



Ruimtelijke onderbouwing

Cortenbach 2

gemeente Voerendaal



Ruimtelijke onderbouwing

Cortenbach 2

Gemeente Voerendaal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.OVcortenbach2-VG01
Rapportnummer:	M166298.002/PSO
Opdrachtgever:	Maatschap Petit-Crijns
Opsteller:	mr. P.H.J Soogele
Status:	definitief
Datum:	16 maart 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

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



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

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Projectgebied en project	7
2.1	Ligging projectgebied	7
2.2	Beoogd project	8
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten.....	9
3	Planologisch-juridische situatie	11
3.1	Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’	11
3.2	Strijdigheid planontwikkeling	11
4	Beleid	13
4.1	Rijksbeleid.....	13
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.1.2	Conclusie Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	14
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	14
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	15
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	17
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	17
4.3.1	Volkshuisvestingsplan ‘Samen bouwen aan wonen in Voerendaal 2020’	17
4.3.2	Conclusie gemeentelijk beleid	18
5	Milieutechnische aspecten	19
5.1	Bodem	19
5.1.1	Algemeen.....	19
5.1.2	Verricht verkennend bodem- en asbestonderzoek	19
5.1.3	Conclusie bodem	19
5.2	Geluid	20
5.2.1	Wegverkeerslawaai	20
5.2.2	Spoorweglawaai	20
5.2.3	Industrielawaai	20
5.2.4	Conclusie geluid.....	20
5.3	Milieuzonering.....	21
5.4	Luchtkwaliteit	21
5.4.1	Algemeen.....	21

5.4.2	Het besluit NIBM	22
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	22
5.4.4	Conclusie luchtkwaliteit.....	22
5.5	Externe veiligheid	22
5.5.1	Beleid.....	22
5.5.2	(Beperkt) kwetsbare objecten	23
5.5.3	Conclusie externe veiligheid	25
6	Overige ruimtelijke aspecten	27
6.1	Archeologie.....	27
6.1.1	Algemeen.....	27
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	27
6.1.3	Conclusie archeologie.....	28
6.2	Kabels en leidingen.....	28
6.3	Verkeer en parkeren.....	28
6.4	Waterhuishouding.....	29
6.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	29
6.4.2	Provinciaal beleid	29
6.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	29
6.4.4	Conclusie waterhuishouding	30
6.5	Natuur en landschap	30
6.5.1	Natuurnetwerk	30
6.5.2	Natura2000.....	31
6.5.3	Conclusie natuur en landschap.....	31
6.6	Flora en fauna.....	31
6.6.1	Flora- en faunawet	31
6.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	33
6.6.3	Conclusie	33
6.7	Duurzaamheid	33
7	Uitvoerbaarheid.....	35
7.1	Grondexploitatie.....	35
7.1.1	Algemeen.....	35
7.1.2	Exploitatieplan.....	35
7.2	Planschade.....	36
8	Afweging van belangen en conclusie	37
	Bijlagen	39

1 Inleiding

Hoeve Cortenbach is een Rijksmonumentale hoeve waar de initiatiefnemer en zijn gezin samen met zijn ouders in maatschapsverband een agrarische bedrijfsvoering gericht op akkerbouw en vleesvee exploiteren. De (bedrijfs)woning Cortenbach 2 wordt bewoond door de ouders van de initiatiefnemer. Vanuit oogpunt van een efficiëntere bedrijfsvoering beoogt de initiatiefnemer en zijn gezin ook ter plekke van deze woning te gaan wonen. Dientengevolge dient de woning te worden uitgebreid.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

Omdat de beoogde uitbreiding van de bedrijfswoning niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan, is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Voerendaal. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voerendaal heeft een positief principestandpunt ingenomen op de beoogde uitbreiding van de bedrijfswoning en is bereid af te wijken van het bestemmingsplan. Dit principestandpunt is verzonden op 6 juni 2016 en bijgevoegd in **bijlage 1**.

Medewerking kan worden verleend 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.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

2 Projectgebied en project

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

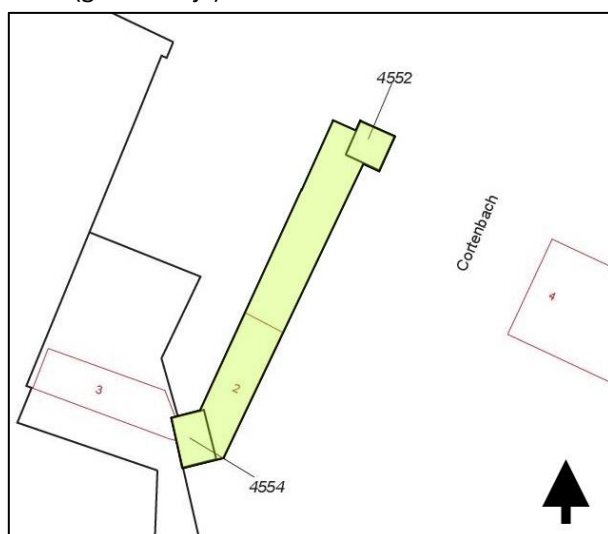
2.1 Ligging projectgebied

Onderhavig project gebied betreft de oostvleugel van Hoeve Cortenbach, zijnde een Rijksmonument, gelegen aan de Cortenbach 2 te Voerendaal. De hoeve is het noord(oost)en van de dorpskern Voerendaal en maakt onderdeel uit van het aldaar gevestigde agrarische bedrijf.



Luchtfoto met
aanduiding
projectlocatie

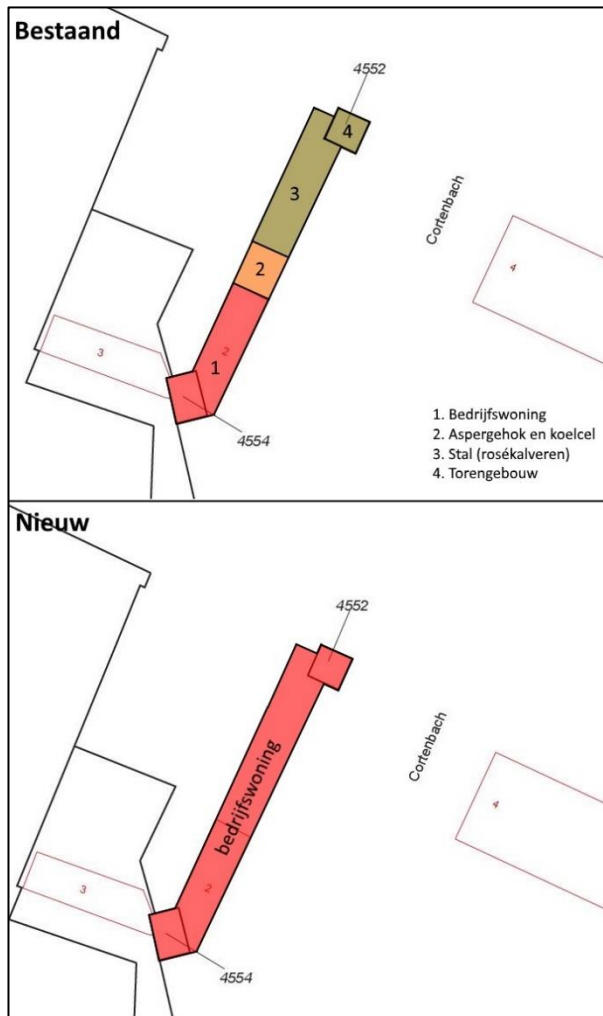
Kadastraal is de projectlocatie bekend als gemeente Voerendaal – sectie A – nummers 4552, 4554 en 4763 (gedeeltelijk).



Kadastrale kaart met aanduiding projectlocatie

2.2 Beoogd project

Onderhavig project betreft het uitbreiden van de bestaande bedrijfswoning huisnummer 2. De uitbreiding is in pandig beoogd ter plekke van de gehele oostvleugel van de hoeve, die momenteel in gebruik is als aspergehok met koelcel en vleesveeststal (rosékalveren). De verdiepingvloer is onbenut.



Bestaande situatie versus nieuwe situatie

Gelet op de uitstraling van de oostvleugel van de hoeve, alsook de wens om juist het torengedouw te betrekken bij de bedrijfswoning en daardoor een duurzame functie te kunnen geven, wordt gekozen de gehele vleugel benut als (bedrijfs)woning. Dit tevens ter voorkoming van kleinere leegstaande onbenutte ruimten in de monumentale hoeve, welke vanuit de gebezigde agrarische bedrijfsvoering minder geschikt zijn voor dit doel.

De (bedrijfs)woning wordt uitgebreid ter plekke van een huidige voor rosékalveren in gebruik zijnde stal, waarbinnen ruimte is voor één koppel rosékalveren. In de huidige situatie rouleren vier koppels rosékalveren (één koppel betreft circa 60 stuks) tussen de drie aanwezige stalruimten. Vanwege de beoogde uitbreiding van de (bedrijfs)woning vervalt één van de stalruimten. Cliënt gaat in de bedrijfsvoering met één koppel minder rouleren, waardoor deze stalruimte overbodig wordt. Er behoeft géén nieuwe (bedrijfs)bebouwing te worden opgericht.

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

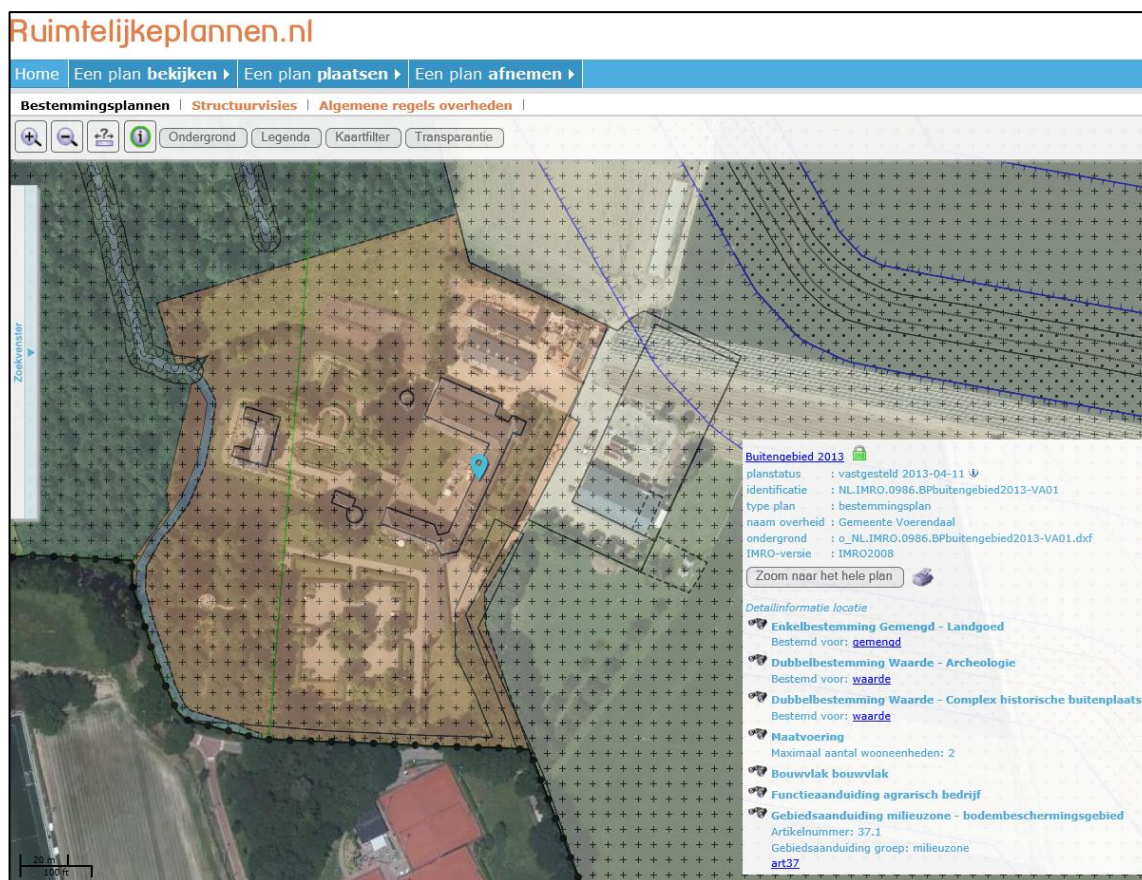
Onderhavig project betreft primair het in pandig uitbreiden van een bestaande bedrijfswoning. De van buitenaf zichtbare veranderingen zijn minimaal en betreffen feitelijk het aanbrengen van dakramen voor voldoende daglichttoetreding op de verdiepingsvloer en het realiseren van een drietal deuren in de oostgevel.

Ten aanzien van het bouwplan heeft de monumentencommissie een positief advies afgegeven. Op basis van dit positieve advies mag mede worden geconcludeerd dat de ruimtelijk-visuele effecten die optreden aanvaardbaar mogen worden geacht.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Ter plekke van onderhavig projectgebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld door de gemeenteraad van Voerendaal op 11 april 2013, van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan vigeert ter plekke van het projectgebied de bestemming 'Gemengd – Landgoed', met bijbehorend bouwvlak. Voorts is een functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' van toepassing alsmede een maatvoeringsaanduiding voor maximaal twee woningen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' ter plekke van projectgebied

Verder is de dubbelbestemming 'Waarde – Complex historische buitenplaats' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' van toepassing.

3.2 Strijdigheid planontwikkeling

Voorliggend project voorziet in het uitbreiden van de bestaande bedrijfswoning. In de bestaande situatie heeft deze reeds een inhoud van circa 1.200 m³, terwijl in de nieuwe situatie deze omhoud circa 3.000 m³ zal gaan bedragen.

Conform artikel 11.2.2, sub f, van de regels behorende bij het bestemmingsplan mag de maximale inhoud van de woning minimaal 250 m³ en maximaal 900 m³ of – indien deze groter is: de bestaande inhoud – bedragen. Gelet op onderhavig project wordt de maximale inhoudsmaat derhalve (ruimschoots) overschreden.

Binnen de regels van het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsmogelijkheden geboden aan het college van burgemeester en wethouders om medewerking te kunnen verlenen aan voorliggend project.

De gemeente Voerendaal heeft kenbaar gemaakt in te kunnen stemmen met onderhavig project. Teneinde medewerking te kunnen verlenen, dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure ('projectafwijkingsbesluit'). Hieraan dient een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag te liggen, waarin voorliggend document voorziet.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het gemeentelijke volkshuisvestingsplan.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

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

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

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

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

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

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

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

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

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Voorliggende planontwikkeling betreft geen rijksverantwoordelijkheid en is – vanwege de ondergeschikte aard – niet strijdig met het vigerende Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

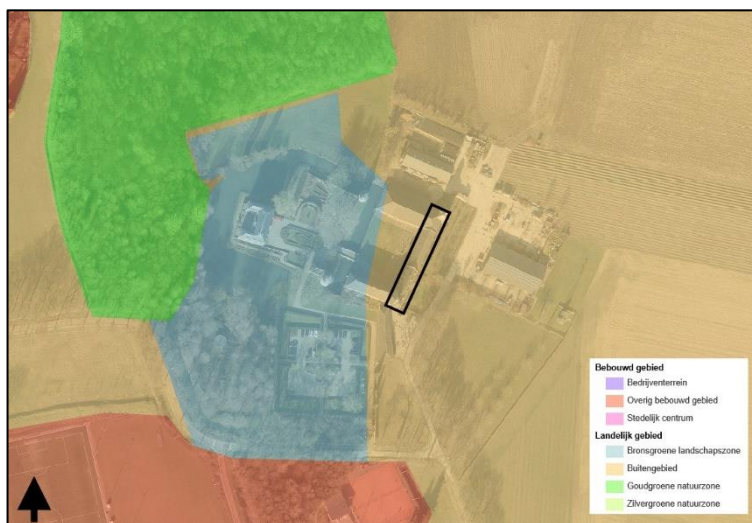
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de zone ‘Buitengebied’.

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone ‘Buitengebied’ betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de ‘Goudgroene natuurzone’, ‘Zilvergroene natuurzone’ en/of ‘Bronsgroene landschapszone’. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone ‘Buitengebied’ zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging projectgebied

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging projectgebied

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

De kernkwaliteiten zijn 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.

In casu is sprake van primair een in pandige functiewijziging ten behoeve van de vergroting van een bestaande bedrijfswoning. Vanwege deze primaire in pandige functiewijziging is geen sprake van een aantasting van de kernkwaliteiten.

Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 geldt voorts primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig project geen sprake.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Voorliggende planontwikkeling betreft strikt genomen geen 'stedelijke ontwikkeling' zoals feitelijk bedoeld, waardoor de ladder niet hoeft te worden doorlopen.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

Het LKM is voor voorliggend project niet van toepassing. Geen sprake is van ‘een (nieuwe) functie die een nieuw ruimtebeslag op het maagdelijke buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaat’ (bron: beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu 2012’, provincie Limburg).

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend projectontwikkeling. Met name speelt hierbij een rol dat primair sprake is van een inpassende ontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering ‘Buitengebied’ impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied ‘Nationaal Landschap Zuid-Limburg’ en het grondwaterbeschermingsgebied. Verder zijn de ladder van duurzame verstedelijking en de provinciale beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’ niet van toepassing.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Volkshuisvestingsplan ‘Samen bouwen aan wonen in Voerendaal 2020’

Op 28 juni 2012 is het meerjaren volkshuisvestingsplan ‘Samen bouwen aan wonen in Voerendaal 2020’ door de gemeenteraad van Voerendaal vastgesteld. Dit beleid bestaat uit een visie-deel ten aanzien van het wonen en een uitvoeringsprogramma. Aan de hand hiervan zijn de ambities en doelstellingen geformuleerd om een toekomstbestendig woon- en leefklimaat te realiseren voor de gemeente en de afzonderlijke kernen in het bijzonder.

Het doel is om ook voor de toekomst een balans te behouden tussen vraag en aanbod van woningen in de gemeente Voerendaal. Het gaat om evenwicht in zowel aantallen woningen als de samenstelling. Het streven is om de mogelijke kwantitatieve en kwalitatieve onevenwichtigheden in de woningmarkt weg te nemen dan wel te voorkomen. De focus ligt op het oplossen van de

kwalitatieve mismatch.

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend bouwplan voorziet per saldo niet in het toevoegen van een nieuwe woning. Voorts gaat het beoogde bouwplan gepaard met de gedeeltelijke restauratie van een Rijksmonument.

Onderhavig project is niet strijdig met het gemeentelijke beleid, hetgeen ook blijkt uit de door de gemeente verleende principemedewerking.

5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

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

Voorliggend bouwplan voorziet een functiewijziging agrarische bedrijfsgebouwen tot woning, waarbij nieuwe verblijfsruimten worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek verricht.

5.1.2 Verricht verkennend bodem- en asbestonderzoek

Door Aelmans ECO B.V. is een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 1**. Op grond van het verrichte onderzoek zijn navolgende conclusies en aanbevelingen gedaan:

- De bovengrond (tot een diepte van circa 0,5 à 0,65 m-mv) is licht verontreinigd en kan als klasse industriegrond worden bestempeld. Ondanks deze lichte verontreinigingen vormen deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor onderhavig bouwplan;
- Uit de analyseresultaten van de ondergrond (tot een diepte van circa 2,0 m-mv) worden geen achtergrondwaarden overschreven. Derhalve kan de ondergrond als klasse AW2000 grond worden bestempeld;
- Voor wat betreft het grondwater overschrijden een aantal zware metalen (barium en zink) de streefwaarden, doch niet de tussenwaarden of interventiewaarden. Dit is gebiedseigen en vormt geen belemmering voor het bouwplan;
- Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen, waardoor verder onderzoek naar asbest – mede gelet op het historische bodemonderzoek – achterwege is gebleven.

Op basis van het verrichte verkennende bodem- en asbestonderzoek zijn er geen aanleidingen aanwezig om over te gaan tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

5.1.3 Conclusie bodem

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde uitbreiding van de bedrijfswoning.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai, en industrielawaaai.

5.2.1 Wegverkeerslawaaai

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Binnen de bebouwde kom geldt een zone van 200 meter. Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

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

Onderhavige projectlocatie is gesitueerd aan de weg Cortenbach, welke conform de Wet geluidhinder – vanwege het ter plekke geldende snelheidsregime van maximaal 30 km/u – niet gezoneerd is. Verder is het projectgebied niet gelegen binnen wettelijke zones van aanwezige wegen.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaaai, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

5.2.2 Spoorweglawaaai

Gelet op de afstand tot de spoorlijn Heerlen – Maastricht (ruim 400 meter), alsook het geluidproductieplafond en bijbehorende zone, is onderhavig projectgebied niet gesitueerd binnen de zone van dit spoor. Spoorweglawaaai hoeft niet nader te worden onderzocht.

5.2.3 Industrielawaaai

Vanwege het ontbreken van bedrijventerreinen met geluidzones in de directe nabijheid van onderhavig projectgebied hoeft industrielawaaai geen nadere aandacht.

5.2.4 Conclusie geluid

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

5.3 Milieuzonering

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

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

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

In de directe nabijheid van de beoogde uitbreiding van de bedrijfswoning bevinden zich geen (andere) bedrijven, welke door de beoogde ontwikkeling worden gehinderd in hun bedrijfsvoering of uitbreidingsplannen. Omgekeerd is geen sprake van in de omgeving aanwezige bedrijven met een belemmerde invloed op de beoogde ontwikkeling.

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

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

5.4.2 Het besluit NIBM

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

In de regeling NIBM is aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Bij voorliggend project wordt per saldo géén woning toegevoegd.

Tevens is bij onderhavig plan geen sprake van extra verkeersgenererende werking, zodat de grenswaarde van de luchtkwaliteit niet worden 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 (bijvoorbeeld) aan dat tot 1.284 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig project NIBM is.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.1 Beleid

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

het vervoer van deze stoffen.

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

5.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

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



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding projectgebied

Situatie projectgebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1000 meter van het projectgebied bevindt zich – gelet op de Risicokaart – op circa 40 meter afstand van de projectlocatie de terreingrens van Vebego (Cortenbach 1 Voerendaal). Ter plekke is een bovengrondse propaantank aanwezig met een inhoud van 8.000 liter. De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 25 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig project.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Situatie projectgebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

Binnen een straal van 1000 meter van het projectgebied is blijkens de Risicokaart over de A76 sprake van een transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Deze bevindt zich op een afstand van circa 500 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de A76 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de A76 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

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

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

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

Situatie projectgebied inzake transportleidingen

In de omgeving van de projectlocatie bevinden zich (op circa 130 meter afstand) twee identieke aardgasleidingen, respectievelijk de A-645-KR-028 en de A-578-KR-195, beiden met een diameter van 36" (DN900) en een ontwerpdruk van 66,2 bar. De PR 10^{-6} -risicocontour ligt ter plekke van de leidingsecties op de leiding. Voorts is rondom betreffende leidingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' een veiligheidszone – waarbinnen geen kwetsbare objecten zonder onderzoek naar de gevolgen voor het groepsrisico mogen worden gerealiseerd – vastgelegd. Deze veiligheidszone is niet gelegen over onderhavig plangebied.

Voor het groepsrisico geldt voor beide leidingen:

- de 1% letaliteitsgrens ligt op 430 meter;
- de 100% letaliteitsgrens ligt op 180 meter.

De geplande uitbreiding van de woning (op circa 130 meter afstand van de leidingen) bevindt zich derhalve binnen de 100% letaliteitsgrens van de leidingen en binnen de 1% letaliteitsgrens (het invloedsgebied van de leidingen). Het vorenstaande betekent dat vanwege deze leidingen uitvoering dient te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico.

Met betrekking tot het laatste kan worden vermeld dat sprake is van het realiseren van 'slechts' een uitbreiding van een bestaande woning. De personendichtheid binnen het invloedsgebied zal dan ook maar zeer beperkt toenemen. Als zodanig zal ook de toename van het groepsrisico zeer gering (en/of nihil) zijn, op grond waarvan de Nederlandse Gasunie het uitvoeren van een berekening van het groepsrisico dan ook niet noodzakelijk acht.

In het kader van de verantwoording van het groepsrisico en de gevolgen voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dient de regionale brandweer in de gelegenheid te worden gesteld advies hierover uit te brengen. De gemeente Voerendaal heeft hiertoe het ontwerpbesluit aan de regionale brandweer voorgelegd ter advies. Het college dient het groepsrisico, met inachtneming van dit advies, te verantwoorden.

5.5.3 Conclusie externe veiligheid

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

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

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Algemeen

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

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

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

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Voerendaal beschikt over archeologisch beleid en daarbij behorende archeologische verwachtingskaart. Uit bestudering van de kaart blijkt dat het plangebied gelegen is in 'waardecategorie 3' (overige monumenten en gebieden met een hoge verwachtingswaarde). Vanwege deze verwachtingswaarde dient archeologisch onderzoek te worden verricht indien de bodemverstoring dieper reikt dan 40 centimeter én het te verstoren oppervlak groter is dan 250 m².

Voorliggende planontwikkeling behelst primair een in pandige functiewijziging ten behoeve van de uitbreiding van een bedrijfswoning. Archeologisch onderzoek behoeft derhalve niet te worden verricht.



Uitsnede archeologische
beleidskaart met
aanduiding
projectgebied

6.1.3 Conclusie archeologie

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

6.2 Kabels en leidingen

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

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

6.3 Verkeer en parkeren

Vanwege onderhavige project behoeven geen aanpassingen te worden verricht aan de bestaande verkeersstructuur. Er is geen sprake van een onevenredig nadelige verkeersgenererende werking vanwege de uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning, dat problemen optreden met verkeersafwikkeling, -doorstroming, en – veiligheid.

Omdat strikt gezien geen sprake is van het toevoegen van een woning, is geen formeel bekeken geen aanvullende parkeerbehoefte. Desalniettemin mag worden geconcludeerd dat ruimschoots afdoende ruimte op eigen terrein beschikbaar om te kunnen voorzien in een extra parkeerbehoefte.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

6.4.2 Provinciaal beleid

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

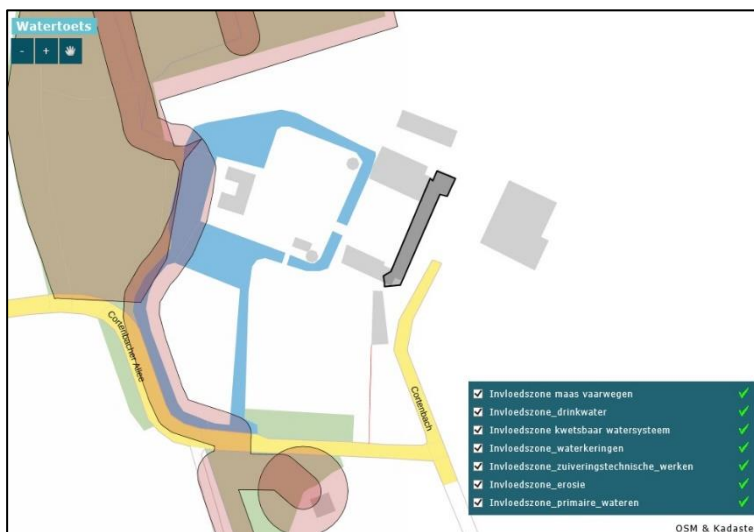
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden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

6.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

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

Onderhavig project is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas. Uit raadpleging van de digitale watertoets blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een waterbelang.



Waterkaart digitale watertoets met
aanduiding projectgebied

Vanwege het feit dat primair sprake is van een in pandige functiewijziging zonder uitbreiding van bebouwing behoeft – blijkens de digitale watertoets – geen wateradvies te worden gevraagd van het Waterschap Roer en Overmaas.

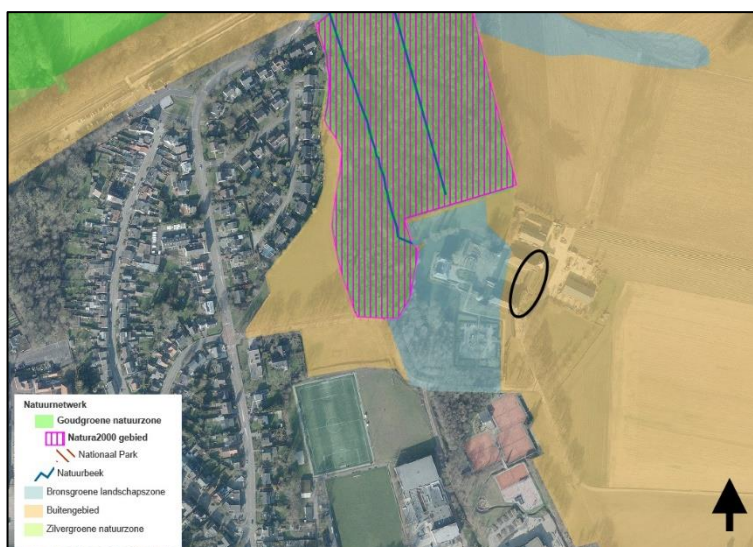
6.4.4 Conclusie waterhuishouding

Onderhavig project ondervindt geen belemmeringen vanwege het aspect waterhuishouding.

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied, zoals reeds in paragraaf 4.2.1 geconstateerd, gelegen in de zone 'Buitengebied'. Deze zone behoort niet tot het 'Natuurnetwerk' (voormalige ecologische hoofdstructuur) en zodoende staat binnen deze zonering primaire natuurrealisatie niet voorop.

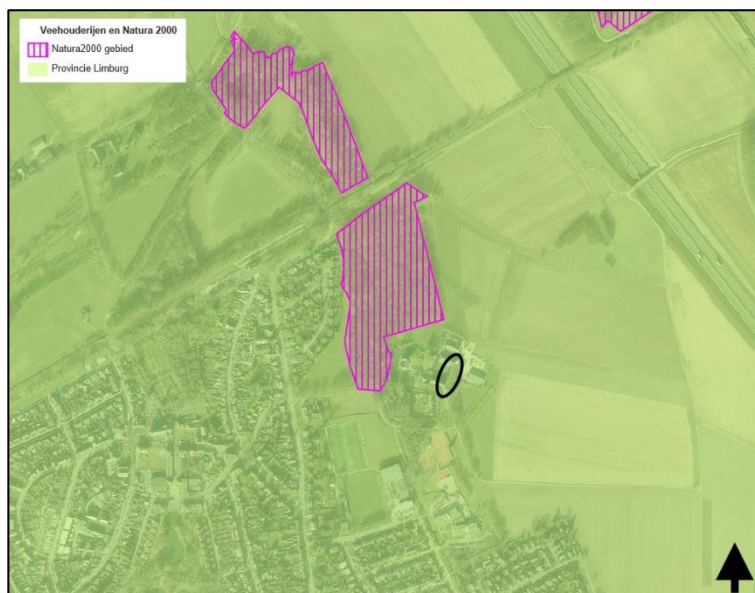


Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met
aanduiding projectgebied

6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Onderhavig projectgebied ligt op circa 90 meter afstand van het Natura2000 gebied



Ligging projectgebied ten opzichte van
Natura2000 gebied 'Geleenbeekdal'

Gelet op de aard van onderhavig project, alsmede het feit dat er géén (extra) dieren bedrijfsmatig worden gehuisvest vanwege de uitbreiding van de bedrijfswoning, vormt dit geen negatieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000 gebieden.

6.5.3 Conclusie natuur en landschap

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect natuur en landschap geen belemmeringen voor onderhavig project.

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Flora- en faunawet

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

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

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

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

Algemene soorten

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

Overige soorten

Ook deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits wordt gehandeld volgens een door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) goedgekeurde gedragscode. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfplaatsen van beschermde soorten in deze categorie een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij kan worden volstaan met een zogenaamde 'lichte toetsing'.

Streng beschermde soorten

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

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

Ter plekke van onderhavig projectgebied zijn – gelet op de provinciale natuurgegevens – geen soorten broedvogels, flora en/of vegetatie welke aangemerkt zijn als beschermde soorten waargenomen.

6.6.3 Conclusie

Gelet op de aard van onderhavig projectgebied (in pandige functiewijziging) alsook het huidige intensieve gebruik van de bebouwing ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, behoeft geen beschermde flora en/of fauna te worden verwacht. Het ligt in lijn der verwachting dat, als sprake is van beschermde flora en/of fauna, deze zich bevinden in het uitgestrekte aangrenzende buitengebied. Een onderzoek naar eventuele aanwezige beschermde flora- en/of fauna wordt niet noodzakelijk bevonden in het kader van onderhavig project.

Vorenstaande laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet geldt. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het projectgebied eventuele voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven..

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 rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

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

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

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

7 Uitvoerbaarheid

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

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.

Onderhavige ontwikkeling voorziet primair in een in pandige functiewijziging. Het opstellen van een exploitatieplan of een grondexploitatieovereenkomst is dan ook niet noodzakelijk.

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 planontwikkeling schade lijdt.

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

De initiatiefnemer sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente Voerendaal.

8 Afweging van belangen en conclusie

Het uitbreiden van de bestaande bedrijfswoning in een bestaande vleugel van de Rijksmonumentale Hoeve Cortenbach is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. De gemeente Voerendaal heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch-juridisch regelen van het bouwplan.

Dit kan 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 realisering van het project 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, en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan, namelijk het uitbreiden van de bestaande bedrijfswoning binnen de monumentale bebouwing, niet bezwaarlijk is.

Bijlagen

1. Principestandpunt gemeente Voerendaal d.d. 6 juni 2016;
2. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek.

Aelmans Adviesgroep

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

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

www.aelmans.com
info@aelmans.com

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

