol transport per spoor

Op ongeveer 3 kilometer afstand is de spoorlijn Sittard-Kerkrade gelegen, welke spoorlijn is aangewezen als Basisnetroute. Dientengevolge is deze spoorlijn vanuit oogpunt van externe veiligheid relevant. Gelet op de grote afstand is het plaatsgebonden risico en het PAG niet relevant. Het invloedsgebied van de spoorlijn wordt gevormd door het vervoer van brandbare gassen, en bedraagt 460 meter. Het projectgebied is gelegen buiten dit invloedsgebied.

Risicovol transport over het water

Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute over het water die in het kader van externe veiligheid beoordeeld moet worden.

Risicovolle buisleidingen

Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding. In de omgeving van het projectgebied is ook geen sprake van risicovolle buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

5.6 Geur

Rondom veehouderijen speelt geur een belangrijke rol in de milieuwetgeving met betrekking tot deze veehouderijen. Om dit aspect te kunnen reguleren bestaat de Wet geurhinder en veehouderij (verder: Wvg). De Wgv dient in het belang van de bescherming van het milieu. De wet biedt binnen gestelde voorwaarden bescherming tegen geurhinder. De Wgv en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (verder: Rgv) vormen samen het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen.

De Wgv kent verschillende normen voor concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden. Concentratiegebieden zijn gebieden die als zodanig zijn aangewezen in de Reconstructiewet (verder: Rcw). In niet-concentratiegebieden gelden strengere normen dan in concentratiegebieden. De gemeente Voerendaal is op grond van de Rcw gelegen in een concentratiegebied voor landbouw. De

Wgv kent ook verschillende normen voor gebieden gelegen binnen de bebouwde kom en gebieden gelegen buiten de bebouwde kom. Gebieden die binnen de bebouwde kom liggen krijgen meer bescherming dan gebieden die buiten de bebouwde kom liggen. Dit heeft te maken met het feit dat binnen de bebouwde kom meer mensen kunnen wonen of verblijven, waardoor sprake kan zijn van meer geurhinder. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen.

Het aspect geur valt uiteen in twee onderdelen: de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Eigen bedrijvigheid

De veehouderijactiviteiten binnen het projectgebied worden beëindigd. Daarmee komt er vanuit het projectgebied geen geur meer vrij.

Geur vanuit andere bedrijven

Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen.

De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij betreft de varkenshouderij aan de Jan Peukensweg 75. Deze veehouderij ligt op een afstand van circa 1200 meter. De afstand tussen het projectgebied en de varkenshouderij is dusdanig groot dat er geen sprake zal zijn van overschrijding van geurnormen. Daarnaast zijn andere gevoelige objecten veel eerder beperkend voor de varkenshouderij.

Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting verstaan we de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. In de omgeving liggen vrijwel geen veehouderijen die over diercategorieën beschikken waarvoor een geuremissiefactor bestaat. Zoals hierboven aangegeven ligt de meest nabij gelegen intensieve veehouderij op ca. 1200 meter afstand. Hierdoor zal ter plaatse van het projectgebied sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Vaste afstanden

In de omgeving zijn veehouderijen gelegen waar dieren worden gehouden waarvoor vaste afstanden gelden, zoals rundvee en paarden. Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Voerendaal. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij geldt in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter tussen dierenverblijf en geurgevoelig object. In de gemeentelijke geurverordening is een afwijkende afstand van 25 meter opgenomen.

De meest nabij gelegen veehouderij ligt aan Reterbekerweg 5. Het betreft hier een paardenhouderij. De afstand tussen het bouwvlak van de paardenhouderij en het projectgebied bedraagt 117 meter. Aan de norm voor vaste afstanden wordt daarmee ruimschoots voldaan.

Conclusie

Het onderdeel geur vormt geen beperkende factor voor onderhavig planvoornemen.

6. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie en cultuurhistorie

6.1.1 Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In de Provinciale Omgevingsverordening is aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen.

Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. De POVI schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen. Conform de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart bevinden er zich in de directe omgeving rondom het projectgebied geen cultuurhistorische elementen. Het project heeft hier dan ook geen invloed op.

6.1.2 Archeologie

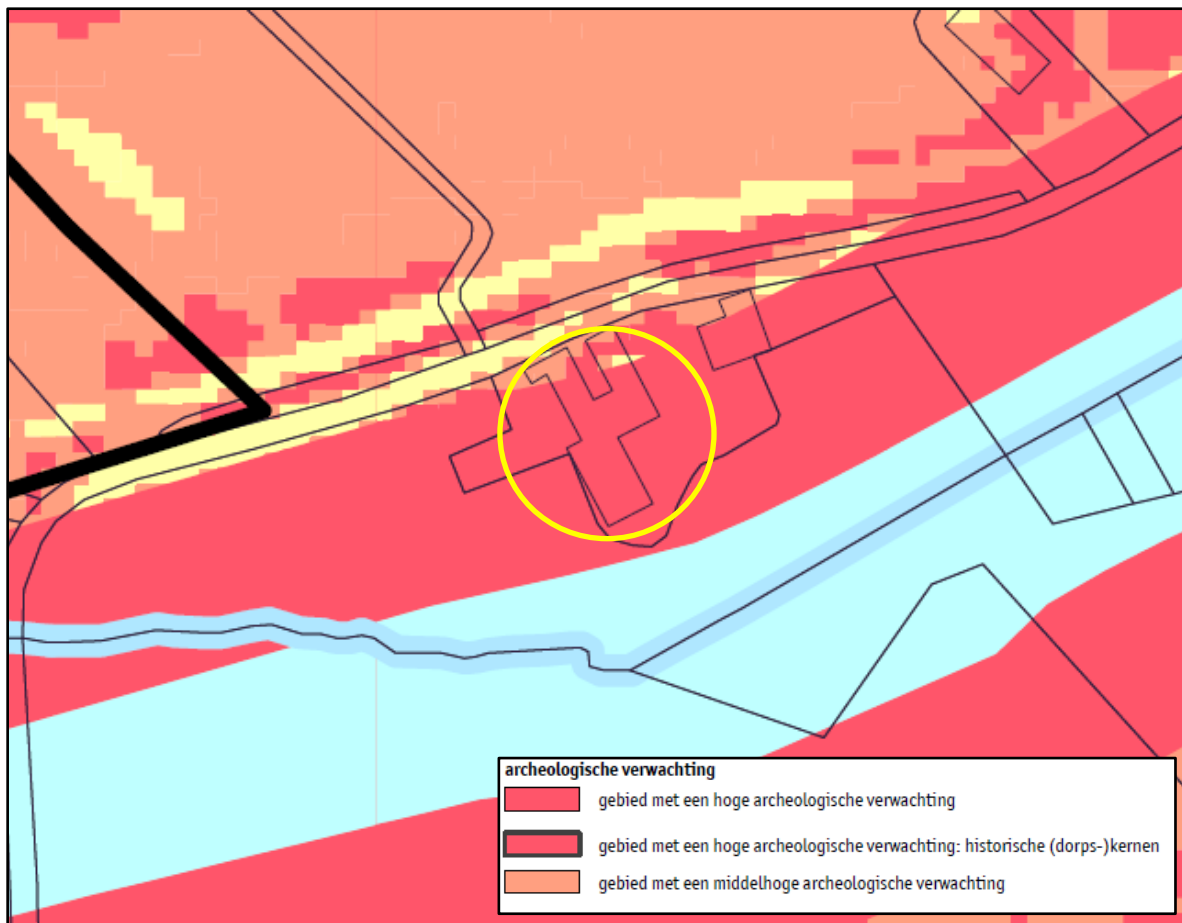
Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.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

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

De gemeente Voerendaal beschikt over de 'Erfgoedverordening gemeente Voerendaal 2012'. Deze verordening biedt een soort voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieën regels en voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van nieuw op te stellen bestemmings-/wijzigingsplannen.

Ter plekke van het projectgebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van kracht op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Raadpleging van de 'archeologische beleidskaart' van

de gemeente Voerendaal leert dat ter plekke van onderhavige locatie sprake is van een gebied met een hoge verwachtingswaarde.



Afbeelding 20: uitsnede Archeologische monumenten- en verwachtingskaart gemeente Voerendaal (projectgebied geel omcirkeld)

Voorliggend planvoornemen voorziet in het toevoegen van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing en het gebruiken van de bestaande woning als burgerwoning. Bij inpassende verbouwing of vervangende nieuwbouw wordt de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet uitgebreid.

Het uitgangspunt is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Doordat sprake is van verbouwactiviteiten met beperkte bodemwerkzaamheden en een beperkte diepte, wordt mogelijk aanwezig archeologisch erfgoed in situ behouden.

Onderhavig plan leidt derhalve niet tot aantasting van archeologische waarden.

6.2 Kabels, leidingen en straalpaden

Volgens het vigerende bestemmingsplan of de kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg komen binnen, of in de directe omgeving van, het projectgebied geen kabels of leidingen voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling belemmeren. Andersom betekent het dat de ontwikkeling geen belemmering veroorzaakt voor aanwezige kabels of leidingen.

6.3 Verkeer en parkeren

Het projectgebied ligt aan de Retersbekerweg, een doorgaande weg tussen Klimmen en Hoensbroek/Heerlen. De autosnelwegen A79 en A76 liggen op relatief korte afstand. De ontsluiting van de locatie is daarmee goed te noemen.

In de beoogde situatie zal er gebruik worden gemaakt van de bestaande in- en uitritten.

Buiten de bebouwde kom wordt gerekend met een parkeernorm van afgerond 3 parkeerplaatsen. Bij twee woningen dienen er op eigen terrein 6 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Op eigen terrein is hier voldoende ruimte voor aanwezig. De parkeercapaciteit is daarmee ruim voldoende.

6.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het projectgebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Voerendaal als ook het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

6.4.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan van het waterschap, de POVI, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Het waterbeleid in het POVI sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

De waterkundige waarden zijn in het POL2014 weergegeven op de kaarten 'Regionaal Water' en 'Ondergrond'. Op basis van deze kaarten gelden geen verdere bijzonderheden.

6.4.2. Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem in het projectgebied loopt vanaf de Retersbekerweg af naar het dal van Retersbeek. Ter plaatse van de openbare weg bedraagt de hoogte ca. 98 + NAP, ter plaatse van de te slopen melkveestal bedraagt de hoogte ca. 95 meter.

De bodem ter plaatse van de nieuwe woonruimte bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit poldervaaggronden (siltige leem). Ter plaatse bevindt de GHG zich op een diepte van ca. 1.0 meter beneden maaiveld. Dit komt overeen met de daadwerkelijke situatie in het winterseizoen.

Oppervlaktewater

In het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten zuiden van het projectgebied loopt de Retersbeek op relatief korte afstand. Dit is een primaire watergang. In de bestaande situatie wordt vrijwel al het hemelwater wat op de daken valt middels goten opgevangen en rechtstreeks geloosd op het oppervlaktewater.

Afvalwater / riolering

Het vuilwater is thans aangesloten op het gemeentelijk rioleringsysteem.

Grondwaterbescherming

Het projectgebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

6.4.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Dit plan heeft onder andere tot doel het toevoegen van een woning, waarbij een deel van de bebouwing gesloopt wordt. Per saldo neemt het oppervlak aan daken en verhardingen af. Waterhuishoudkundig gezien is dat positief te noemen. Verder zal het water op eigen terrein geïnfiltreerd worden.

De Beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019 geven aan dat bergings-/infiltratievoorzieningen minimaal gedimensioneerd dienen te worden op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd eens in de 100 jaar gebaseerd op het gemiddelde klimaatscenario 2050. Voor Zuid-Limburg (Heuvelland) geldt bij maatwerk een buiduur van twee uur, zijnde 80 mm.

De bebouwing ter plekke (bestaande woning, nieuwe woning, bijgebouwen en verhardingen) heeft een gezamenlijke oppervlakte van 810 m². Vanwege voorliggend planvoornemen dient de hemelwatervoorziening een capaciteit te hebben van: 800 m² x 0,080 (80 mm) = 64 m³.

Het hemelwater van (dak)verharding wordt opgevangen waarna het kan infiltreren in de bodem binnen het eigen projectgebied. De infiltratiecapaciteit van de onverharde bodem is hoog en de oppervlakte van de tuin bedraagt ongeveer 1.000 m². Derhalve is binnen het projectgebied voldoende mogelijkheid om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem.

Het vuilwater afkomstig van de nieuwe woning zal worden aangesloten op het vuilwaterriool via de bestaande aansluiting. De capaciteit van het bestaande riool is naar verwachting voldoende groot.

6.5 Natuurbescherming

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna

Ten aanzien van de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden is het projectgebied onderzocht op het voorkomen van beschermde flora en fauna, zie bijlage 5. Uit het locatiebezoek is gebleken dat er ter plaatse geen soorten voorkomen die beschermd dienen te worden.

Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen beperking voor onderhavig planvoornemen.

Natura2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde Nederlandse natuurgebied, het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal ligt op circa 1400 meter van het projectgebied. Andere gebieden, zoals Geuldal (3.6 kilometer) en Kunderberg (3.9 km) liggen op grotere afstand.

De Wet natuurbescherming voorziet in een verplichte ecologische Natura2000-toets voor alle ruimtelijke plannen. De wet verplicht om de gevolgen van een ontwikkeling voor het van toepassing zijnde Natura2000-gebied te beoordelen.

De afstand tussen het projectgebied en het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is te groot om te leiden tot directe negatieve gevolgen ter plaatse van het Natura2000-gebied (bijvoorbeeld door oppervlakteverlies, verstoring door licht, etc).

Voor de aanwezige bedrijfsvoering met rundvee beschikt het bedrijf over een referentiesituatie voor het houden van 45 melkkoeien en 45 stuks vrouwelijk jongvee. Deze bedrijfsvoering wordt gestaakt. Gelijktijdig met het verlenen met het projectafwijkingbesluit zal het toestemmingsbesluit voor het houden van dieren ingetrokken worden. Daarmee komt ook de emissie van ammoniak te vervallen en is er sprake van een forse afname van ammoniakemissie vanuit de locatie.

Door de uitspraak van de Raad van State inzake de PAS zijn alle ontwikkelingen die leiden tot een depositie van meer dan 0.00 mol per hectare vergunningplichtig. Onderhavige ontwikkeling kan gesplitst worden in de aanlegfase en de gebruiksfase. De aanlegfase betreft de fase dat de oude bedrijfsgebouwen deels gesloopt worden en er (ver)bouwactiviteiten plaatsvinden. De gebruiksfase houdt in dat beide woningen en de stallingsruimte in gebruik zijn.

Voor de aanlegfase is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. 12 verkeersbewegingen per dag met een (bestel)auto, waarvan 50% in noordoostelijke richting en 50% in zuidwestelijke richting.

2. 4 verkeersbewegingen per dag met zwaar verkeer (t.b.v. bouw en stalling) gedurende een periode van 6 maanden, waarvan 50% in noordoostelijke richting en 50% in zuidwestelijke richting.
3. Zuidwestelijke verkeer gaat ter plaatse van splitsing Putweg/Klimmerderstraat en Barrier op in het regulier verkeer. Noordoostelijk verkeer gaat ter plaatse van de splitsing Retersbekerweg/Putterweg op in het reguliere verkeer.
4. In de bouwfase wordt er op locatie 50 uur met een laadschop/verreiker (75-560 kW) gewerkt met een dieselvebruik van 400 liter en 20 liter AdBlue.
5. In de bouwfase is de cv-installatie van de bestaande woning in gebruik. Emissie 3,59 kg NOx (standaardwaarde voor CV oude vrijstaande woning).
6. In de bouwfase is de stallingsruimte in gebruik. Per week wordt er maximaal 1 uur met een tractor gemanoeuvreerd (52 uur per jaar). Verbruik diesel is 416 liter per jaar met een toevoeging van 21 liter AdBlue per jaar.

Voor de gebruiksfase is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. 8 verkeersbewegingen per dag met een (bestel)auto, waarvan 50% in noordoostelijke richting en 50% in zuidwestelijke richting.
2. 2 verkeersbewegingen per dag met zwaar verkeer (tractor) in zuidwestelijke richting.
3. Zuidwestelijke verkeer gaat ter plaatse van splitsing Putweg/Klimmerderstraat en Barrier op in het regulier verkeer. Noordoostelijk verkeer gaat ter plaatse van de splitsing Retersbekerweg/Putterweg op in het reguliere verkeer.
4. In de bouwfase is de cv-installatie van de bestaande woning in gebruik. Emissie 3,59 kg NOx per jaar (standaardwaarde voor CV oude vrijstaande woning). Nieuwe woning wordt voorzien van een warmtepomp. Vanuit de nieuwe woning vindt geen emissie plaats van NOx
5. Gebruik stallingsruimte: Per week wordt er maximaal 1 uur met een tractor gemanoeuvreerd (52 uur per jaar). Verbruik diesel is 416 liter per jaar met een toevoeging van 21 liter AdBlue per jaar.

Uit de opgestelde Aeries berekeningen (bijlage 6 en 7) voor de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat er in beide fases een depositie van 0.00 mol berekend wordt. Daarmee is er geen sprake van een vergunningplicht. Effecten ter plaatse van Natura2000 gebieden zijn daarmee uit te sluiten.

6.6 Milieueffectrapportage

Bij het realiseren van nieuwe woningen kan een milieueffectrapportage nodig zijn op basis van het Besluit m.e.r. of de Wet natuurbescherming. Als bij woningbouw sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onder deel D 11.2, kolom 1, én wordt voldaan aan de drempel zoals opgenomen in kolom 2, dan is sprake van een m.e.r.-plicht.

Zoals eerder aangegeven kan voorliggende planontwikkeling niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorts is geen sprake van een project dat betrekking heeft op (1) een oppervlak van 100 hectare of meer, (2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of (3) een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Op grond van het Besluit m.e.r. bestaat voor voorliggende planontwikkeling geen m.e.r. plicht.

Het bestemmingsplan voorziet verder niet in andere ontwikkelingen, die aanleiding geven tot een m.e.r.-beoordelingsplicht of een vormvrije m.e.r.

6.7 Duurzaamheid

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

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

De toe te voegen woning wordt voorzien voor hoogwaardige isolatie en beglazing. Verder zal er verwarmd worden middels toepassing van een warmtepomp. Deze maatregelen zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

7. UITVOERBAARHEID

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

De gemeente Voerendaal sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van het project. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

7.2 Planschade

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

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

De gemeente Voerendaal sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemers. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Voerendaal.

7.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft de omwonenden aan de en de persoonlijk op de hoogte gesteld van het planvoornemen. Dit zijn woningen van derden binnen 200 meter van de locatie Retersbekerweg 2. Andere woningen liggen op grotere afstand, hier zijn geen effecten meer te verwachten. Beide omwonenden hebben aangegeven geen moeite te hebben met het planvoornemen.

8 AFWEGING VAN BELANGEN EN CONCLUSIE

Initiatiefnemers hebben de wens om ter plekke van onderhavig projectgebied aan de Retersbekerweg 2 een tweede woning te realiseren na staking van het agrarische bedrijf ter plaatse. Een gedeelte van de bebouwing wordt hierbij gesloopt en een gedeelte van de bebouwing zal gebruikt worden voor (extensieve) stalling van machines en/of werktuigen. De bestaande bedrijfswoning zal gebruikt worden als burgerwoning.

Ten behoeve van deze ontwikkeling dient te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld door de gemeenteraad op 13 november 2014. De gemeente Voerendaal heeft kenbaar gemaakt hieraan medewerking te willen verlenen door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin. Tegen de realisering van het project bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- Het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- Het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- Door de beoogde ontwikkeling treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- De milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- Het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- Het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voornemen niet bezwaarlijk is en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.