

Bestemmingsplan

- Onderdeel Toelichting -

Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid

Gemeente Eijsden-Margraten

Bestemmingsplan

Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPBUI1010-VG01
Rapportnummer:	12-01534-V-M-PO
Dossiernummer:	A20199.01
Opdrachtgever:	L.F.B.K.V.C. Graaf de Marchant et d'Ansembourg
Opstellers:	mr. P.H.J. Soogeleen en ing. H.N.J.M. Steins
Status:	Vastgesteld
Datum:	23 april 2013

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

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

info@aelmans.com

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

www.aelmans.com

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

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



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Triple-A Adviseurs BV van
toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

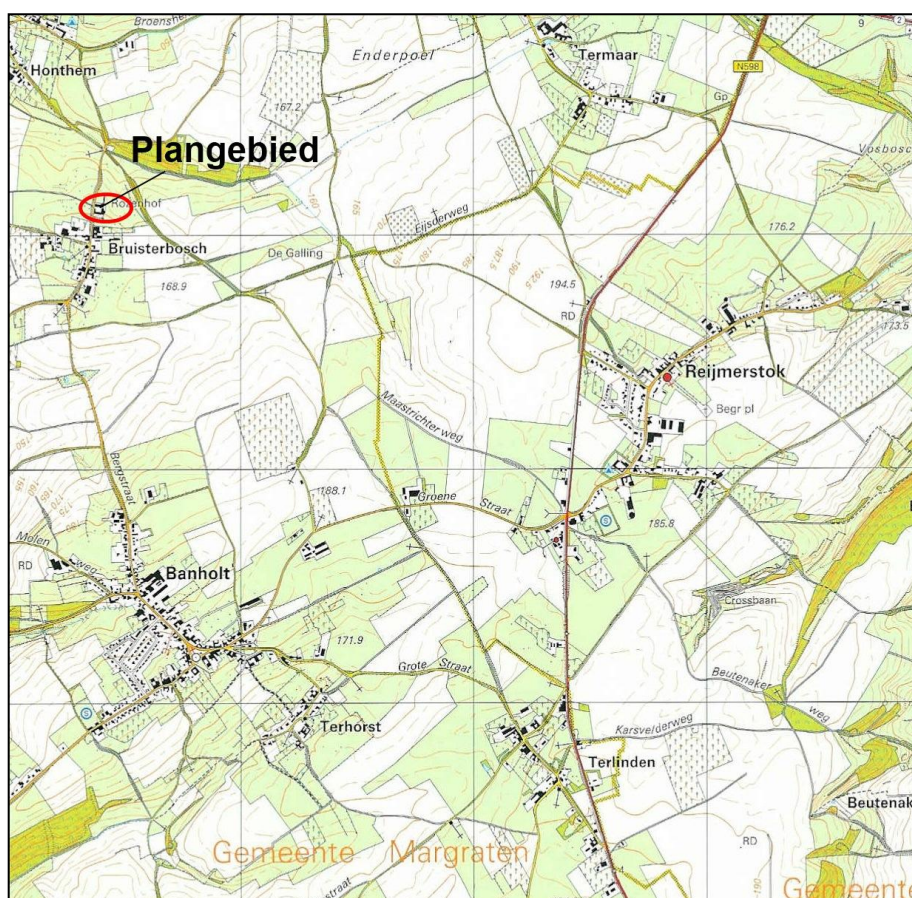
1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.3	Ruimtelijke effecten.....	11
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	14
3.2.2	Perspectieven	15
3.2.3	Provinciale waarden	16
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	17
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Vigerende bestemmingsplannen.....	18
4	Milieutechnische aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.3	Milieuzonering	24
4.4	Luchtkwaliteit.....	25
4.4.1	Algemeen.....	25
4.4.2	Het besluit NIBM	26
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	26
4.4.4	Conclusie	26
4.5	Externe veiligheid.....	26
4.5.1	Beleid.....	27
4.5.2	(Beperkt) kwetsbare objecten	27
4.5.3	Conclusie externe veiligheid	29
5	Overige ruimtelijke aspecten.....	31
5.1	Archeologie en Cultuurhistorisch erfgoed	31
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	31
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	31
5.1.3	Cultuurhistorisch Erfgoed	32

5.2	Kabels en leidingen	33
5.3	Verkeer en parkeren	33
5.3.1	Verkeersstructuur.....	33
5.3.2	Parkeren	33
5.4	Waterhuishouding.....	34
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	34
5.4.2	Provinciaal beleid	34
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	34
5.5	Natuur en landschap	37
5.5.1	Groene waarden.....	37
5.5.2	Landschapsplan	37
5.6	Flora en fauna	38
5.6.1	Algemeen.....	38
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	39
5.6.3	Gebiedsbescherming	40
5.6.4	Conclusie flora en fauna	40
5.7	Duurzaamheid	41
6	Uitvoerbaarheid.....	43
6.1	Grondexploitatie	43
6.1.1	Algemeen.....	43
6.1.2	Exploitatieplan.....	43
6.2	Planschade	44
7	Planstukken	45
7.1	Algemeen	45
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	45
7.2.1	Toelichting	46
7.2.2	Regels	46
7.2.3	Verbeelding	47
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	49
8.1	Inleiding.....	49
8.2	Vooroverleg.....	49
8.3	Inspraak.....	49
8.4	Formele procedure.....	50
8.4.1	Algemeen.....	50
8.4.2	Zienswijzen	50
9	Bijlagen.....	51

1 Inleiding

In de gemeente Eijsden-Margraten ligt het buurtschap Bruisterbosch, waarbinnen het Rijksmonument 'de Roosenhof' is gesitueerd.

Het complex wordt in de huidige situatie deels gebruikt voor agrarische bedrijfsdoeleinden en deels voor woondoeleinden. De initiatiefnemer van voorliggend bestemmingsplan wil het complex verder tot ontwikkeling brengen. Daardoor wordt een ruimtelijke en economische meerwaarde gecreëerd. Dit leidt tot een beter toekomstperspectief en garandeert de instandhouding van het monumentale complex.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

De initiatiefnemer is de huidige exploitant en de huidige pachter van het complex en de gronden. Hij wil het complex binnen het beschermde dorpsgezicht een kwaliteitsimpuls geven. Hij wil zijn bedrijfsvoering in het gebied nadrukkelijk voortzetten. Hierdoor is het gewenst de agrarische activiteiten uit het monumentale complex te plaatsen en in de bestaande monumentale bebouwing een nieuwe functie toe te laten. Die nieuwe functie betreft een recreatieve functie in de vorm van vakantieappartementen. Initiatiefnemer wenst binnen het bestaande complex hoogwaardige vakantieappartementen te realiseren, die in kwalitatief opzicht een meerwaarde vormen op het huidige aanbod aan vakantieappartementen in de regio.

Ten aanzien van deze functiewijziging is uitvoerig vooroverleg gevoerd met de gemeente Eijsden-Margraten, de provincie Limburg en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze instanties zijn positief over de gewenste herontwikkeling van de locatie.

De planologisch-juridische verankering van de herinrichting van de Roosenhof vindt plaats door middel van een (postzegel)bestemmingsplan.

Voorliggend document voorziet in een toelichting met bijbehorende regels en verbeelding voor het bestemmingsplan.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

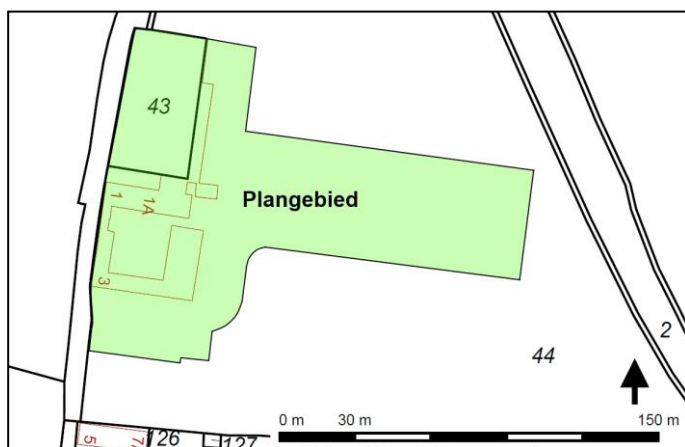
2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen te Bruisterbosch en kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie N, nummers 43 en 44.

Bruisterbosch is een buurtschap dat behoort bij Sint Geertruid, tegenwoordig behorende tot de gemeente Eijsden-Margraten. Het buurtschap ligt op ongeveer 168 meter hoogte en heeft een zestigtal inwoners. In het buurtschap staan 25 hoeves en woningen. Bruisterbosch ligt op het Plateau van Margraten, dat vrijwel geheel bestaat uit agrarisch gebied. Het gebied wordt doorsneden door enkele holle wegen, terwijl er ook enkele stukjes bos aanwezig zijn. Het landschap is cultuurhistorisch van grote waarde.

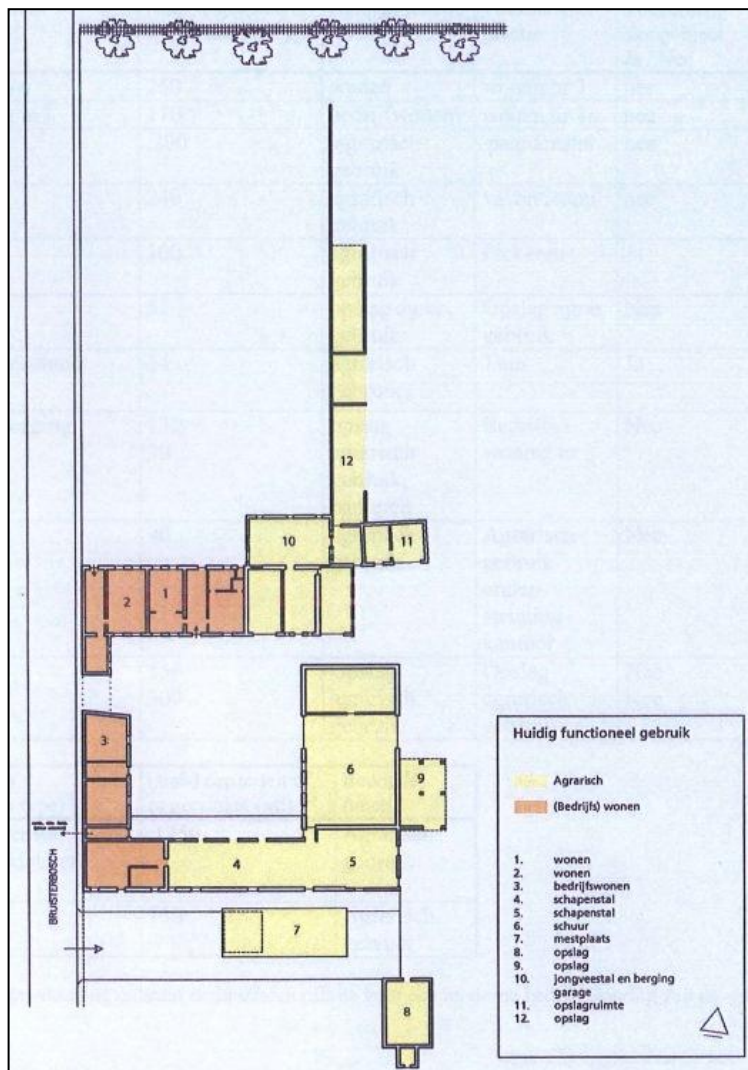


Luchtfoto met
aanduiding plangebied



Kadastrale kaart met ligging plangebied

De bestaande bebouwing en het daarbij behorende gebruik ter plekke van het plangebied is weergegeven aan de hand van navolgende situatietekening.



Situatietekening bestaand

Navolgende foto's geven een beeld weer van het plangebied.





Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

De beoogde planontwikkeling voorziet in clustering van het agrarisch gebruik, waarmee hernieuwd toekomstperspectief voor dit bedrijf ontstaat. Behalve clustering van de activiteiten wordt ook een geheel nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt, namelijk de bouw van een schapenstal achter het historische complex.

Tevens wordt beoogd de huidige bedrijfswoning met huisnummer 3 te verplaatsen naar de noordoostelijke bouwmassa. Als gevolg hiervan komt de bedrijfswoning dicht bij het agrarisch bedrijf te liggen.

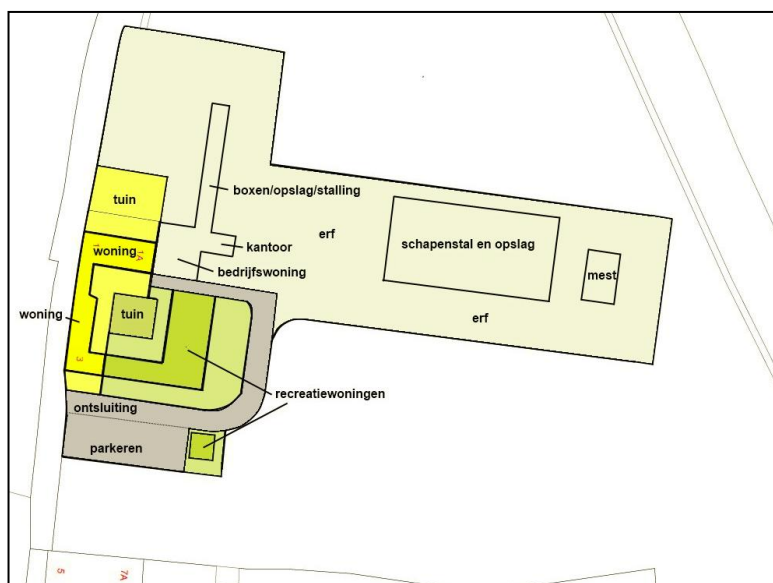
Ter plekke van de bestaande bedrijfswoning wordt een woonbestemming beoogd. Het aantal in het complex aanwezige burgerwoningen (twee) wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Eén burgerwoning blijft op de plaats waar nu reeds de bestemming 'wonen' ligt en de tweede woning wordt geprojecteerd ter plaatse van de huidige bedrijfswoning (zie schetstekening op pagina 10).

Door de agrarische bedrijfsactiviteiten uit de bestaande carréhoeve te plaatsen wordt ruimte geboden voor hergebruik door een nieuwe functionele drager. Deze functionele drager wordt gevormd door vakantieappartementen. Ter plaatse van de stallen in de carréboerderij worden 11 vakantieappartementen beoogd en ter plaatse van het voormalige bakhuis is 1 vakantieappartement voorzien. In totaliteit komen daarmee 12 vakantiewoningen in het complex.

Aangezien er in en rond het complex meerdere functies aanwezig zijn (wonen, recreatie en agrarische bedrijfsvoering) is het noodzakelijk een goede ontsluiting voor die functies te garanderen. Vandaar dat een verkeersbestemming is opgenomen voor de ontsluiting van met name het agrarisch bedrijf en de recreatieve activiteiten in het carrégedeelte. Binnen die verkeersbestemming zijn tevens de noodzakelijke parkeerplaatsen voor de recreatieve tak opgenomen.

Rond de agrarische bebouwing op het achterterrein wordt ten behoeve van manoeuvreerdoeleinden erfverharding aangelegd.

De beoogde toekomstige situatie wordt aan de hand van navolgende figuur inzichtelijk gemaakt.



Situatietekening nieuw

2.3 Ruimtelijke effecten

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

De te realiseren schapenstal wordt zodanig gesitueerd, dat deze vanaf de nabijgelegen wegen en wandelpaden niet als storend element zichtbaar is. Hiertoe is door tuin- en landschapsarchitect Guido Paumen een inpassingsplan opgesteld (zie tevens paragraaf 5.5.2).

De Rijksmonumentale status van de Roosenhof, alsmede de status ‘beschermde dorpsgezicht’ van de kern ‘Bruisterbosch’ betekent dat beperkingen worden gesteld aan het wijzigen van de buitenkant van gebouwen. De adviesrol van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke Monumentencommissie waarborgen dat maximaal rekening wordt gehouden met de historische waarde van het complex en de omgeving.

Met in acht name van vorenstaande uitgangspunten kan worden verondersteld dat de ruimtelijke effecten als gevolg van het planvoornemen aanvaardbaar zijn.

3 **Beleid**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en de herziening van dit bestemmingsplan van december 2010.

3.1 **Rijksbeleid**

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

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

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

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden 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 wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd 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 landsgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

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

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

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

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

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

Gelet op het vorenstaande zijn bij de ontwikkeling van de Roosenhof geen Rijksverantwoordelijkheden of Rijksbeleiddoeleinden in het geding. Het Rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

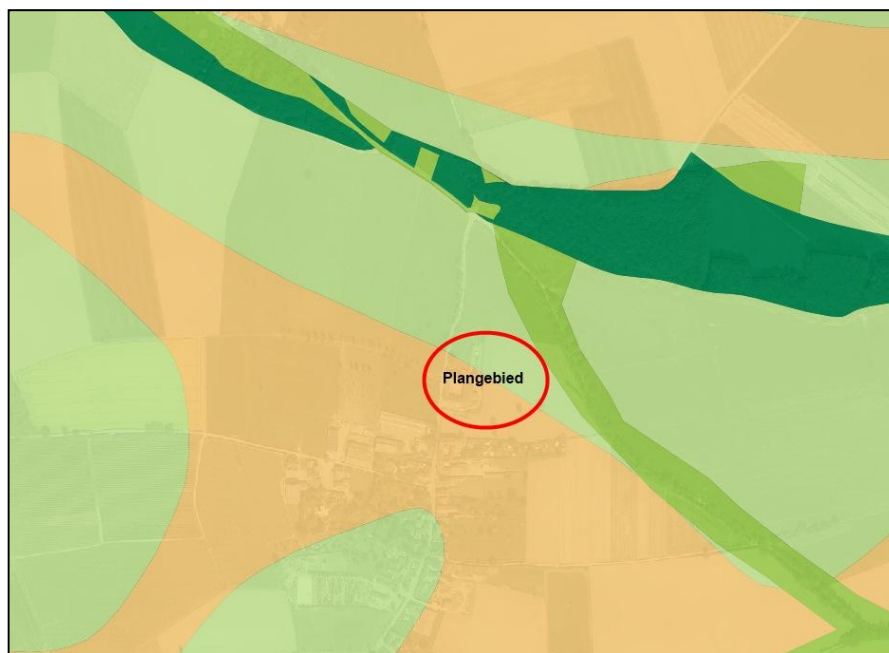
Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.

Het onderhavige plangebied is hoofdzakelijk gelegen in het perspectief P4 'Vitaal landelijk gebied'. Een gedeelte van de uitbreiding van het agrarisch bouwblok, ter plekke van de te realiseren schapenstal, ligt in het perspectief P3 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'.



Uitsnede POL-
perspectievenkaart met
aanduiding plangebied

Perspectief 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'

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

De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap, zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling in aanvulling op de perspectieven 1 en 2. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.

Perspectief 'Vitaal landelijk gebied'

Het perspectief 'Vitaal landelijk gebied' (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg.

Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels.

Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw.

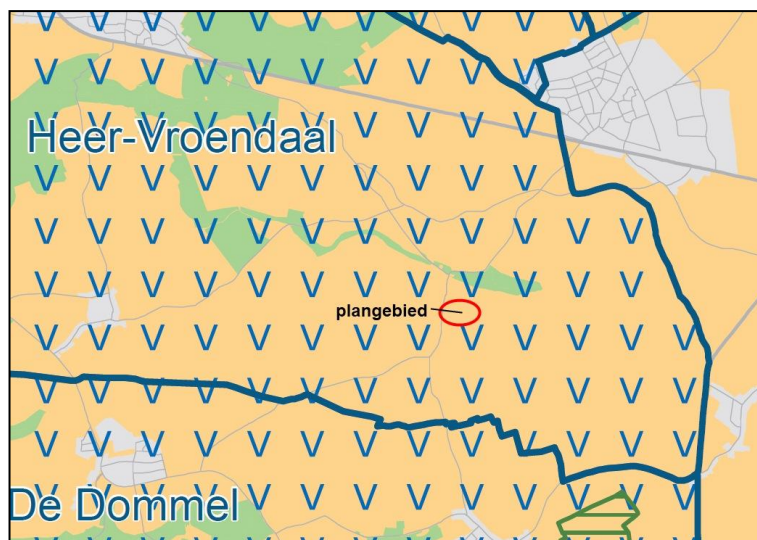
Beide perspectieven vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2.3 Provinciale waarden

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

Kristallen waarden

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



In freatische (bovenste laag van het grondwater) grondwaterbeschermingsgebieden is het beleid van de provincie gericht op het stimuleren van activiteiten die in overeenstemming zijn met de bescherming van de grondwaterkwaliteit, zoals de uitbreiding van natuur, bosaanplant, extensieve recreatie en extensieve of biologische landbouw.

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

Groene waarden

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



Uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebied

Blauwe waarden

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



Uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Op (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen dit provinciale beleidskader in een structuurvisie 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 wijzen tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

In casu is de module voor 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' van het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Conform dit beleid dient voor onderhavige planontwikkeling een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd.

De kwaliteitsbijdrage wordt geleverd door de volgende inspanningen:

1. de renovatie en omvorming van het cultuurhistorisch waardevolle en monumentale object de Roosenhof;
2. de te realiseren schapenstal dient, vanwege de ligging nabij de historische hoeve, qua vormgeving en materiaalgebruik te passen bij de bestaande bebouwing;
3. recent zijn meer dan 70 fruitbomen en meer dan 700 meter meidoornhaag aangeplant.

De BOM+ Adviescommissie heeft de aanvraag, waarin bovenstaande tegenprestaties zijn verwoord, positief beoordeeld. De commissie heeft dit kenbaar gemaakt middels de brief d.d. 3 januari 2012 (kenmerk: 2012/5844). Voormeld schrijven is bijgevoegd als **bijlage 1**.

De commissie is daarbij tot de conclusie gekomen dat de bedrijfsontwikkeling inclusief de genoemde tegenprestatie leidt tot een plan welk past binnen haar omgeving.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het provinciale beleid alsmede het positieve BOM+ advies wordt geconcludeerd, dat het provinciale beleid geen belemmeringen vormt voor onderhavige planontwikkeling.

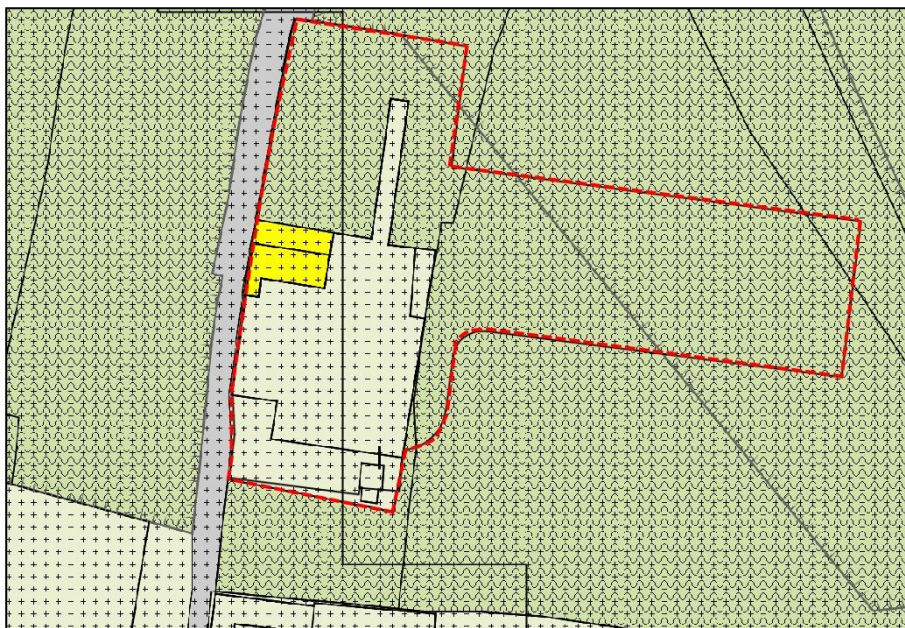
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plekke van het plangebied is momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' vastgesteld op 19 mei 2009 en de herziening van dit bestemmingsplan, vastgesteld op 14 december 2010, van kracht.

De locatie Bruisterbosch 1-3 heeft deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf'.

De woonbestemming is toegekend aan de woningen met de huisnummers 1 en 1a. Aan de verdere bebouwing, inclusief de bedrijfswoning met huisnummer 3, is de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' toegekend.



Uitsnede
bestemmingsplankaart
met aanduiding
plangebied

Behalve voornoemde bestemmingen zijn aan het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-landschapselement', 'Waarde-Cultuurhistorie', 'Waarde-Beschermd dorpsgezicht' en gedeeltelijk 'Waarde-Archeologie' toegekend. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone-Bodembeschermingsgebied' en 'Milieuzone-Grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing.

Het planvoornemen ziet op zowel een bestemmingswijziging als een uitbreiding/vormverandering van het agrarisch bouwblok. De combinatie van deze wijzigingen is niet binnenplans of door middel van een wijzigingsplan te realiseren. Vandaar dat voorliggend (postzegel)bestemmingsplan is opgesteld.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

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

In augustus 2007 is door milieukundig en geotechnisch adviesbureau Arnicon B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plekke van een deel van het plangebied. De aanleiding van het verkennend bodemonderzoek was de beëindiging van de pacht, waardoor de eindsituatie/nulsituatie moest worden bepaald. De rapportage van het bodemonderzoek is bijgevoegd in **bijlage 2**.

In de rapportage wordt geconcludeerd dat de hypothese 'verdacht' voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen voor de deellocaties A, B, C, D E, F, G en J. Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen die aan de desbetreffende bodembedreigende activiteiten worden toegeschreven.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "verdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd voor het puinhoudende deel van de toplaag. De aangetroffen lichte en sterke verontreinigingen in de puinhoudende monsters worden toegeschreven aan de aanwezigheid van puinbestanddelen.

De aangetroffen sterk verhoogde gehalten aan koper en zink in de toplaag geven op basis van de Wet bodembescherming in principe aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek en/of het treffen van saneringsmaatregelen. Op basis van de beschikbare gegevens is saneren niet spoedeisend. Dit houdt in dat bij gelijkblijvende inrichting en gebruik van de locatie niet gesaneerd hoeft te worden.

Aangezien de locatie Bruisterbosch 1-3 wordt herontwikkeld en gevoeligere functies worden voorzien, is een vervolgonderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem. Dit onderzoek dateert van 29 juni 2012 en is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Uit dit onderzoek volgt dat de hypothese 'onverdacht voor bodemverontreiniging' dient te worden verworpen.

In de bovenlaag van de deellocaties A2 en B zijn lichte verontreinigingen aangetroffen. Deze verontreinigingen geven echter geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat ook de bovengrond onder de terreinverharding op de binnenplaats (deellocatie A1) analytisch is onderzocht. In het rapport is dat mengmonster van de boringen per abuis aangemerkt als 'Deellocatie A2'. In dit mengmonster zijn lichte verontreinigingen aangetroffen.

Deze verontreinigingen geven echter geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen.

Verder is het verhardingmateriaal op de binnenplaats (deellocatie A1) indicatief sterk verontreinigd met koper, nikkel en zink.

In verband met de op handen zijnde bestemmingsplanwijziging van het agrarisch terrein naar woondoeleinden en recreatie kan worden gesteld, dat op basis van de voorliggende gegevens er relevante verontreinigingen zijn aangetroffen, welke het toekomstige gebruik belemmeren.

Deze belemmeringen zijn vastgesteld ter plaatse van de terreindelen A1 en A2.

Teneinde de onderzoekslocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt te maken voor het beoogde gebruik moeten de aanwezige fundatie/ en verhardingsmaterialen ontgraven en afgevoerd worden. Verder wordt aanbevolen de specifiek verdacht aangegeven delen ter plaatse van deellocaties A1 en A2 te onderzoeken als te zijner tijd de bedrijfsactiviteiten op de locatie zijn beëindigd en verhuist naar de nieuwbouwlocatie (deellocatie B).

In dit kader dient ter plaatse van de deelgebieden A1 en A2 nader onderzoek naar de aanwezige verontreinigingen te worden uitgevoerd. Dit om de omvang van de aangetoonde verontreinigingen volledig in beeld te brengen om deze vervolgens te saneren.

Er wordt geadviseerd om na uitvoering van deze werkzaamheden de bodemkwaliteit nogmaals te onderzoeken en vast te leggen. Op basis van de dan verkregen resultaten kan worden beoordeeld of de bodem ter plaatse voldoet aan het toekomstig gebruik.

4.2 Geluid

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

Wegverkeerslawaaï

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

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

Onderhavig plangebied is gelegen aan Bruisterbosch. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaai, 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. Voor de bestaande bedrijfswoning, welke wordt omgezet in een burgerwoning, speelt tevens mee dat op basis van artikel 76 lid 3 Wgh de geluidsbelasting van de aanwezige weg niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden.

Industrielawaai

Vanwege de ligging van zowel burgerwoningen als een agrarisch bedrijf binnen het complex 'de Roosenhof', dient rekening te worden gehouden met het aspect Industrielawaai (mogelijke geluidsoverlast ten gevolge van de aangrenzend gelegen agrarische bedrijfsactiviteiten).

Bij de exploitatie van het agrarisch bedrijf op het achterterrein dient in de toekomst te worden voldaan aan de algemene en geluidsvoorschriften van het Besluit Landbouw milieubeheer. Dit Besluit is op dit moment van toepassing op de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. In een te verlenen milieuvergunning zal derhalve van die geluidsvoorschriften moeten worden uitgegaan (bestaand recht). Het agrarisch bedrijf dient ook in de huidige situatie al te voldoen aan die geluidsvoorschriften nu er in het vigerende bestemmingsplan ook al sprake is van de aanwezigheid van een burgerwoning in het complex.

Door de wijziging van de bestemming komt die bestaande burgerwoning, welke nu aanpandig ligt aan de agrarische bedrijfsactiviteiten, op een afstand van minimaal 10 meter te liggen van die agrarische activiteiten. Die woning wordt ook nog eens afgeschermd door de nieuw te realiseren bedrijfswoning. Vanuit planologisch oogpunt is er voor deze bestaande burgerwoning sprake van een verbetering van de geluidssituatie.

De nieuwe burgerwoning wordt geprojecteerd ter plaatse van de huidige bedrijfswoning. Die nieuwe burgerwoning ligt daarmee in de nieuwe situatie op grotere afstand van de agrarische bedrijfsactiviteiten dan de bestaande burgerwoning. De afstand van die nieuwe burgerwoning tot de agrarische bedrijfsactiviteiten bedraagt minimaal 30 meter.

Op grond van vorenstaande kan worden vastgesteld dat de afstand van enig bedrijfsonderdeel tot het dichtstbijzijnde gevoelige object (nieuwe woning in monumentale bebouwing van de Roosenhof) meer dan 30 meter bedraagt. Dit is de afstand van de nieuwe burgerwoning tot een onderdeel van het agrarische bedrijf in de nieuwe situatie.

De handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' kent voor bedrijfsgebouwen van een agrarisch bedrijf met overige graasdieren (schapen) op het aspect geluid een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voor de nieuwe burgerwoning voldaan.

Voor de bestaande burgerwoning wordt weliswaar niet aan die richtafstand voldaan, doch de afstand wordt t.o.v. de bestaande situatie vergroot met 10 meter.

Nieuwe bedrijfsonderdelen (de schapenstal en opslagruimte op het achterterrein) liggen op een afstand van meter bijna 70 meter van de bestaande burgerwoning in de monumentale bebouwing van de Roosenhof.

Verder zal de nieuwe bedrijfsruimte die binnen het kader van een agrarisch bedrijf wordt geëxploiteerd, een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben. Dit is overeenkomstig het uitgangspunt uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

Gezien de activiteiten die plaats zullen vinden in de nieuwe bedrijfsruimte alsook de grote afstand tot geluidgevoelige objecten, kan worden geconcludeerd dat er aan de richtafstand op grond van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' en aan de nieuwe geluidsvoorschriften, mede gebaseerd op het Besluit landbouw milieubeheer, kan worden voldaan en dat daarmee geen onaanvaardbare toename van de geluidbelasting optreedt ten aanzien van geluidgevoelige objecten in de omgeving.

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

4.3 Milieuzonering

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

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

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

Geur

In casu dient op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde geurverordening een milieuafstand van 25 meter in acht te worden genomen voor dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

Deze afstand dient te worden toegepast binnen het plangebied, alsmede op de (directe) omgeving.

Binnen het bedrijf is voldoende stallingsruimte aanwezig om die afstand van 25 meter voor dieren (paarden) waarvoor vaste afstanden gelden te respecteren. De paarden zullen derhalve op een afstand van minimaal 25 meter ten opzichte van de noordelijke woning binnen het plangebied worden gehuisvest.

De nieuwe schapenstal is op meer dan 50 meter afstand gelegen van de nieuw te realiseren recreatieappartementen, burgerwoning alsmede omliggende woningen c.q. bedrijven. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstandseis van 25 meter waaraan op grond van de Wet geurhinder moet worden voldaan.

Binnen de inrichting worden maximaal 250 schapen gehuisvest in de nieuw te bouwen stal op het achterterrein. Voor het houden van deze schapen is een V-stacksberekening uitgevoerd om daarmee aan te tonen dat aan de geldende geurnormen wordt voldaan. Die geurberekening is bijgevoegd als **bijlage 6** aan onderhavige toelichting. Uit die berekening blijkt, dat aan de geldende geurnormen wordt voldaan. Bij een geurnorm van 8 OU vindt er een belasting plaats van maximaal 1.1 OU op de recreatiewoningen.

Als laatste wordt vermeld dat de nieuwe recreatiewoning in het bakhuis is gelegen buiten de 25 meter afstand gemeten ten opzichte van het ten zuiden gelegen agrarische bedrijf.

Natuurbeschermingswet

Voor het houden van de schapen beschikt het bedrijf over een vigerende milieuvergunning/melding Besluit landbouw. Indien het veebestand ten opzichte van deze vergunning/melding wordt uitgebreid wordt voor die uitbreiding een NB-wet vergunning aangevraagd bij de provincie Limburg. Middels saldering dan wel het toepassen van een emissiearm stalsysteem, zal dan worden voorkomen dat er extra NH₃-emissie ontstaat op gebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet zijn aangewezen.

Spuitsirkels chemische bestrijdingsmiddelen

Inzake mogelijke belemmeringen ten aanzien van spuitcirkels voor chemische bestrijdingsmiddelen van omliggend gelegen fruitboomgaarden kan het volgende worden gesteld.

De in een straal van 50 meter rond het bedrijf gelegen landbouwgronden zijn allen in eigendom en gebruik bij initiatiefneemster ten behoeve van haar agrarische bedrijfsvoering. Op deze landbouwgronden zijn deels hoogstamfruitbomen aanwezig.

Daarnaast is binnen het agrarisch bedrijf sprake van een biologische bedrijfsvoering. Het bedrijf is daartoe Skal-gecertificeerd. Binnen die biologische bedrijfsvoering mogen geen chemische bestrijdingsmiddelen worden toegepast.

Zo nodig kan aanvullend in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd dat op deze gronden geen chemische bestrijdingsmiddelen mogen worden toegepast.

Op grond van vorenstaande kan worden vastgesteld dat er van overlast ten gevolge van spuitcirkels in gevoelige ruimten van derden geen sprake kan zijn.

Resumerend bestaan vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

4.4.2 Het besluit NIBM

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

Het is niet aannemelijk dat voorliggende planontwikkeling vanwege de kleinschaligheid daarvan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit met meer dan 3%. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Ook zal het plan niet leiden tot een zodanige toename van het aantal verkeersbewegingen, dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

4.4.4 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Er worden immers vakantieappartementen gerealiseerd. 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.

4.5.1 **Beleid**

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

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

Groepsrisico

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

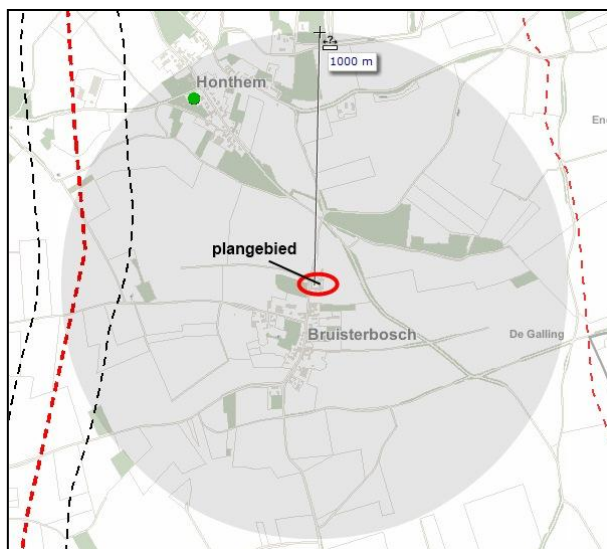
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen.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

4.5.2 **(Beperkt) kwetsbare objecten**

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Tevens is de beleidsvisie "Beleid Externe veiligheid, omgaan met risico's" (voormalige gemeente Margraten, juni 2008) bestudeerd.

Risicokaart Limburg

Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Uit bestudering van de risicokaart en de beleidsvisie “Beleid Externe veiligheid, omgaan met risico’s” volgt dat de onderhavige planontwikkeling niet binnen de risicozone(s) van een Bevi-inrichting en/of een anderszins risicovol bedrijf of activiteit is gesitueerd. Kortom, er zijn geen risicovolle bedrijven/activiteiten die voor wat het aspect externe veiligheid betreft een belemmering voor de onderhavige planontwikkeling vormen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

De in de omgeving van het plangebied gelegen provinciale weg (N278) bevindt zich op een afstand van circa 1,8 kilometer en is daarnaast niet aangewezen als een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het vorenstaande betekent dat met de N278 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de N278 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig bouwvoornemen.

In de beleidsvisie “Beleid Externe veiligheid, omgaan met risico’s” is een contour van 200 meter rondom de Rijksweg N278 aangegeven (blauwe contour). Ook op basis van de beleidsvisie hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de Rijksweg N278.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

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

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

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

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Het onderhavige plan ligt ruimschoots buiten de risicozones en/of het invloedsgebied van de in de omgeving gelegen transportleidingen. De transportleidingen vormen voor wat het aspect externe veiligheid betreft dan ook geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

4.5.3 Conclusie externe veiligheid

In casu worden feitelijk nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd. Hierdoor dient een verantwoording plaats te vinden van eventuele risico's. Daartoe is de Risicokaart Limburg en de beleidsvisie "Beleid Externe veiligheid, omgaan met risico's" geraadpleegd.

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

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

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

5.1 Archeologie en Cultuurhistorisch erfgoed

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Eijsden-Margraten heeft nog geen archeologische verwachtingenkaart voor haar gehele grondgebied. Wel is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' een dubbelbestemming opgenomen voor de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde. Deze dubbelbestemming ligt slechts ten dele over de projectlocatie. In onderstaande figuur is het deel van het perceel waarop de dubbelbestemming van toepassing is, met rode kleur aangegeven.



Uitsnede verbeelding
bestemmingsplan
'Buitengebied 2009'
met aanduiding
dubbelbestemming
'Waarde - Archeologie'

De grens van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' loopt door de bestaande bebouwing van de Roosenhof. Binnen de dubbelbestemming vinden als gevolg van voorliggend bestemmingsplan bouwwerkzaamheden plaats. Deze bouwwerkzaamheden vinden echter plaats binnen de bestaande bebouwing.

Mocht als gevolg van deze bouwwerkzaamheden al een bodemverstoring plaatsvinden, dan zal dit geen nadelig effect hebben op de archeologische waarden in de ondergrond. De bodem zal onder de bestaande bebouwing immers zijn geroerd.

Buiten de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' vinden wel bouwwerkzaamheden met bodemverstoring plaats. De nieuw op te richten opslagruimte/schapeinstal wordt immers op het achterterrein gerealiseerd.

Deze opslagruimte/schapeinstal krijgt een 'voetprint' van circa 1.250 m² (25 bij 50 meter). Aan de hand van deze oppervlakte zou een archeologisch bureauonderzoek moeten worden uitgevoerd. Echter, de schapeinstal wordt zo geconstrueerd dat deze een veel kleinere bodemverstoring tot gevolg heeft dan de 1.250 m². De stal wordt immers niet uitgevoerd met mestputten en vanwege het licht glooiende terrein is het aanvullen van de bodem noodzakelijk. Concreet betekent dit dat slechts ter plekke van de funderingen bodemverstorende ingrepen dieper dan 30 cm gaan plaatsvinden.

In de gemeente Eijsden-Margraten wordt alleen de werkelijk geroerde grond betrokken in de afweging om al dan niet een archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit betekent dat er in casu geen bijzondere eisen gesteld worden met betrekking tot archeologie. Een nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Hoewel er geen noodzaak is voor archeologisch onderzoek, is de initiatiefnemer verplicht verdere graafwerkzaamheden te staken indien eventuele archeologische vondsten aan het licht komen. Eventuele archeologische vondsten dienen gemeld te worden bij de provincie of de Rijksdienst en bij de gemeente.

5.1.3 Cultuurhistorisch Erfgoed

Aan het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' toegekend. Deze dubbelbestemming is opgenomen vanwege de Rijksmonumentale status van het object. Vanwege de ligging in het beschermde dorpsgezicht Bruisterbosch, is tevens de dubbelbestemming 'Waarde-Beschermde dorpsgezicht' opgenomen. Vanwege de Rijksmonumentale status dient de gemeente Eijsden-Margraten advies te vragen aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en aan de gemeentelijke Monumentencommissie.

Hiermee wordt gewaarborgd dat het planvoornemen rekening houdt met de monumentale status en de ligging in het beschermde dorpsgezicht.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect Archeologie en Cultuurhistorisch Erfgoed geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.2 Kabels en leidingen

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

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

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk op de locatie Bruisterbosch 1-3 binnen de bestaande bebouwing 12 vakantieappartementen te realiseren. Hierdoor zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Gelet op het feit dat Bruisterbosch aan een 'sluiproute' ligt tussen Margraten en de kernen Sint Geertruid, Banholt en Eckelrade, bestaat het overgrote deel van het verkeer uit doorgaand verkeer. De toename aan bestemmingsverkeer als gevolg van de extra woning en appartementen, heeft dan ook geen significante gevolgen voor de verkeersstructuur. Hierbij speelt mee dat de Roosenhof op enige afstand van het buurtschap ligt en de gasten hoofdzakelijk vanuit de richting Margraten zullen komen. Vanuit Margraten is de Roosenhof immers het beste bereikbaar vanaf de A2 - N278.

5.3.2 Parkeren

De voor de ontwikkeling benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een parkeerplaats gerealiseerd met ruimte voor (tenminste) 12 parkeerplaatsen. De mogelijkheid bestaat om ter plekke circa 16 voertuigen te stallen.

Ten behoeve van de 12 recreatieappartementen wordt uitgegaan van één voertuig per appartement. Zodoende dient te worden voorzien in 12 parkeerplaatsen, waarin de beoogde parkeervoorziening voorziet.

Met betrekking tot de twee woningen wordt uitgegaan van twee voertuigen per woning. De grootte van het perceel behorende tot de meest noordelijk gelegen woning is ruim voldoende groot om ter plekke twee voertuigen te kunnen stallen. Voor wat betreft de zuidelijke woning kan gebruik gemaakt worden van de beoogde parkeervoorziening.

Ten behoeve van de agrarische bedrijfswoning wordt geconcludeerd dat deze locatie afdoende groot is teneinde twee voertuigen te kunnen stallen.

Ten gevolge van voorliggende planontwikkeling kan worden voorzien in afdoende parkeerruimte binnen de plangrens, waardoor van (openbare) parkeerproblemen geen sprake kan zijn.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.4.2 Provinciaal beleid

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

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

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

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

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

Gelet op de kaart (raadpleegbaar via www.dewatertoets.nl) van het Waterschap Roer en Overmaas met betrekking tot de gemeente Eijsden-Margraten blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de 'invloedszone drinkwater' (grondwaterbeschermingsgebied) en de 'invloedszone erosie'.

Vanwege vorenstaande waterbelangen dient voorliggende planontwikkeling voorgelegd te worden aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas.

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

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling wordt geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Eijsden-Margraten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

Ten gevolge van voorliggende planontwikkeling neemt het oppervlak aan dak- en erfverharding toe. Zulks vanwege de nieuw te realiseren agrarische bedrijfsbebouwing (inclusief bijbehorende erfverharding) en de te realiseren toegangsweg met parkeervoorziening.

Het hemelwater dat valt op de nieuwe dak- en erfverharding van de agrarische bedrijfslocatie wordt opgevangen in een ten noorden van de nieuwe stal te realiseren infiltratiegreppel. Ter plekke kan het hemelwater infiltreren, waarbij het ten noorden gelegen (in eigendom verkerende) weiland dienst kan doen als noodoverloop.

Voor wat betreft de te realiseren toegangsweg en parkeervoorziening zal het hemelwater kunnen afvloeien - eventueel via kolksystemen - richting de ten oosten en zuiden gelegen (in eigendom verkerende) wei.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient minimaal 80% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ en $t=100$.

De nieuwe dakverharding als gevolg van voorliggende planontwikkeling betreft het dak van de schapenstal. De nieuwe verhardingen betreffen de parkeerplaats, toegangsweg en erfverhardingen ter plaatse van de agrarische bedrijfsbestemming. De toegangsweg en parkeervoorziening zullen daarbij uitgevoerd worden als halfverharding.

De hoeveelheid af te voeren hemelwater waarmee rekening dient te worden gehouden, wordt berekend aan de hand van kengetallen. Gerekend wordt met een extreme bui van eens in de 25 jaar ($t = 25$), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter in 45 minuten, en een extreme bui eens in de 100 jaar ($t = 100$), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter in 30 minuten.

Daarnaast schrijft het Waterschap Roer en Overmaas voor dat een infiltratievoorziening bij een bui van $t = 25$ binnen 24 uur nógmaals beschikbaar moet zijn voor een bui van $t = 25$. Derhalve dient de maximale capaciteit van de voorziening $2 \times t=25$ te bedragen.

Op grond van vorenstaande is berekend hoeveel hemelwater als gevolg van het toe te voegen verharde oppervlak dient te worden opgevangen. Dit is uitgewerkt in navolgende tabel.

Aard bebouwing	Oppervlak (bij benadering)	Hoeveelheid hemelwater bij $t=25$	Hoeveelheid hemelwater bij $t=100$	Hoeveelheid hemelwater bij $2 \times t=25$
Schapeinstal	1.250 m ²	43,8 m ³	56,3 m ³	87,5 m ³
Verharding	1.500 m ²	52,5 m ³	67,5 m ³	105,0 m ³

Tabel: berekening hoeveelheid af te voeren hemelwater

Ten behoeve van de opvang van het hemelwater wordt ten noorden van de nieuwe opslagruimte/veestal een sloot gegraven met een bergingscapaciteit van 2 m³ per strekkende meter. Die sloot met een lengte van circa 100 meter kan dan 200 m³ hemelwater bergen. In die sloot kan daarmee de hoeveelheid (afgerond 193 m³) hemelwater worden opgevangen die nodig is voor $2 \times t=25$. De sloot is ingetekend in bijlage 5 (landschappelijke inpassing bureau Paumen).

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn. De locatie ligt immers enigszins afgezonderd van de bebouwing van derden en rondom zijn graslanden gelegen.

Ter voorkoming van wateroverlast in de te bouwen veestal wordt het water middels een greppel rond die stal geleid. Die greppel leidt naar het noordelijk van de stal gelegen weiland. Op die plaats kan het water weer diffuus over het weiland afstromen.

(Pré)wateradvies

Voorliggende planontwikkeling, en hoe om wordt gegaan met het afval- en hemelwater binnen het plangebied, is middels het daartoe geëigende meldingsformulier watertoets op 5 juli 2012 voor advies voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas.

Het waterschap heeft naar aanleiding van dit meldingsformulier middels schrijven d.d.15 augustus 2012 een wateradvies uitgebracht. Dit wateradvies is als **bijlage 4** toegevoegd aan deze toelichting.

De door het waterschap gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het inpassingsplan van bureau Paumen (bijlage 5) en in voorliggende paragraaf met betrekking tot de waterhuishouding.

Conclusie

Gelet op vorenstaande en het positieve (pré)wateradvies vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Groene waarden

Gelet op de kaart 'groene waarden' blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen binnen (provinciale) natuur- en landschapsbelangen (zie tevens paragraaf 3.2.3).

5.5.2 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Dit vloeit voort uit het feit dat sprake is van toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu, meer specifiek de module 'Agrarische uitbreiding en nieuwvestiging'. Het volledige landschapsplan is toegevoegd als **bijlage 5**.



Uitsnede landschapsplan

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling dient sprake te zijn van een landschappelijke inpassing alsmede het leveren van een tegenprestatie.

Landschappelijke inpassing

Het plan voorziet ter plekke van de nieuwe schapenstal en mestopslag in de aanplant van hagen en een bomenrij, zulks ter landschappelijke inpassing van deze bebouwing. Ter plekke wordt tevens een infiltratiegreppel beoogd ten behoeve van de opvang (en infiltratie) van het hemelwater.

Aan de overzijde van het plangebied (ten westen van de weg) wordt voorts voorzien in de aanplant van een nieuwe haag.

Tegenprestatie

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een drietal vormen van tegenprestatie geformuleerd:

1. De renovatie en omvorming van de Rijksmonumentale hoeve Roosenhof;
2. Vanwege de monumentale status zijn met voorliggend plan hogere bouwkosten gemoeid;
3. De recent aangeplante fruitbomen (circa 70 stuks) en Meidoornhaag (meer dan 700 meter).

Samengevat

In totaal impliceert de realisatie van het landschapsplan bijna 1.000 meter haag (waarvan recentelijk ruim 700 meter is aangeplant), de aanplant van 79 nieuwe hoogstambomen (waarvan recentelijk 72 stuks zijn aangeplant), een landschappelijke inpassing van de te realiseren schapenstal en een hemelwater-afkoppeling met infiltratievoorziening.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

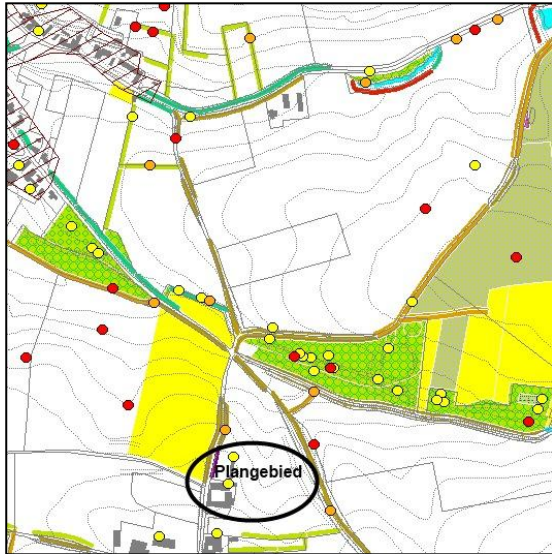
In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

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

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

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

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



Natuurgegevens provincie Limburg met aanduiding plangebied

Ter plekke van de Roosenhof is in 2009 een broedende ekster en een zwarte roodstaart waargenomen. In de nabijheid van het plangebied zijn tevens een broedende zwarte ekster, geelgors en een koekoek aangetroffen.

De broedende zwarte roodstaart is aangetroffen ter plekke van de intern te realiseren bedrijfswoning. Zwarte roodstaarten broeden in allerlei holten in stenige substraten: van rotsen tot ontluchtingsgaten in spouwmuuren. Deze vogels hebben een sterke voorkeur voor warme en droge plaatsen. In stedelijke gebieden vormen alle gebouwen, schuttingen en tuinen een prima alternatief voor de natuurlijke habitat. In de ogen van een zwarte roodstaart is een huis precies een rots en een ventilatiekanaal is een uitstekende kloof om in te broeden.

De zwarte roodstaart is weliswaar een schaarse soort, maar staat niet op de rode lijst. Door de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, wordt voorkomen dat broedvogels worden verstoord.

Voor wat betreft vegetatie blijkt dat ter plekke van de lange tuinmuur langs Bruisterbosch specifieke muurvegetatie aanwezig is. Langs de weg Bruisterbosch komt tevens holle-weg-vegetatie voor. Het weiland aan de overzijde van de weg Bruisterbosch is aangeduid als droog grasland, waar langs de randen aandachtsoorten voorkomen.

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het 'Savelsbos'. De uitlopers van dit Natura 2000-gebied liggen op circa 2.000 meter van het plangebied.



Ligging plangebied ten opzichte van
Natura2000-gebied 'Savelsbos'

Het Savelsbos is een relatief smalle bosstrook gelegen ten zuidoosten van Maastricht tussen Eijsden, Gronsveld, Cadier en Keer en Sint Geertruid. Het bos is gelegen op een helling van maasterras. Door de grote verschillen in hoogte en bodemtypen komen er diverse bijzondere vegetaties voor. Op de hogere delen van het Savelsbos staan beuken-eikenbossen. Lager op de hellingen komt eiken-haagbeukenbos voor. De ondergroei is bijzonder gevarieerd en er komen opvallend veel soorten bosplanten voor, waaronder zeldzame planten zoals de zwartblauwe rapunzel, gele anemoon en amandelwolfsmelk. Binnen het bosgebied liggen enkele kleine graslandenclaves met hun eigen specifieke natuurwaarden (kalkgraslanden).

Gelet op de aanzienlijke afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied, zal het planvoornemen niet leiden tot gevolgen voor het Savelsbos.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

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

Voorliggende planontwikkeling zal echter, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, geen schadelijk effect hebben daarop. Indien activiteiten plaatsvinden die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor die activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

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

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

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 nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6 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.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.4 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 6.4 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

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

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om voor de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat. In het onderhavige geval heeft het bestemmingsplan onder andere betrekking op de bouw van een schapenstal. Artikel 6.2.1, onder b is niet van toepassing omdat de schapenstal niet aangemerkt wordt als een hoofdgebouw en daardoor ook voor de bouw van de schapenstal geen anterieure overeenkomst noodzakelijk is.

Aangezien het bestemmingsplan niet voorziet in het realiseren van één of meer nieuwe woningen, is het sluiten van een anterieure overeenkomst niet noodzakelijk. De te realiseren vakantieappartementen mogen immers niet permanent worden bewoond/gebruikt.

6.2 Planschade

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

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

De gemeente Eijsden-Margraten zal een planschadeovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding (schaal 1:1000).

7.1 Algemeen

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

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

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

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

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt wordt dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

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

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

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

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

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

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

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage 7**.

De brandweer Zuid-Limburg heeft haar advies afgegeven bij brief van 15 augustus 2012 (zie bijlage 7). Daaruit volgt dat de geplande ontwikkeling voldoet aan de eisen die gehanteerd worden op grond van de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Voor het overige heeft de brandweer geen opmerkingen en/of adviezen over dit plan.

Van andere instanties zijn geen adviezen ontvangen.

8.3 Inspraak

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

De gemeente Eijsden-Margraten heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen, maar direct overgaat tot het ter visie leggen van het ontwerpplan, nadat ze het plan ter advisering heeft voorgelegd aan de betrokken overheidsinstanties.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

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

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

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft van 3 januari 2013 tot en met 13 februari 2013 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. BOM+ advies d.d. 2 januari 2012 (kenmerk: 2012/5844)
2. Rapportage verkennend bodemonderzoek Arnicon B.V. (augustus 2007)
3. Rapportage vervolgonderzoek: verkennend bodemonderzoek Arnicon B.V. (juni 2012)
4. Wateradvies Waterschap Roer en Overmaas d.d. 15-08-2012 (kenmerk:201205584)
5. Landschapsplan bureau Paumen (PNR6265NK3-151211)
6. Geurberekening V-Stacks
7. Adviezen ex artikel 3.1.1 Bro

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

Opgemaakt te Voerendaal

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

ing. H.N.J.M. Steins