



# **BESTEMMINGSPLAN**

- Toelichting -

## **Bergenhuizen 22 te Noorbeek**

gemeente Eijsden-Margraten

ontwerp



## Bestemmingsplan

Bergenhuizen 22 te Noorbeek

Gemeente Eijsden-Margraten

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Onderdeel:     | Toelichting                 |
| IDN-nummer:    | NL.IMRO.1903.BPBUI1029-ON01 |
| Rapportnummer: | M141896.003/PSO             |
| Opdrachtgever: | de heer E. Raeven           |
| Opsteller:     | mr. P.H.J Soogele           |
| Status:        | ontwerp                     |
| Datum:         | 5 november 2015             |

### Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Lindestraat 48  
5721 XP Asten  
T (0493) 690 944

[info@aelmans.com](mailto:info@aelmans.com)

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

[www.aelmans.com](http://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](http://www.aelmans.com)



# Inhoud

|          |                                                                                       |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                                                                 | <b>7</b>  |
| <b>2</b> | <b>Plangebied en planontwikkeling.....</b>                                            | <b>9</b>  |
| 2.1      | Plangebied .....                                                                      | 9         |
| 2.1.1    | Ligging.....                                                                          | 9         |
| 2.1.2    | Omgeving.....                                                                         | 10        |
| 2.1.3    | Plangebied .....                                                                      | 10        |
| 2.2      | Planontwikkeling .....                                                                | 11        |
| 2.2.1    | Bestaande situatie .....                                                              | 11        |
| 2.2.2    | Beoogde situatie .....                                                                | 12        |
| 2.2.3    | Draaiing bedrijfsbebouwing.....                                                       | 16        |
| 2.3      | Ruimtelijke effecten .....                                                            | 17        |
| 2.3.1    | Volledige sloop .....                                                                 | 17        |
| 2.3.2    | Nieuwbouw .....                                                                       | 17        |
| 2.3.3    | Kwaliteitsverbetering .....                                                           | 17        |
| 2.3.4    | Conclusie .....                                                                       | 17        |
| <b>3</b> | <b>Planologisch-juridische status.....</b>                                            | <b>19</b> |
| 3.1      | Bestemmingsplan ‘Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010’ ..... | 19        |
| 3.1.1    | Bestemming ‘Agrarisch – Bedrijf’ .....                                                | 19        |
| 3.1.2    | Bestemming ‘Agrarisch met waarden’ .....                                              | 20        |
| 3.1.3    | Dubbelbestemmingen en aanduidingen.....                                               | 20        |
| 3.1.4    | Strijdigheid planontwikkeling .....                                                   | 21        |
| 3.2      | Principemedewerking en voorwaarden .....                                              | 21        |
| <b>4</b> | <b>Beleid .....</b>                                                                   | <b>23</b> |
| 4.1      | Rijksbeleid.....                                                                      | 23        |
| 4.1.1    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....                                         | 23        |
| 4.1.2    | Conclusie Rijksbeleid .....                                                           | 24        |
| 4.2      | Provinciaal beleid .....                                                              | 24        |
| 4.2.1    | Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 .....                                          | 24        |
| 4.2.2    | Omgevingsverordening Limburg 2014.....                                                | 25        |
| 4.2.3    | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                            | 26        |
| 4.2.4    | Limburgs Kwaliteitsmenu .....                                                         | 27        |
| 4.2.5    | Conclusie provinciaal beleid .....                                                    | 27        |

|          |                                                                    |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3      | Gemeentelijk beleid .....                                          | 28        |
| 4.3.1    | Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 .....           | 28        |
| 4.3.2    | Conclusie gemeentelijk beleid .....                                | 28        |
| <b>5</b> | <b>Milieutechnische aspecten .....</b>                             | <b>29</b> |
| 5.1      | Bodem .....                                                        | 29        |
| 5.1.1    | Algemeen.....                                                      | 29        |
| 5.1.2    | Verkennd bodem- en asbestonderzoek.....                            | 29        |
| 5.1.3    | Conclusie bodem .....                                              | 30        |
| 5.2      | Geluid .....                                                       | 30        |
| 5.2.1    | Algemeen.....                                                      | 30        |
| 5.2.2    | Wegverkeerslawaaï .....                                            | 31        |
| 5.2.3    | Indicatie geluidkwaliteit RIVM .....                               | 31        |
| 5.2.4    | Conclusie geluid.....                                              | 32        |
| 5.3      | Milieuozonering.....                                               | 32        |
| 5.3.1    | Algemeen.....                                                      | 32        |
| 5.3.2    | Wet milieubeheer / Activiteitenbesluit .....                       | 32        |
| 5.3.3    | VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuozonering (editie 2009)' ..... | 33        |
| 5.3.4    | Spuitzones .....                                                   | 34        |
| 5.3.5    | Conclusie milieuozonering.....                                     | 34        |
| 5.4      | Luchtkwaliteit .....                                               | 35        |
| 5.4.1    | Algemeen.....                                                      | 35        |
| 5.4.2    | Het besluit NIBM .....                                             | 35        |
| 5.4.3    | Besluit gevoelige bestemmingen.....                                | 36        |
| 5.4.4    | Conclusie luchtkwaliteit.....                                      | 36        |
| 5.5      | Externe veiligheid .....                                           | 36        |
| 5.5.1    | Beleid.....                                                        | 36        |
| 5.5.2    | (Beperkt) kwetsbare objecten .....                                 | 37        |
| 5.5.3    | Conclusie externe veiligheid .....                                 | 38        |
| <b>6</b> | <b>Overige ruimtelijke aspecten .....</b>                          | <b>39</b> |
| 6.1      | Archeologie en cultuurhistorie .....                               | 39        |
| 6.1.1    | Algemeen.....                                                      | 39        |
| 6.1.2    | Archeologie.....                                                   | 39        |
| 6.1.3    | Verricht archeologisch onderzoek .....                             | 41        |
| 6.1.4    | Cultuurhistorie.....                                               | 41        |
| 6.2      | Kabels en leidingen.....                                           | 41        |
| 6.3      | Verkeer en parkeren.....                                           | 42        |
| 6.3.1    | Verkeersstructuur.....                                             | 42        |
| 6.3.2    | Parkeren .....                                                     | 42        |

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| 6.4      | Waterhuishouding .....                                 | 42        |
| 6.4.1    | Vierde Nota Waterhuishouding .....                     | 42        |
| 6.4.2    | Provinciaal beleid .....                               | 42        |
| 6.4.3    | Watertoets Waterschap Roer en Overmaas .....           | 43        |
| 6.4.4    | Dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie' .....           | 44        |
| 6.4.5    | Afhandeling afval- en hemelwater .....                 | 45        |
| 6.4.6    | Conclusie waterhuishouding .....                       | 47        |
| 6.5      | Natuur en landschap .....                              | 47        |
| 6.5.1    | Kernkwaliteiten .....                                  | 47        |
| 6.5.2    | Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement' .....    | 48        |
| 6.5.3    | Landschapsplan .....                                   | 49        |
| 6.5.4    | Conclusie .....                                        | 50        |
| 6.6      | Flora en fauna.....                                    | 50        |
| 6.6.1    | Flora- en faunawet .....                               | 50        |
| 6.6.2    | Natura2000.....                                        | 51        |
| 6.6.3    | Natuurgegevens provincie Limburg.....                  | 52        |
| 6.6.4    | Dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'.....              | 53        |
| 6.6.5    | Waarnemingen .....                                     | 53        |
| 6.6.6    | Onderzoek flora en fauna .....                         | 54        |
| 6.6.7    | Conclusie flora en fauna .....                         | 54        |
| 6.7      | Duurzaamheid .....                                     | 54        |
| <b>7</b> | <b>Uitvoerbaarheid.....</b>                            | <b>57</b> |
| 7.1      | Grondexploitatie.....                                  | 57        |
| 7.1.1    | Algemeen.....                                          | 57        |
| 7.1.2    | Exploitatieplan.....                                   | 57        |
| 7.2      | Planschade.....                                        | 58        |
| <b>8</b> | <b>Planstukken .....</b>                               | <b>59</b> |
| 8.1      | Algemeen.....                                          | 59        |
| 8.2      | Opbouw bestemmingsplan .....                           | 59        |
| 8.2.1    | Toelichting .....                                      | 60        |
| 8.2.2    | Regels .....                                           | 60        |
| 8.2.3    | Verbeelding .....                                      | 61        |
| <b>9</b> | <b>Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....</b> | <b>63</b> |
| 9.1      | Inleiding.....                                         | 63        |
| 9.2      | Vooroverleg.....                                       | 63        |

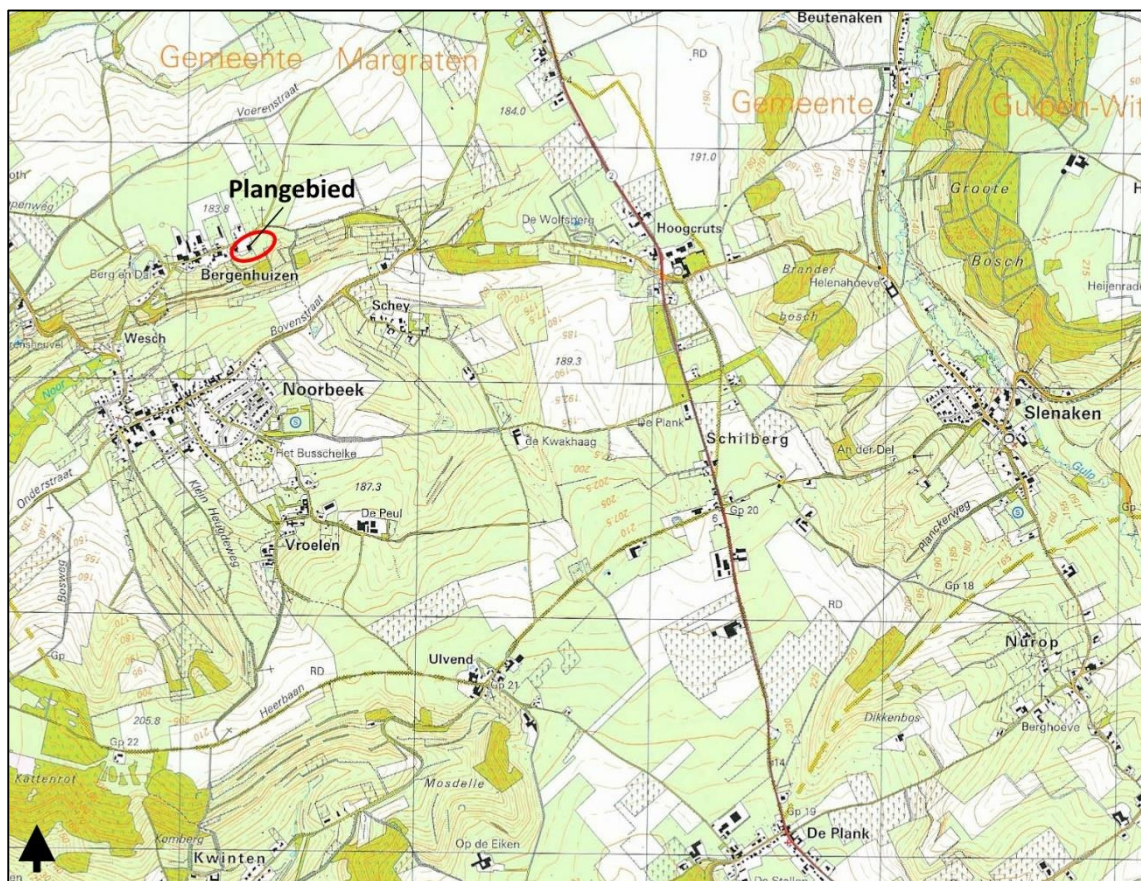
|                 |                        |           |
|-----------------|------------------------|-----------|
| 9.3             | Inspraak .....         | 63        |
| 9.3.1           | Algemeen.....          | 63        |
| 9.4             | Formele procedure..... | 64        |
| 9.4.1           | Algemeen.....          | 64        |
| 9.4.2           | Zienswijzen .....      | 64        |
| <b>Bijlagen</b> | <b>.....</b>           | <b>65</b> |

# 1 Inleiding

De heer en mevrouw Raeven-Wetsels (hierna ook: de initiatiefnemers) zijn actief in de paardenhouderij, waarbij op hoog niveau sportpaarden worden gefokt en afgericht voor de aangespannen sport en de springsport.

Vanwege uitbreidingsplannen is de bestaande locatie te klein en zijn de initiatiefnemers reeds geruime tijd op zoek naar een geschikte locatie voor het realiseren van een paardenhouderij voor maximaal 50 paarden. Recent is de locatie Bergenhuizen 22 te Noorbeek voor dit doel aangekocht.

De locatie Bergenhuizen 22 biedt, in combinatie met de bijbehorende gronden, een ideale ontwikkellocatie voor de beoogde paardenhouderij.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Middels brief d.d. 31 oktober 2014 hebben initiatiefnemers het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden–Margraten verzocht medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging, waardoor het realiseren van de beoogde paardenhouderij planologisch mogelijk wordt.

Het college heeft in haar brief d.d. 30 januari 2015 (kenmerk: 15SQ00165), bijgevoegd als **bijlage 1**, kenbaar gemaakt op 16 december 2014 besloten te hebben om principemedewerking te verlenen aan het vestigen van de door initiatiefnemers beoogde paardenhouderij.

De plannen van initiatiefnemers passen niet volledig binnen de kaders van de geldende bestemming 'Agrarisch – Bedrijf'. De bestemming dient gewijzigd te worden in de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij', alsmede is een vormverandering van het bouwvlak nodig voor het kunnen vergunnen van het beoogde bouwplan.

Voor de realisatie van de paardenhouderij dient derhalve een wijziging van het geldende bestemmingsplan te worden doorgevoerd. Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor deze bestemmingsplanwijziging.

## 2 Plangebied en planontwikkeling

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

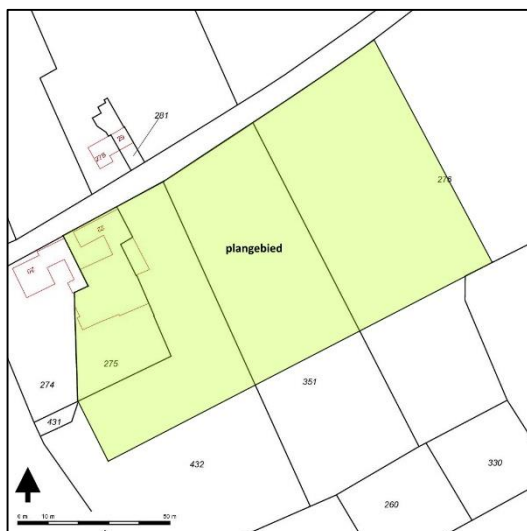
### 2.1 Plangebied

#### 2.1.1 Ligging

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Bergenhuizen 22, aan de noordoostelijke rand van het gehucht Bergenhuizen. Kadastraal betreft het plangebied de percelen gemeente Margraten – sectie W – nummers 275, 432 (gedeeltelijk), 351 (gedeeltelijk) en 276 (gedeeltelijk).



Luchtfoto met aanduiding plangebied



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

### 2.1.2 Omgeving

Het gehucht Bergenhuizen is circa 500 meter noordelijk van de dorpskern Noorbeek gelegen. Het gehucht, gelegen op een plateau, kenmerkt zich als lintbebouwing bestaande uit diverse agrarische bedrijven, woningen alsook vakantieappartementen. Het plangebied vormt de afronding van het gehucht aan noordoostelijke zijde.

De directe omgeving van het plangebied is landelijk. Aangrenzend ten westen van het plangebied ligt een burgerwoning (huisnummer 20), terwijl aan de overzijde van de weg (noordelijk) een agrarisch bedrijf met aansluitend agrarische gronden is gelegen (huisnummer 27b/29). Ten oosten en zuiden van het plangebied liggen agrarische gronden, afgewisseld met kleinschalige landschapselementen zoals bossages en graften.

### 2.1.3 Plangebied

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Aanduiding standpunt en richting foto's





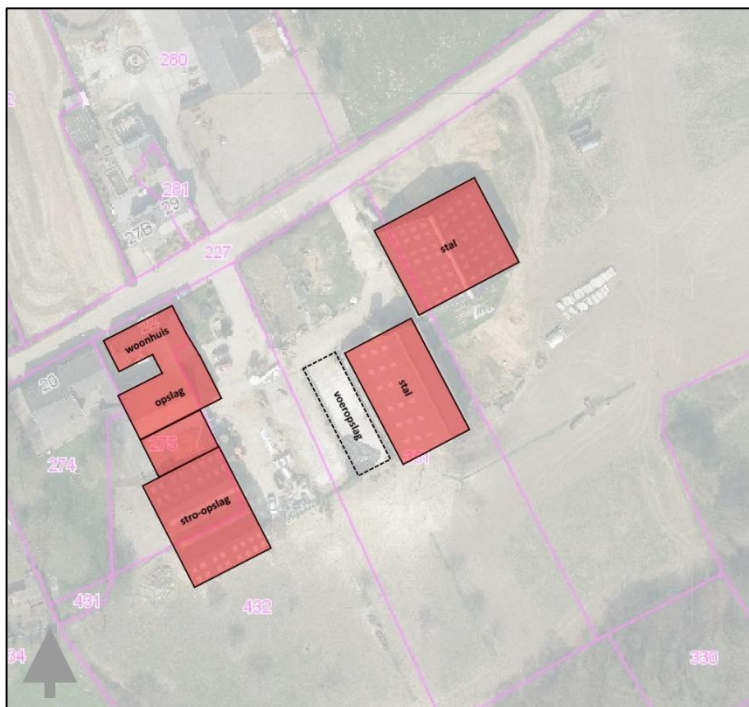
Foto's bestaande situatie plangebied

## 2.2 Planontwikkeling

### 2.2.1 Bestaande situatie

Ter plekke van het plangebied bevindt zich momenteel bebouwing ten behoeve van een melkveehouderij. Dit bedrijf is echter nimmer volledig afgebouwd. Dientengevolge is sprake van een rommelige locatie, waarbij de bedrijfsbebouwing onderling geen samenhang kent. Ook past de aanwezige bebouwing qua architectuur, maar tevens vanwege het ontbreken van een gedegen landschappelijke inpassing, niet in de landelijke omgeving van het plangebied.

In navolgende figuur wordt schetsmatig de bestaande bebouwing en bijbehorende gebruik inzichtelijk gemaakt.



Bestaande bebouwing en gebruik

### 2.2.2 Beoogde situatie

De initiatiefnemers beogen een paardenhouderij te realiseren, met kwalitatief hoogwaardige bedrijfsgebouwen. Daarbij zal veel aandacht worden besteed aan de gebouwen en de inpassing in het landschap.

Om de beoogde paardenhouderij optimaal te kunnen vorm geven, is het noodzakelijk alle aanwezige agrarische bebouwing te slopen. Daardoor kan met een schone lei worden begonnen.

#### **Bedrijfswoning en gastenverblijf**

De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. Circa 6 meter verder van de weg wordt een nieuwe bedrijfswoning met gastenverblijf beoogd. De nieuwe bedrijfswoning met gastenverblijf worden gebouwd in carrévorm. Het gastenverblijf is bedoeld voor een bedrijfsverzorger.

De bedrijfswoning krijgt een inhoud van circa 1.000 m<sup>3</sup>. De inhoud van de bedrijfswoning bedraagt meer dan de in het geldende bestemmingsplan opgenomen maximale inhoud van 800 m<sup>3</sup>. Van deze maximale inhoudsmaat wordt afgeweken, omdat de combinatie van wonen en werken een ruimere inhoud van de bedrijfswoning noodzakelijk maken. In de lagere, aan de bedrijfswoning aansluitende vleugel worden de specifieke voor de bedrijfsvoering noodzakelijke ruimten gerealiseerd, zoals een kantoorruimte, kantine en omkleedruimte. Voor wat betreft architectuur zal het bouwvolume van de bedrijfswoning in harmonie met de overige nieuw te realiseren gebouwen zijn.

#### **Paardenstallen**

Nieuwe paardenstallen zijn geprojecteerd in een L-vormig stallencomplex. De stal ten behoeve van de paardenboxen kent een omvang van circa 18 meter bij 30 meter. De boxen voor merries met veulens worden voorzien in een aparte stal van circa 20 meter bij 10 meter. Het totale aantal paardenboxen bij aanvang is nog niet bekend. De intentie is echter om op termijn maximaal 50 paarden te gaan houden. Hiertoe is voldoende ruimte beschikbaar.

#### **Longeerbak**

Ten behoeve van het longeren is een extra bak nodig. Deze bak heeft een omvang van 12 bij 12 meter en wordt inpandig gerealiseerd.

#### **Rijhal (overdekt)**

De overdekte rijhal wordt krijgt een omvang van circa 20 bij 60 meter. Deze afmeting is een standaard in de paardenhouderij en noodzakelijk voor het africhten van sportpaarden.

#### **Paardenbak (buitenpiste)**

Bij de paardenhouderij is een buitenpiste voorzien met een afmeting van circa 25 bij 60 meter. De buitenpiste zal vanuit de omgeving niet zichtbaar zijn, vanwege de ligging in een glooiing van het terrein en de te realiseren omzoming met hagen. De paardenbak wordt voorzien van een eb- en-vloed-systeem. Op de ondergrond wordt een EPDM membraan toegepast als waterdichte laag. Bovenop deze folie worden drainage buizen aangebracht en een vulling van speciaal zand.

's Zomers wordt er water via een pomp door de drainage buis gepompt, waardoor de ondergrond de juiste hardheid heeft. In de regenperiode werkt het systeem andersom; het water wordt via de drainage afgevoerd en op eigen terrein geïnfiltreerd.

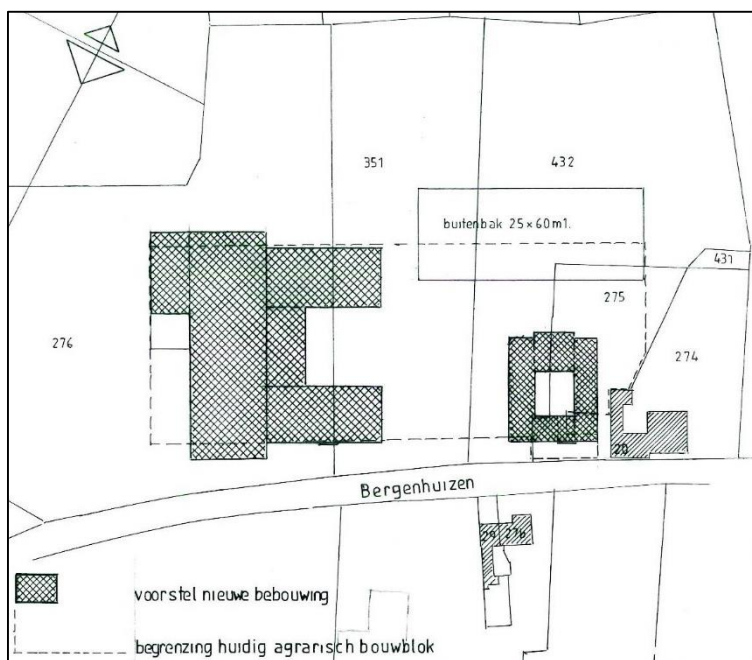
### Materieelstalling

Voor het droog en veilig stallen van de machines en de vrachtauto is een stalling vereist met een omvang van circa 18 meter bij 18 meter. De materieelstalling betreft geen separaat staande loods, maar een geïntegreerd deel van het stallencomplex. Samen met de L-vormige stallen en de in pandige longeerbak ontstaat hierdoor een U-vormig gebouw.

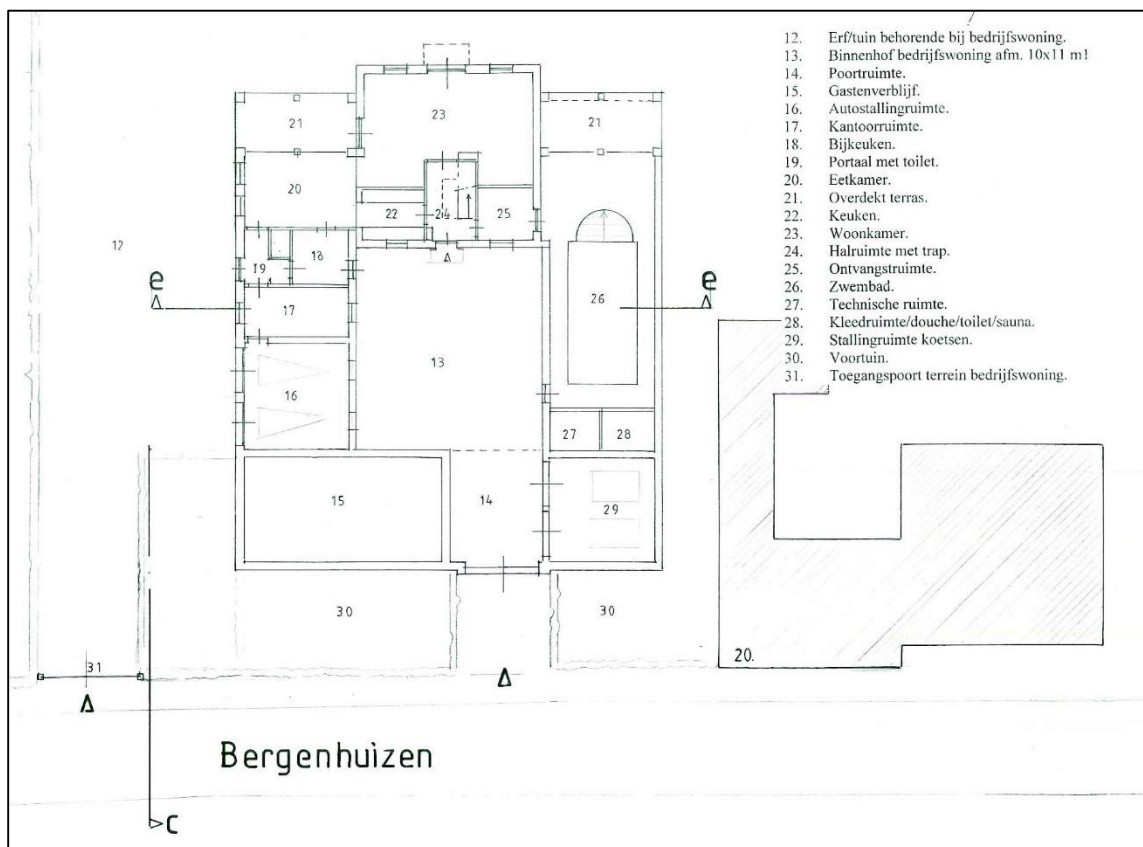
### Hooi- en stro-opslag

Voor de opslag van hooi en stro is een opslagruimte beoogd aan de achterzijde van de rijhal. Deze aangebouwde opslagruimte biedt voldoende opslagcapaciteit voor hooi en stro. Ook de bulk van paardenvoer wordt in pandig voorzien. Hierdoor zullen geen landschapontsierende silo's en balen zichtbaar zijn.

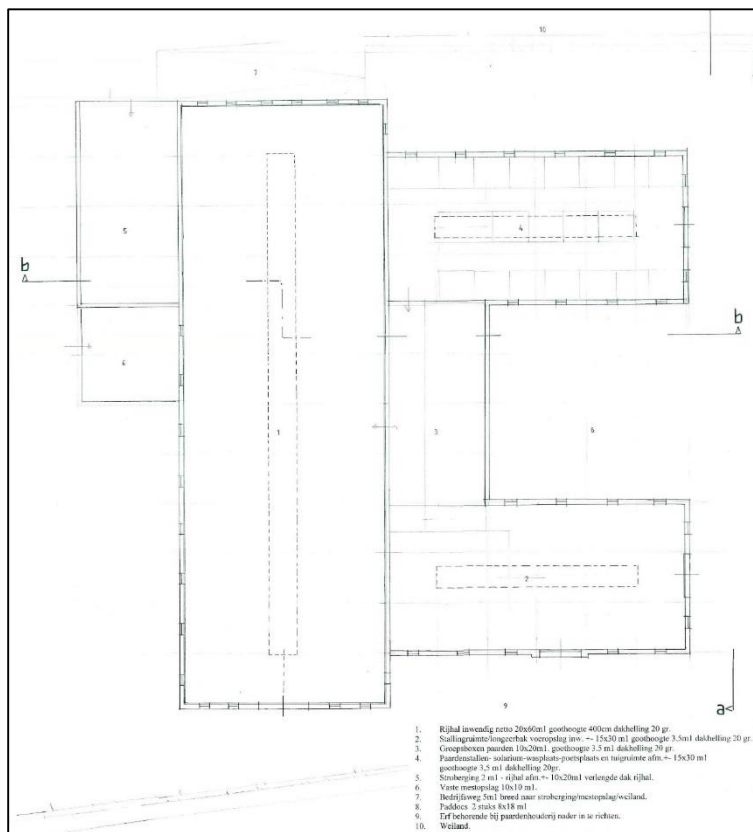
Ten behoeve van de planontwikkeling is een principeplan uitgewerkt. De plattegronden van dit principeplan worden aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt. Opgemerkt moet worden dat sprake is van een principeplan: de daadwerkelijk te realiseren bebouwing kan op onderdelen afwijken van deze schetsen.



Situatietekening

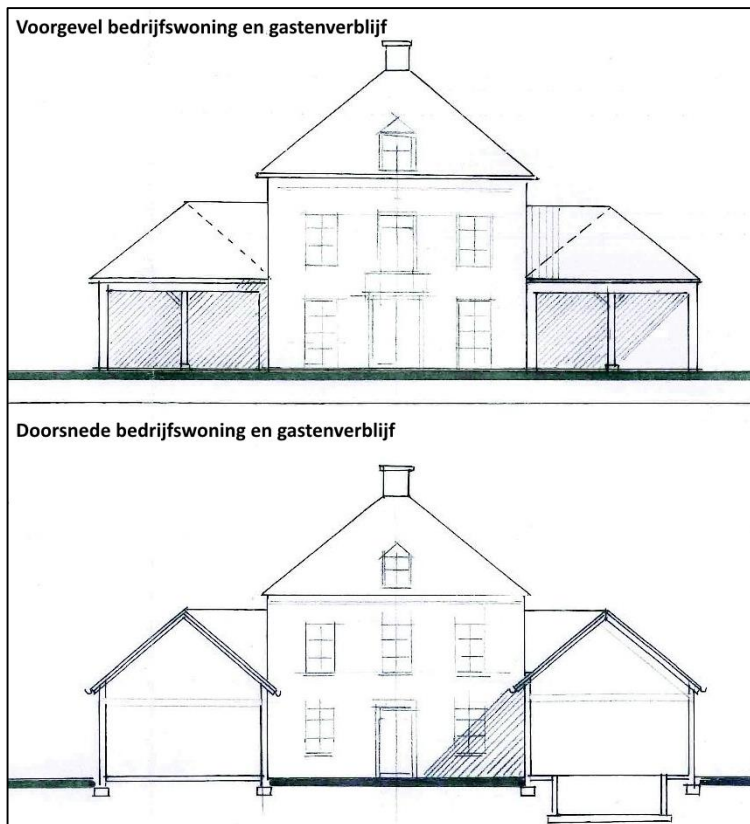


Plattegrond bedrijfswoning en gastenverblijf (indicatief)

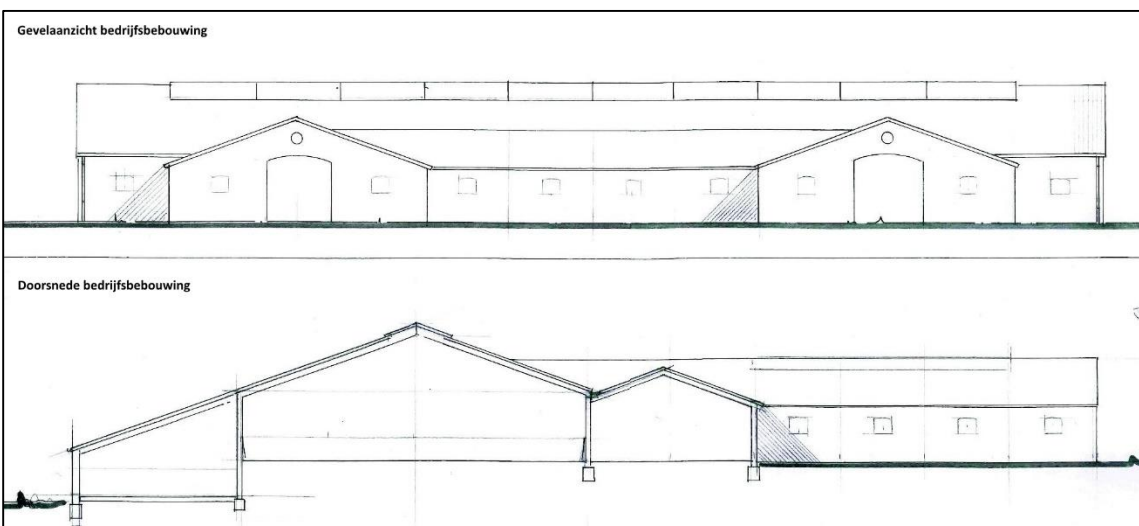


Plattegrond paardenstallen, longerbak, rijhal, materieelstalling en hooi- en stro-opslag

In navolgende figuren wordt het bouwplan aan de hand van gevelaanzichten en doorsneden gevisualiseerd.

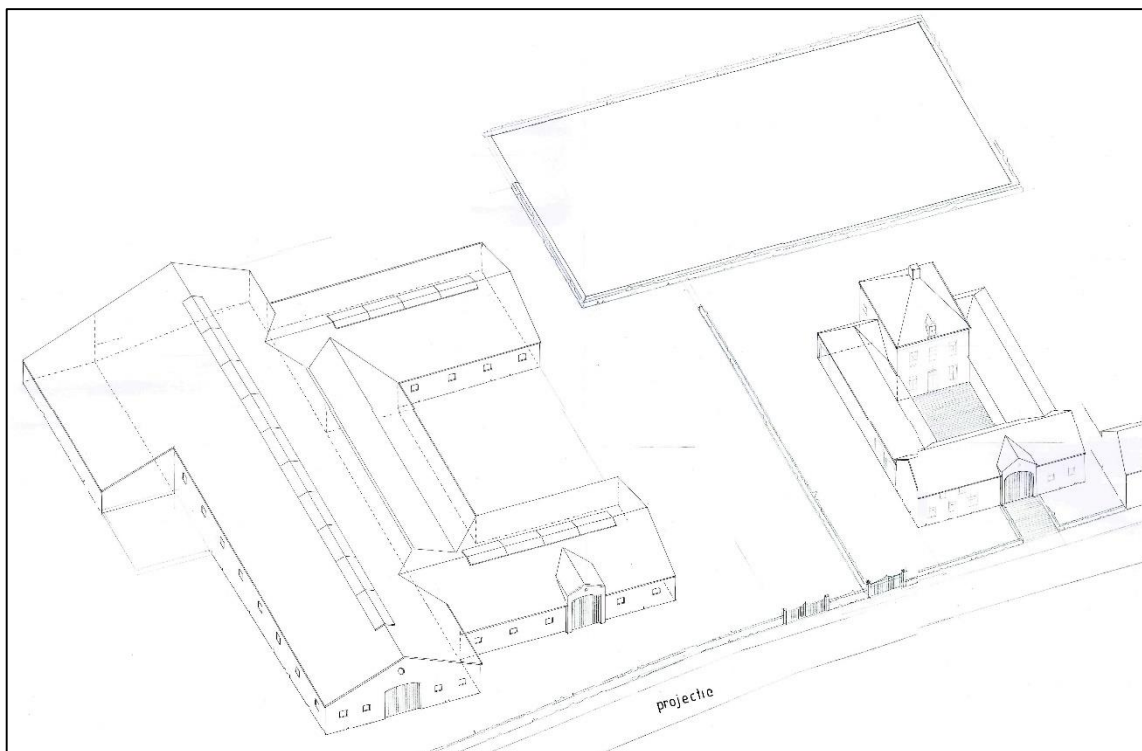


Voorgevel en doorsnede bedrijfswoning en gastenverblijf



Gevelaanzicht en doorsnede bedrijfsbebouwing (paardenstallen, longeerbak, rijhal, materieelstalling en hooi- en stro-opslag)

In navolgende figuur is een projectie/impressie van de nieuw te realiseren bebouwing ter plekke van het plangebied weergegeven.



Projectie/impressie nieuwe bebouwing plangebied (indicatief)

### 2.2.3 Draaiing bedrijfsbebouwing

Onderhavig plangebied is hoog gelegen, terwijl aan de achterzijde (zuidzijde) sprake is van sterk hellend terrein bestaande uit diverse graften in eigendom van Natuurmonumenten. Vanwege de lengte van de overdekte rijhal (60 meter), wordt de ontsluiting en bereikbaarheid van de omliggende weilanden minder. Door de bedrijfsbebouwing ten opzichte van het principeplan te draaien parallel aan de flauwe bocht in de straat, ontstaat aan de achterzijde tussen de rijhal en de graften voldoende ruimte. In navolgende figuur is deze draaiing gevisualiseerd.



Draaiing bedrijfsbebouwing

## **2.3 Ruimtelijke effecten**

Elke ruimtelijke ontwikkeling gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

### **2.3.1 Volledige sloop**

De agrarische bedrijfslocatie te Bergenhuizen 22 is nooit volledig afgebouwd. Hierdoor is sprake van een rommelige locatie zonder samenhang. De aanwezige bedrijfsgebouwen vormen een storend element in de fraaie landelijke omgeving, mede vanwege het ontbreken van een gedegen landschappelijke inpassing.

Middels voorliggende planontwikkeling wordt voorzien in een volledige sloop van deze bestaande rommelige bebouwing.

### **2.3.2 Nieuwbouw**

De beoogde paardenhouderij betreft volledige nieuwbouw, bestaande uit een samenhangend gebouwencomplex met een goede aansluiting op het omliggende landschap. Bij het bouwplan wordt aansluiting gezocht bij op de bestaande bebouwing van het gehucht Bergenhuizen. Daarbij worden hoogwaardige en traditionele, in het landschap passende, bouwmaterialen toegepast.

Ten behoeve van de nieuwbouw is – ten opzichte van het vigerende bestemmings- en bouwvlak en de daarbinnen toegestane rechtstreekse bouw mogelijkheden – géén extra ruimtebeslag benodigd. Enkel is sprake van een vormverandering van zowel het bestemmings- als het bouwvlak, teneinde de nieuwe bebouwing op efficiënte wijze te kunnen realiseren.

### **2.3.3 Kwaliteitsverbetering**

In de huidige situatie is de agrarische bedrijfslocatie op generlei wijze op landschappelijke wijze ingepast. Middels voorliggende planontwikkeling zal wel worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de te realiseren nieuwbouw. Op deze landschappelijke inpassing wordt nader ingegaan in paragraaf 6.5.3 van voorliggende toelichting.

### **2.3.4 Conclusie**

Door de combinatie van de volledige sloop van de bestaande rommelige bebouwing, het realiseren van kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw en de landschappelijke inpassing van de gehele bedrijfslocatie, treedt er in ruimtelijk-visuele zin een verbetering op ten gevolge van voorliggende planontwikkeling.



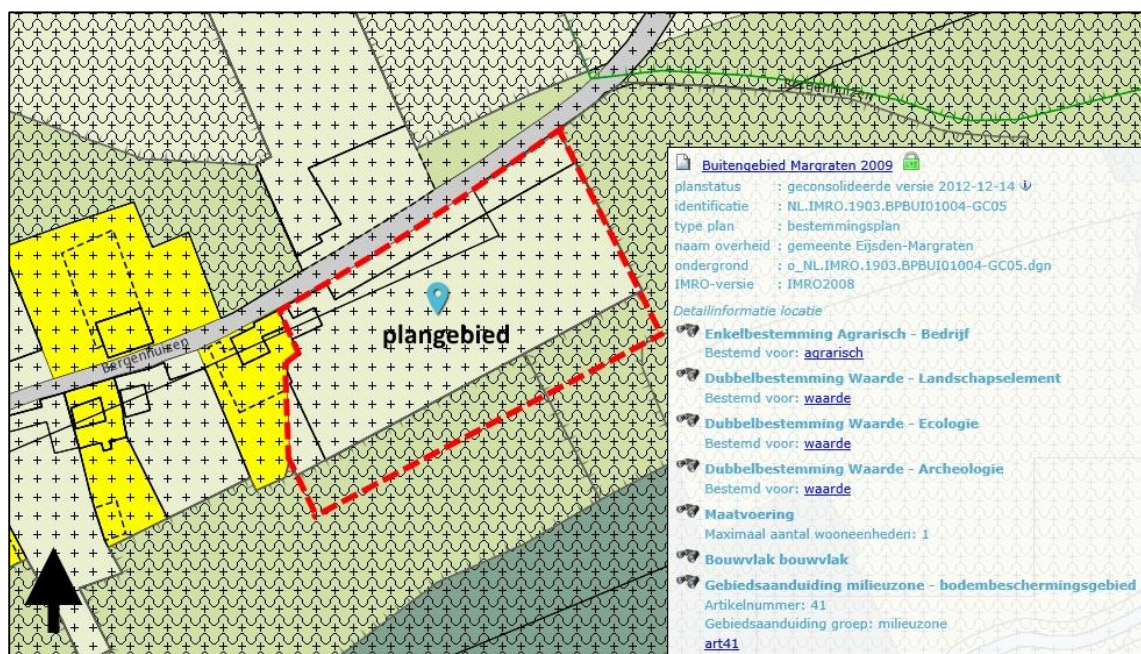
## 3 Planologisch-juridische status

### 3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'

Ter plekke van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'.

#### 3.1.1 Bestemming 'Agrarisch – Bedrijf'

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het plangebied, voor zover dit betreft de bestaande agrarische bedrijfslocatie, bestemd voor 'Agrarisch – Bedrijf'. Het oppervlak van deze bestemming bedraagt circa 7.670 m<sup>2</sup>.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' is een bouwvlak met een oppervlak van circa 6.415 m<sup>2</sup> opgenomen. Maximaal één (bedrijfs)woning is toegestaan, aangeduid met een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding.

De voor 'Agrarisch – Bedrijf' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor:

- agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- bestaande agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- bestaande agrarische bedrijven met aan de agrarische bedrijfsvoering gelieerde overige bedrijfsactiviteiten, waartoe een specifieke functieaanduiding is toegekend (zoals bijvoorbeeld een 'agrarisch loonbedrijf' en een 'productiegerichte paardenhouderij').

Overige gebruiksvormen (zoals bijvoorbeeld stalling van kampeermiddelen en verblijfsrecreatie) zijn enkel toegestaan indien daartoe een specifieke functieaanduiding is opgenomen. Ter plekke van het plangebied is geen sprake van (een )specifieke functieaanduiding(en).

Wel is in artikel 4.7.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening' een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' met een aanduiding voor een productiegerichte paardenhouderij. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden.

### **3.1.2 Bestemming 'Agrarisch met waarden'**

Aan de achterzijde van onderhavig plangebied, alwaar de paardenbak (buitenpiste) wordt beoogd alsmede een beperkt deel van de te realiseren (overdekte) rijhal, vigeert de bestemming 'Agrarisch met waarden', met een oppervlak van circa 2.400 m<sup>2</sup>.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- c. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- d. bescherming van aangrenzend natuurgebied.

Ondergeschikt is een aantal overige functies toegestaan, zoals bijvoorbeeld ontsluiting van de afzonderlijke percelen en recreatief medegebruik.

In artikel 6.8.1 is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' of 'Agrarisch – Paardenhouderij' (laatstgenoemde bestemming met een specifieke aanduiding voor een productiegerichte paardenhouderij). Aan deze wijzigingsbevoegdheden zijn voorwaarden verbonden, bijvoorbeeld dat de locatie niet mag zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beekdal' en 'Waarde – Ecologie'.

### **3.1.3 Dubbelbestemmingen en aanduidingen**

Naast genoemde bestemmingen 'Agrarisch – Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden' is ter plekke van onderhavig plangebied sprake van diverse dubbelbestemmingen. Dit betreft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Ecologie', 'Waarde – Landschapselement' en 'Waterstaat – Erosie'.

Tevens zijn twee gebiedsaanduidingen van toepassing: 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'overig – zone hoogstamboomgaarden'.

### 3.1.4 Strijdigheid planontwikkeling

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is sprake van een aantal strijdigheden in het kader van het vigerende bestemmingsplan:

1. De vigerende bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' laat een productiegerichte paardenhouderij niet (rechtstreeks) toe en dient derhalve te worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij';
2. Ten tweede past de nieuw te realiseren bebouwing niet binnen zowel het vigerende bestemmingsvlak als het bouwvlak en dienen deze te worden veranderd qua vorm (waarbij het oppervlak van beide niet toeneemt);
3. Het realiseren van de paardenbak (buitenpiste) past niet binnen de bestemmingsregels behorende bij de bestemming 'Agrarisch met waarden';
4. De inhoud van de beoogde bedrijfswoning overschrijdt de in het geldende bestemmingsplan opgenomen inhoudsmaat van maximaal 800 m<sup>3</sup>.

In beginsel kan worden voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld bij de wijzigingsbevoegdheid voor het college om de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij'.

Echter, teneinde de vormverandering te kunnen doorvoeren dient een deel van de bestemming 'Agrarisch met waarden' te worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij'. Nu dat één van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.8.1 van de regels van het bestemmingsplan voorschrijft dat de locatie niet mag zijn gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie', en daarvan in casu sprake is ter plekke van onderhavig plangebied, kan geen toepassing worden gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid. Tevens is voor de beoogde bedrijfswoning een grotere inhoud beoogd dan 800 m<sup>3</sup>.

Voor de realisatie van de beoogde planontwikkeling dient derhalve een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

## 3.2 Principemedewerking en voorwaarden

Voorliggende planontwikkeling is met verzoek om medewerking schriftelijk voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Middels brief d.d. 30 januari 2015 (kenmerk: 15SQ00165), bijgevoegd als **bijlage 1**, is kenbaar gemaakt dat het college bij besluit d.d. 16 december 2014 besloten heeft om principemedewerking te verlenen ten aanzien van het vestigen van een paardenhouderij ter plekke van onderhavig plangebied.

Aan deze principemedewerking is een aantal specifieke voorwaarden gesteld:

1. In de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan zal verantwoord dienen te worden hoe de ontwikkelingen voor de paardenhouderij zich verhouden tot de diverse van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en dat deze de aanwezige waarden niet aantasten;
2. Het totale oppervlak van het nieuwe bouwvlak (aan m<sup>2</sup>) dient gelijk te blijven ten opzichte van het huidige bouwvlak en er mogen geen bouwwerken in of direct nabij de buitenbak worden gerealiseerd.

Voorts is in een bijlage bij genoemde brief van de gemeente een uiteenzetting gegeven van de diverse, aan het principebesluit ten grondslag liggende, overwegingen. Dit betreft overwegingen ten aanzien van onder andere de (te bereiken) ruimtelijke kwaliteit, het bouwen buiten het bouwvlak, de paardenbak (buitenpiste), de diverse dubbelbestemmingen, milieuzonering en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 (GKM).

De diverse overwegingen zijn nader uitgewerkt in de verschillende daartoe relevante hoofdstukken en paragrafen van voorliggend bestemmingsplan.

## 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) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 (GKM).

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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 uit een 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 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 rijksbeleidsoeinden 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.

#### **4.1.2 Conclusie Rijksbeleid**

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het Rijksbeleid is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake van strijdigheden met dit beleid. Er is geen sprake van rijksverantwoordelijkheid als bedoeld in de structuurvisie.

### **4.2 Provinciaal beleid**

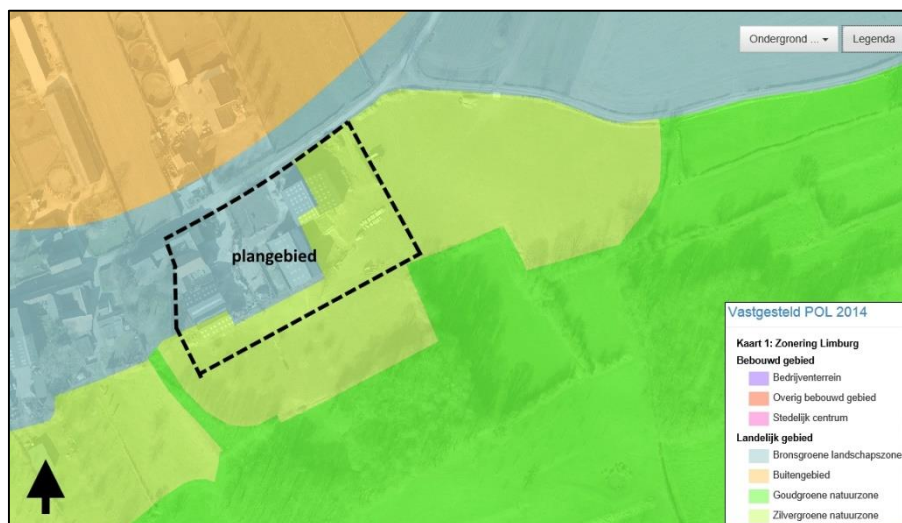
#### **4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

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 POL 2014 is onder andere opgenomen dat de grondgebonden land- en tuinbouw van oudsher sterk heeft bijgedragen aan de ontwikkeling en het beheer van het aantrekkelijke en afwisselende cultuurlandschap in Zuid-Limburg. De provincie vindt het van groot belang dat de sector die rol ook in de toekomst kan blijven vervullen, in een goede balans met de omgevingskwaliteiten en de kleinschaligheid van het cultuurlandschap. Bijzonder aandachtspunt daarbij is het in stand houden van weidegang van rundvee, en behoud van graslandareaal, hetgeen bijdraagt aan een afwisselend en levendig landschap.

In het nieuwe POL wordt ruimte geboden aan de dynamiek in de sector mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden. Via de Ambitienota Limburgse Land- en Tuinbouw is dit bekrachtigd middels het motto 'De land- en tuinbouw in Limburg ontwikkelt zich verder als innovatieve sector met economisch gezonde bedrijven en vooruitstrevende ondernemers die duurzaam produceren en midden in de lokale samenleving staan.'

In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de 'Bronsgroene landschapszone' en 'Zilvergroene natuurzone'.



Uitsnede kaart  
'zoneringen' POL2014  
met ligging plangebied

### Bronsgroene landschapszone

De gronden aangeduid als 'Bronsgroene landschapszone' betreft overwegend de beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten in deze zone zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

### Zilvergroene natuurzone

De 'Zilvergroene natuurzone' betreft overwegend landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor de ontwikkeling van natuurwaarden. In deze zone zijn de provinciale beleidsaccenten gericht op de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, het beheer en de ontwikkeling van flora en fauna en recreatief medegebruik.

## 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.

### Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is – blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' – gelegen in het 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.



Uitsnede kaart  
'milieubeschermings-  
gebieden'  
Omgevingsverordening  
Limburg 2014 met  
ligging plangebied

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. In paragraaf 6.4 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

#### 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 opgenomen dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen dient te 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'*.

Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

#### 4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ 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 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.

Onderhavig plangebied is gelegen buiten de begrenzing van de rode contour.



Aanduiding plangebied ten opzichte van rode contour Noorbeek

De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in het ‘Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013’. Daarop wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan.

#### 4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Voorliggende planontwikkeling voorziet in het kunnen vestigen van een paardenhouderij ter plekke van een bestaande, maar niet volledig afgebouwde, agrarische bedrijfslocatie (melkrundveebedrijf). Er wordt een vormverandering van zowel het bestemmings- als bouwvlak te worden doorgevoerd, zónder dat het oppervlak daarvan toeneemt.

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het provinciale beleid, vormt dit beleid geen onoverkomelijke belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **4.3.1 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013**

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'. Dit kwaliteitsmenu is van toepassing op de gebieden buiten de zogenaamde rode contouren.

Conform het gemeentelijke kwaliteitsmenu (GKM) is in casu de module 'agrarische uitbreiding en nieuwvestiging' van toepassing. Uitbreiding en nieuwvestiging van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een positieve ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering.

In casu is echter geen sprake van de uitbreiding of nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Ter plekke van een bestaande agrarische bedrijfslocatie wordt een nieuwe paardenhouderij gevestigd. Daarbij wordt géén uitbreiding van bestemmings- en bouwvlak doorgevoerd. Enkel is sprake van een vormverandering, waarmee de nieuwe bebouwing (rode ontwikkeling) geheel binnen het bouwvlak kan worden gerealiseerd.

Om die reden kan toepassing van het GKM bij voorliggende planontwikkeling achterwege blijven. Wel zal sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing, waardoor sprake is van een kwaliteitsvolle invulling van de locatie. Op dit landschappelijk inpassingsplan wordt in paragraaf 6.5.3 nader ingegaan.

### **4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid**

Op gemeentelijk niveau zijn naast het GKM geen – voor voorliggende planontwikkeling relevante – beleidsregels aanwezig. Mede gelet op de verleende principemedewerking aan voorliggende planontwikkeling, en de daaraan ten grondslag gelegen overwegingen, zijn er vanuit gemeentelijk beleid geen onoverkomelijke belemmeringen ten aanzien van voorliggende planontwikkeling.

## 5 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.

### 5.1 Bodem

#### 5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een dergelijke planologische functiewijziging (van 'Agrarisch met waarden' naar 'Agrarisch – Paardenhouderij' en wijziging bouwvlak). Ter plekke van onderhavig plangebied is derhalve een verkennend bodemonderzoek verricht teneinde te beoordelen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

#### 5.1.2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Door Aelmans ECO B.V. is ter plekke van het plangebied een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**.

In de rapportage van het verkennend en nader bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat in twee boringen verontreinigingen zijn aangetroffen. Dit betreffen de boringen 16 en 18.

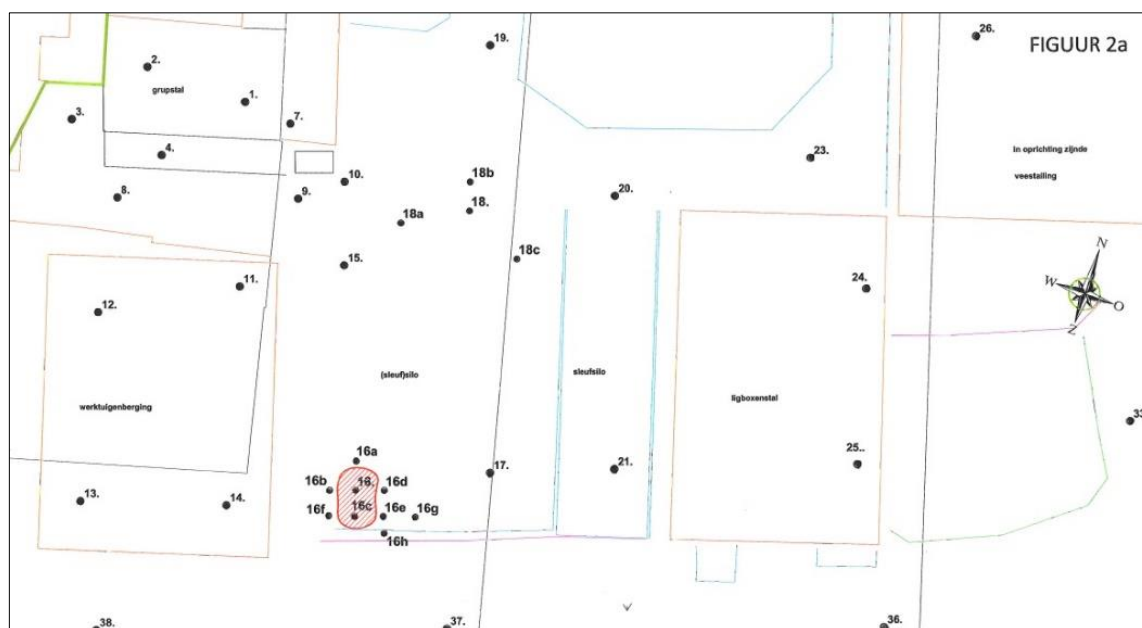
De aangetroffen verontreinigingen met zink, PAK en minerale olie ter plaatse van boring 16, is zowel horizontaal als verticaal afdoende ingekaderd. Omdat de omvang van deze verontreinigingen beduidend minder dan 25 m<sup>3</sup> grond betreft is het in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) niet noodzakelijk om een BUS-melding of saneringsplan op te stellen. Wel dient in overleg met bevoegd gezag (gemeente Eijsden-Margraten) een plan van aanpak opgesteld te worden voor het ontgraven van deze spot.

De ter plaatse van boring 18 aangetroffen verontreinigingen met PAK en minerale olie bevinden zich in een pure asfaltlaag, welke onder de beton is toegepast. Omdat hier geen sprake is van grond, (niet-vormgegeven bouwstof) is de Wbb hier niet van toepassing.

Voorname verontreinigingen boringen 16 (grond) en 18 (asfalt) zijn van dien aard dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen kunnen opleveren voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en herinrichting van het terrein.

De initiatiefnemer zorgt ervoor dat voornoemde verontreinigingen tijdig worden verwijderd, teneinde vermenging met de onderliggende en omliggende grond te voorkomen.

Voor het overige zijn zowel visueel als analytisch geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen welke vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen zouden kunnen opleveren voor het gebruik als paardenhouderij.



Onderzoekslocatie bodemonderzoek inclusief boorpunten

### 5.1.3 Conclusie bodem

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

## 5.2 Geluid

### 5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industriellawaai en spoorweglawaai. In casu is enkel het wegverkeerslawaai van belang met betrekking tot de nieuwbouw van de bedrijfswoning.

### 5.2.2 Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die zijn gelegen in 'buitenstedelijk gebied', 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.

Onderhavig plangebied is gelegen te Bergenhuizen. Voor het buurtschap Bergenhuizen geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaaï, 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.

Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve wettelijk gezien niet aan de orde.

### 5.2.3 Indicatie geluidkwaliteit RIVM

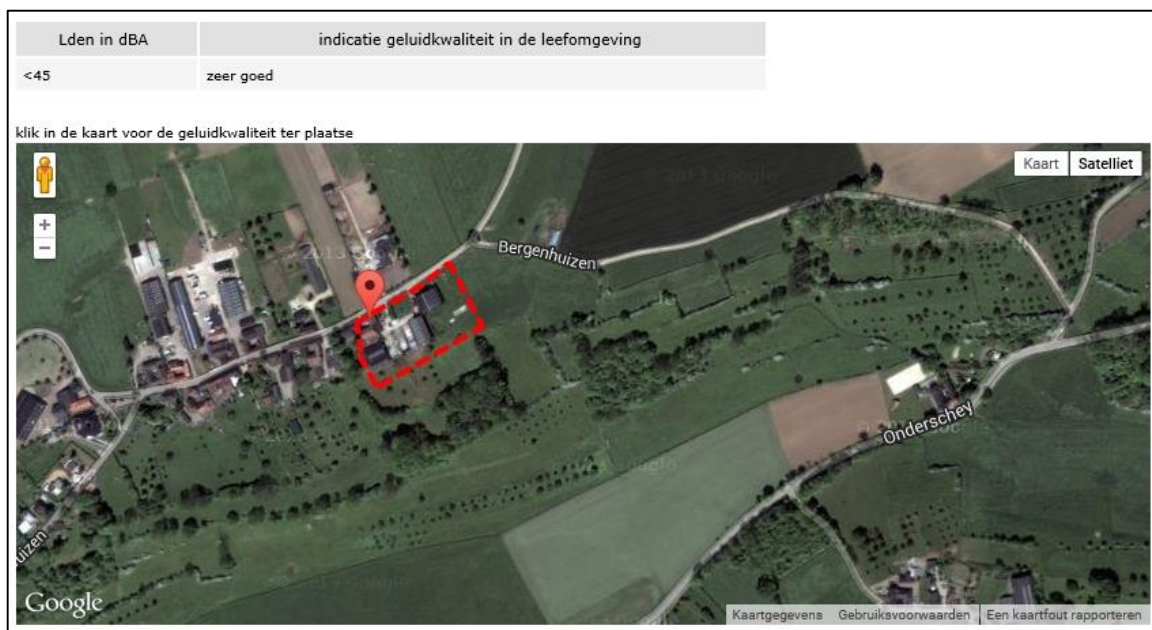
Hoewel wettelijk gezien geen noodzaak bestaat tot het verrichten van een akoestisch onderzoek, dient desalniettemin in het kader van ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het RIVM heeft een geluidkaart ontwikkeld, via welke een indicatie kan worden verkregen van de geluidkwaliteit op een bepaalde locatie. Deze geluidkwaliteit is gebaseerd op een indeling in klassen van 5 dB van de totale gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart, windturbines en industrie. De indicatie van geluidkwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis.

Hoewel de kwaliteitsindicatie van het RIVM niet kan worden gebruikt in het kader van normtoetsing, is deze ten behoeve van voorliggende planontwikkeling weliswaar goed bruikbaar om (indicatief) inzicht te verkrijgen in de geluidkwaliteit ter plekke van het plangebied.

In eerstvolgende figuur is ter plekke van de beoogde nieuwe bedrijfswoning een indicatie van de geluidkwaliteit beschouwd op basis van de geluidkaart van het RIVM.

Gelet op de geluidkaart van het RIVM is indicatief de geluidkwaliteit van de buitenruimte ter plekke de beoogde bedrijfswoning 'zeer goed (<45 dBA)'. Het is hiermee meer dan aannemelijk, mede gelet op de landelijke en zeer rustige aard van de omgeving van het plangebied, dat ter plekke van de nieuwe bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.



Indicatie geluidkwaliteit conform geluidkaart RIVM

#### 5.2.4 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting met betrekking tot het aspect geluid van externe komaf vormt dit geen onoverkomelijke belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

### 5.3 Milieuzonering

#### 5.3.1 Algemeen

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.

#### 5.3.2 Wet milieubeheer / Activiteitenbesluit

Voor wat betreft de milieuzonering geldt op basis van de Wet milieubeheer voor het houden van paarden een vaste afstand van 50 meter ten opzicht van woningen van derden in het buitengebied en 100 meter ten opzichte van woningen in de bebouwde kom.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft een 'Verordening Wet geurhinder en veehouderij' vastgesteld. Op basis van deze verordening is onderhavig plangebied aangewezen als liggend buiten de bebouwde kom. Bij vaste afstandsdieren (zoals paarden) dient op basis van de verordening een minimale afstand van 25 meter in acht te worden genomen. Deze afstand wordt gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object (woning) tot de dichtstbijzijnde stallen en emissiepunt.

Ten opzichte van de nieuw te realiseren paardenstallen (en mestopslag) bedraagt de afstand tot aan de meest nabijgelegen woningen van derden, zijnde de huisnummers 27b/29 en 20, ruimschoots meer dan 50 meter (circa 60 meter). Aan de afstandseis van 25 meter op grond van de gemeentelijke verordening wordt dan ook ruimschoots voldaan.

De beoogde paardenhouderij ter plekke van onderhavig plangebied valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer), en betreft een type B inrichting. Voor de beoogde activiteiten dient een melding te worden gedaan bij de gemeente Eijsden-Margraten. De algemene milieuregels conform het Activiteitenbesluit zijn daarmee van toepassing, waarbinnen de bedrijfsactiviteiten zich dienen te bewegen.

### 5.3.3 VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het garanderen van een goed woon- en leefklimaat in woningen, heeft de VNG de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' opgesteld. In deze handreiking worden voor diverse bedrijfstypen te hanteren richtafstanden genoemd voor diverse milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar).

Voor 'paardenfokkerijen' (SBI-2008: 0143) worden navolgende richtafstanden genoemd:

- geur : 50 meter
- stof : 30 meter
- geluid : 30 meter ('C' voor continu)
- gevaar : 0 meter

De VNG-handreiking geeft verder aan dat in gebieden met functiemenging, zijnde gebieden waar naast een woonomgeving tevens sprake is van diverse vormen van bedrijvigheid, de richtafstanden met één stap kunnen worden gereduceerd. Het gehucht Bergenhuizen betreft een gemengd gebied, met diverse woningen en agrarische bedrijven.

De hiervoor genoemde te hanteren richtafstanden bedragen dientengevolge in casu:

- geur : 30 meter
- stof : 10 meter
- geluid : 10 meter ('C' voor continu)
- gevaar : 0 meter

### **Geur**

De afstand tussen de paardenstallen en mestopslag ten opzichte van de meest nabijgelegen burgerwoningen (huisnummers 20 en 27b/29) bedraagt tenminste 60 meter. Aan de richtafstand voor het aspect geur (30 meter) op basis van de VNG-handreiking wordt daarmee ruimschoots voldaan.

### **Stof**

Het meest stof veroorzakende bedrijfsonderdeel van de nieuwe paardenhouderij betreft de paardenbak (buitenpiste). Deze wordt gesitueerd op een afstand van circa 30 meter ten opzichte van de achtergevel van de woning Bergenhuizen 20. Aan de richtafstand voor het aspect stof (10 meter) op basis van de VNG-handreiking wordt daarmee ruimschoots voldaan.

### **Geluid**

Met betrekking tot het milieuaspect geluid geeft de VNG-handreiking bij de te hanteren richtafstand een aanduiding 'C' voor 'continu' aan. Daarmee wordt bedoeld dat de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn. De bij voorliggende planontwikkeling geluid bepalende activiteiten betreffen met name de activiteiten in de paardenbak (buitenpiste) en de bedrijfsbebouwing zelf. Zowel de paardenbak als de bedrijfsbebouwing is op ruimschoots meer dan 10 meter gesitueerd van de meest nabijgelegen woningen. Aan de richtafstand voor het aspect geluid (10 meter) op basis van de VNG-handreiking wordt dan ook ruimschoots voldaan.

#### **5.3.4 Spuitzones**

Contact met chemische bestrijdingsmiddelen is slecht voor de gezondheid van de mens. Dit contact kan plaatsvinden via opname door de huid dan wel inademing. Teneinde te voorkomen dat een dergelijk contact kan plaatsvinden, is het wenselijk om een zekere afstand in acht te nemen tussen boomgaarden en woonpercelen. Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een risicozone voor woon- en verblijfsgebieden aangehouden van 50 meter vanaf de perceelsgrens.

Het plangebied wordt aan de zuidwestzijde begrensd door agrarische percelen. Aan de overzijde van Bergenhuizen bevindt zich eveneens een perceel landbouwgrond. Deze percelen bevinden zich op minder dan 50 meter van de aanduiding 'bedrijfswoning', zoals opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Echter, voorliggende planontwikkeling heeft betrekking op een bestemmingswijziging naar 'Agrarisch – Paardenhouderij' en een vormverandering van het bouwvlak. Er worden geen extra woningen gerealiseerd. Het opnemen van driftbeperkende maatregelen of spuitvrije zones is dan ook niet noodzakelijk.

#### **5.3.5 Conclusie milieuzonering**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het aspect milieuzonering vormt dit geen onoverkomelijke 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: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 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/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat bijvoorbeeld een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

#### NIBM-tool

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 1.410 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Zou uitgegaan worden van 100% vrachtverkeer (waarvan uitdrukkelijk géén sprake is bij onderhavige planontwikkeling) is tot 86 extra bewegingen sprake van een niet in betekende mate bijdrage.

Gelet op vorenstaande is voorliggende planontwikkeling NIBM en is een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de orde.

#### **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 is gericht op de bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide (m.n. kinderen, ouderen en zieken).

Het besluit is niet van toepassing op voorliggende planontwikkeling.

#### **5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit, behoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden verricht als gevolg van voorliggende planontwikkeling. De planontwikkeling heeft slechts betrekking op het realiseren van een paardenhouderij ter plekke van een bestaande melkveehouderij, en draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

### **5.5 Externe veiligheid**

In onderhavig bestemmingsplan wordt het vestigen van een paardenhouderij te Bergenhuizen 22 mogelijk gemaakt, inclusief een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning komt in de plaats van de bestaande bedrijfswoning. Strikt genomen 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 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.

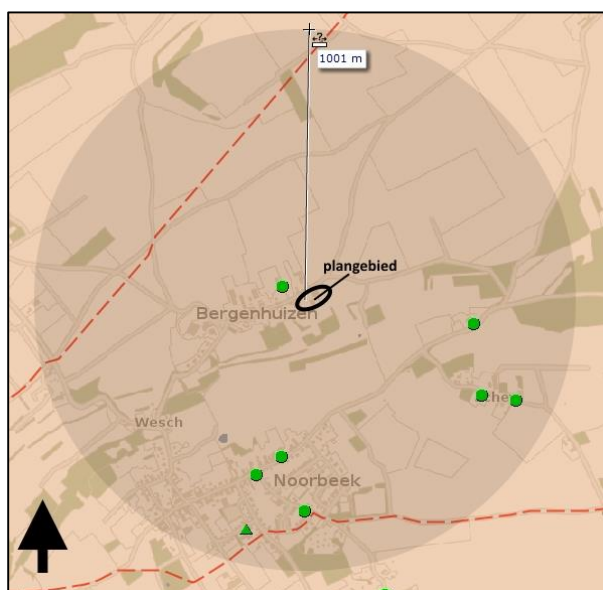
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van 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 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 onderhavige 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 een straal van 1.000 meter rondom het plangebied

### Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1.000 meter rondom het plangebied bevinden zich geen risicovolle bronnen. Het plaatsgebonden en groepsrisico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

### 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**

Binnen een afstand van 200 meter ten opzichte van voorliggend plangebied is geen sprake van een route of tracé voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

### **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 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 plangebied inzake transportleidingen**

Op een afstand van circa 550 meter noordwestelijk van het plangebied bevindt zich een buisleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO), namelijk de P25. Betreffende leiding is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' voorzien van een dubbelbestemming 'Leiding' welke aan weerszijden van de hartlijn van de leiding 10 meter beslaat. Voorts is een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' van toepassing aan weerszijden van de hartlijn tot 32 meter. Binnen deze veiligheidszone dient conform de regels van het bestemmingsplan het risico voor gevaar voor mensen in verband met het transport van gevaarlijke stoffen door de leidingen te worden beperkt. Binnen de veiligheidszone moet aan de hand van de daarvoor vastgestelde wet- en regelgeving steeds worden afgewogen of ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden toegestaan. Onderhavig plangebied is ruimschoots buiten deze veiligheidszone gelegen.

Tevens bevindt zich ruimschoots 775 meter ten zuiden van onderhavig plangebied een ondergrondse buisleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO), de P22\_1. Voor deze leiding geldt hetzelfde planologische beschermingsregime als de leiding P25.

## **5.5.3 Conclusie externe veiligheid**

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Feitelijk wordt weliswaar een nieuw kwetsbaar object gerealiseerd (de woning), doch ter vervanging van een reeds bestaande woning. 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 en vormt dit aspect 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 en cultuurhistorie

#### 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 (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) betekent dit concreet het volgende:

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

#### 6.1.2 Archeologie

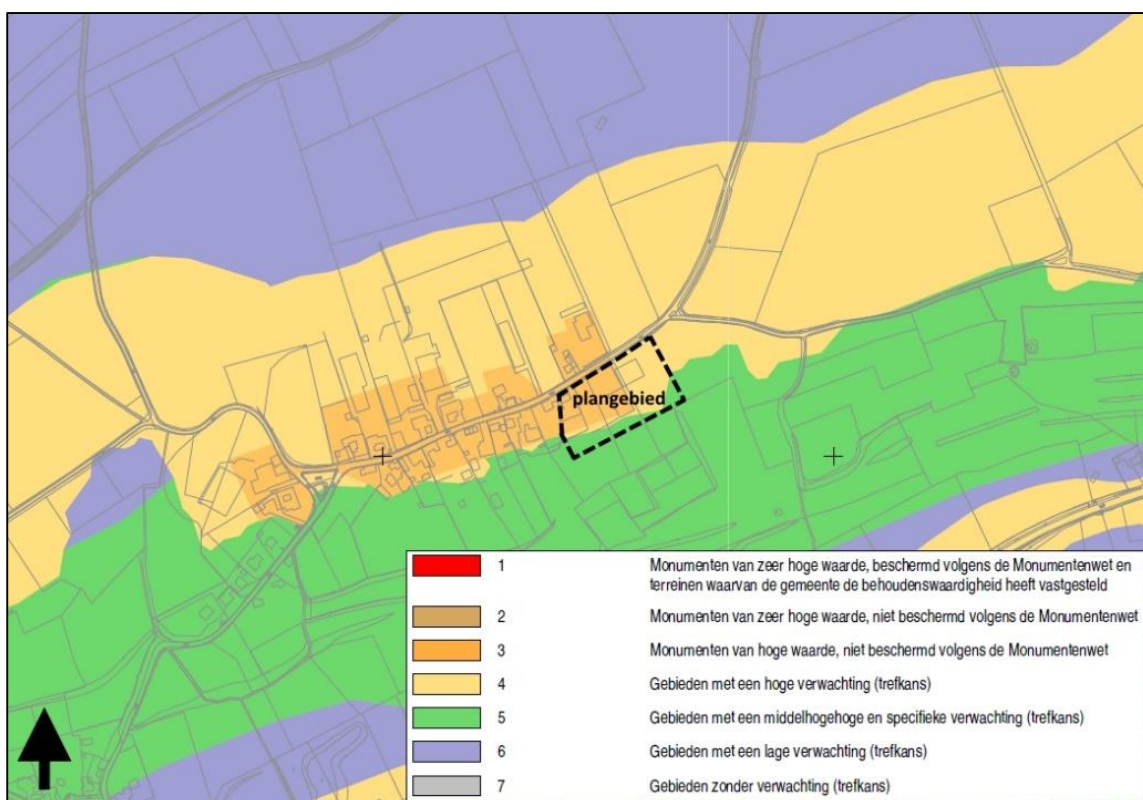
Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' is voor het plangebied sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', welke planologische bescherming biedt aan eventuele archeologische waarden.

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

Gebieden met bekende en verwachte archeologische objecten (archeologische monumenten en archeologische verwachtingsgebieden) zijn vastgelegd op de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Deze is gebaseerd op de landelijke Archeologische Monumentenkaart (AMK). Met als uitgangspunt de landelijk gehanteerde indeling in gebieden met een hoge, middelhoge, lage

verwachting gebieden met een lage verwachting, maar met kans op bijzondere vondsten, heeft de gemeente een specifieke gemeentelijke verwachtingskaart opgesteld. Op basis daarvan is een beleidskaart opgesteld, waarbij zes categorieën onderscheiden worden. Voor iedere categorie gelden specifieke regels en voorwaarden, opgenomen in de erfgoedverordening.

Uit bestudering van de archeologische beleidskaart blijkt dat ter plekke van het plangebied sprake is van de waardecategorie 3 'Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet', waardecategorie 4 'Gebieden met een hoge verwachting (trefkans)' en waardecategorie 5 'Gebieden met een middelhoge en specifieke verwachting (trefkans)'.



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen op de grens van de bebouwde en onbebouwde kom van Bergenhuizen. Op grond van de Erfgoedverordening dient voor bodemverstoringen binnen de bebouwde kom dieper dan 0,50 meter voor de waardecategorieën 2 t/m 5 archeologisch onderzoek plaats te vinden. Buiten de bebouwde kom is dergelijk onderzoek aan de orde bij bodemverstoringen dieper dan 0,30 meter, voor zover dit betrekking heeft op de waardecategorieën 2 t/m 4 en, en dieper dan 0,40 meter, voor zover dit betrekking heeft op waardecategorie 5.

Naast de diepte van de bodemingreep wordt een ondergrens gehanteerd voor het oppervlak. Voor de in casu van toepassing zijnde waardecategorieën zijn deze ondergrenzen als volgt:

- waarde archeologie 3 : 250 m<sup>2</sup>
- waarde archeologie 4 : 500 m<sup>2</sup>
- waarde archeologie 5 : 1000 m<sup>2</sup>

Indien het gebied waarvoor de vergunning gevraagd wordt, gelegen is in gebieden met verschillende waardecategorieën, geldt het criterium van de waardecategorie met het laagste indicatiegetal (de categorie met de hoogste waarde). In dit geval is dat categorie 3: 'Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet'. Gelet op de omvang van het totale plangebied (circa 10.000 m<sup>2</sup>), het feit dat sprake is van volledige sloop van de bestaande bebouwing en de aanwezige (hoge) archeologische verwachtingswaarden, is archeologisch onderzoek vereist.

#### **6.1.3 Verricht archeologisch onderzoek**

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is archeologisch onderzoek verricht door archeologisch onderzoeksbureau Archeopro. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 3**. Op grond van het verrichte archeologische onderzoek wordt geconcludeerd dat sprake is van een relatief grote planlocatie (ca. 0,6 hectare) te Bergenhuizen. Ondanks dat Bergenhuizen een tertiaire nederzetting betreft, wordt vanuit een meer grootschalige, regionale onderzoeksvraagstelling een onderzoek van de in oorsprong naar verwachting jongere en kleinere historische kernen eveneens van belang geacht.

Op basis hiervan en de constatering van het booronderzoek dat de bodem binnen het plangebied nog gedeeltelijk intact lijkt te zijn, wordt geadviseerd een zogenaamde verifiërende archeologische begeleiding uit te voeren van de sloopwerkzaamheden en de daarop volgende bouwwerkzaamheden. Voor dit vervolgonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld en door het bevoegd gezag te worden goedgekeurd.

In het PvE zijn afspraken vastgelegd over de archeologische begeleiding van de ondergrondse sloop en het uitgraven van de fundamenteën van de nieuwbouw. Wanneer aan deze afspraken wordt voldaan vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het voorliggende planvoornemen.

#### **6.1.4 Cultuurhistorie**

"Ter plekke van onderhavig plangebied is geen Rijksmonument gesitueerd. Ook is op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' geen sprake van een dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie'. Verder maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Cultuurhistorie vormt daarom geen belemmering voor het voorliggende planvoornemen"

### **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, vanwege de bestaande bebouwde situatie. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

## **6.3 Verkeer en parkeren**

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

### **6.3.1 Verkeersstructuur**

Bergenhuizen is een rustig gehucht, waar hoofdzakelijk bestemmingsverkeer komt. De bedrijfslocatie beschikt in de bestaande situatie over twee in- en uitritten, waardoor de locatie op een veilige wijze is ontsloten. De wijziging van melkveehouderij naar paardenhouderij heeft nauwelijks gevolgen voor de verkeersstructuur. Het bestaande wegennet is in elk geval geschikt voor het voor de bedrijfsvoering noodzakelijke vrachtverkeer.

### **6.3.2 Parkeren**

Een paardenopfokbedrijf is een agrarisch bedrijf waar weinig bezoekers komen en weinig werknemers werken (arbeidsextensief en bezoekersextensief). Voor deze bedrijven zijn geen parkeercentra's opgenomen, omdat parkeren in de regel nooit tot problemen leidt. Dit geldt ook voor het plangebied. Echter, omdat de mogelijkheid bestaat de productiegerichte paardenhouderij te wijzigen in een gebruiksgerichte paardenhouderij in ondergeschikte vorm, worden toch parkeerplaatsen aangelegd. Hierbij wordt uitgegaan van 10 parkeerplaatsen. Op het erf is voldoende ruimte voor de realisatie van 10 parkeerplaatsen. van (openbare) parkeerproblemen zal geen sprake zijn.

## **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 -

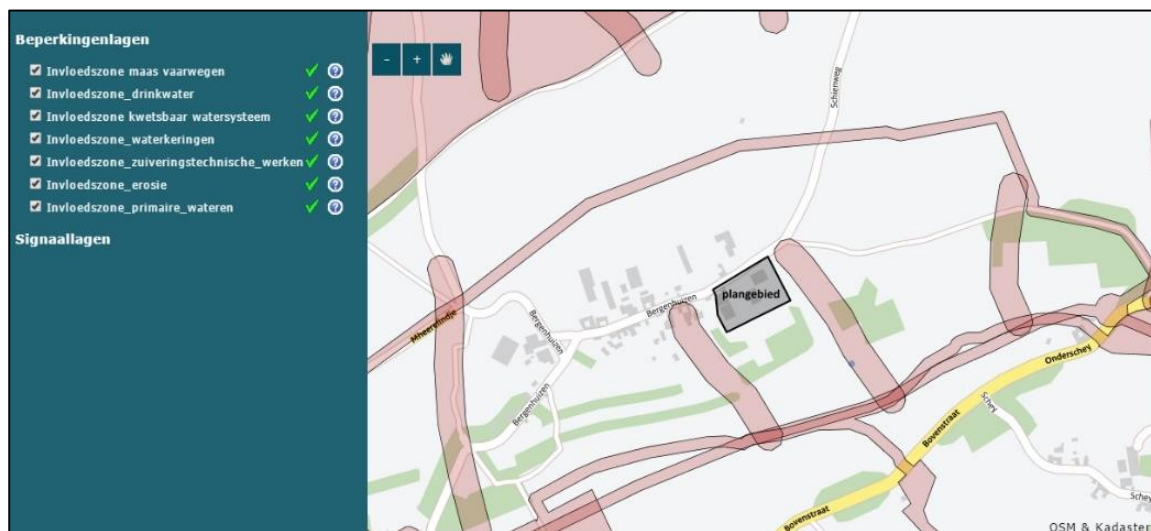
plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

### 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.

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



Waterkaart digitale watertoets met aanduiding plangebied

Vanwege het feit dat ter plekke van het plangebied meer dan 2.000 m<sup>2</sup> aan verharding wordt gerealiseerd, vernieuwd of vervangen dient de normale watertoetsprocedure te worden doorlopen. Voorliggende planontwikkeling, en de wijze hoe zal worden omgegaan met het afval- en hemelwater, dient voor advies te worden voorgelegd aan het watertoetsloket.

#### 6.4.4 Dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie'

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' is voor het achterste deel van onderhavig plangebied sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Erosie'. In navolgende figuur is deze dubbelbestemming weergegeven.



De voor 'Waterstaat – Erosie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het bestrijden en voorkomen van:

- bodemerosie en wateroverlast;
- het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem;
- de aantasting van het grondwaterpakket.

Binnen deze dubbelbestemming is het in beginsel verboden om gronden geheel of gedeeltelijk te egaliseren, graften te slechten en/of deze in hun functioneren te belemmeren en aanwezigte of kunstmatige waterbuffers aan te tasten.

Middels vergunning ('aanlegvergunning') is het alsnog mogelijk om opgaande begroeiing op graften of landschapselementen (zoals groenstroken, grasbanen, bermen en/of hagen) te rooien en/of te verwijderen voor zover deze van belang zijn in het kader van de bestrijding van erosie, de in het landschap aanwezige laagten op te hogen of te egaliseren, grond af te graven indien door de afgraving de kans op bodemerosie en/of wateroverlast toeneemt, en verhardingen op gronden steiler dan 10% aan te brengen.

Vorenstaande werkzaamheden zijn enkel toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden de waarden en doeleinden van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie' niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de deze waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Voorliggende planontwikkeling voorziet in een zeer beperkt oppervlak aan nieuwe bebouwing ter plekke van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie'. Dit betreft het achterste deel van de rijhal. Voorts wordt ongeveer de helft van de nieuwe paardenbak (buitenpiste) gesitueerd ter plekke van deze dubbelbestemming. Als gevolg hiervan is echter geen sprake van onevenredig nadelige effecten op de bodemerosie en wateroverlast, op het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem en/of op de aantasting van het grondwaterpakket.

#### 6.4.5 Afhandeling afval- en hemelwater

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

##### **Afvalwater**

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering 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**

Het totaal te verhard oppervlak dat wordt verhard binnen het plangebied in het kader van onderhavige planontwikkeling bedraagt circa 5.000 m<sup>2</sup>. Daarbij is een nagenoeg evenredige verdeling tussen het dakoppervlak en oppervlak aan erfverharding; beide circa 2.500 m<sup>2</sup>.

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verhardingen dient te worden opgevangen en vervolgens binnen de eigen perceelsgrenzen te worden afgehandeld.

##### **Capaciteit hemelwatervoorziening**

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de nieuwe (dak)verhardingen, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar ( $t = 25$ ), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar ( $t = 100$ ), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter. Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van  $t = 25$  nogmaals een bui van  $t = 25$  moet kunnen worden opgevangen.

Vorenstaande kengetallen impliceren bij het genoemde oppervlak aan (dak)verhardingen navolgende hoeveelheden hemelwater:

- $t = 25$  :  $5.000 \text{ m}^2 * 35\text{mm}$  =  $175 \text{ m}^3$
- $t = 100$  :  $5.000 \text{ m}^2 * 45\text{mm}$  =  $225 \text{ m}^3$
- $t = 25 * 2$  :  $5.000 \text{ m}^2 * 35\text{mm} * 2$  =  $350 \text{ m}^3$

### Hemelwatervoorziening(en)

Bij voorliggende planontwikkeling wordt in eerste instantie voorzien in een ondergrondse wateropvang voor minimaal 50 m<sup>3</sup>. Het daarin opgevangen hemelwater zal worden hergebruikt en dienst gaan doen voor het vochtig houden van de paardenbak en eventueel het schoonmaken van de stallen.

Het overige hemelwater dat niet wordt opgevangen in de ondergrondse wateropvang zal (zoveel mogelijk) afvloeien naar het laagste punt in het weiland ten oosten van onderhavige locatie, alwaar een poel wordt gerealiseerd van afdoende omvang. Om te voorkomen dat paarden bij deze poel kunnen, wordt deze omgeven door meidoornhagen met afrastering.

De locatie van de beoogde poel wordt weergegeven in navolgende figuur.



Situering poel

### 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 stal kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de ligging ten opzichte van percelen van derden, het aflopende maaiveld in zuidelijke richting en de aanwezigheid omliggende – in eigendom verkerende – weilanden, wat bij overmatige neerslag kan dienen als infiltratiegebied.

#### 6.4.6 Conclusie waterhuishouding

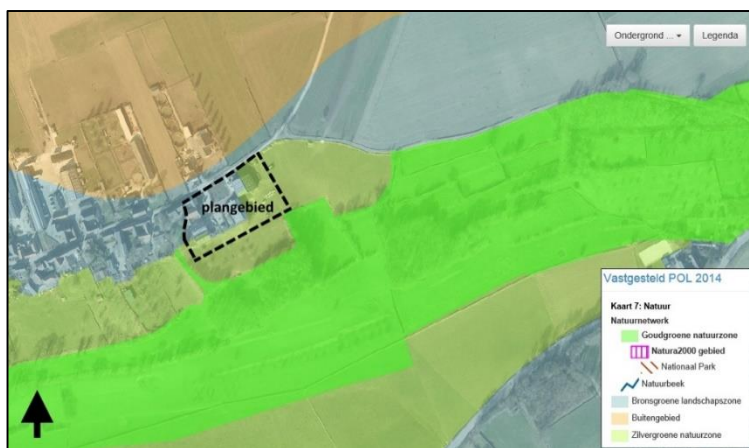
Voorliggende planontwikkeling, en de in deze paragraaf opgenomen wijze van afhandeling van het hemelwater, is d.d. 25-8-2015 voorgelegd aan het watertoetsloket. Het Waterschap Roer en Overmaas heeft vervolgens middels brief d.d. 14 september 2015 (kenmerk: 201509017) haar wateradvies uitgebracht. Het positieve wateradvies is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Gelet op het vorenstaande, vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor de planontwikkeling.

### 6.5 Natuur en landschap

#### 6.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is, zoals reeds in paragraaf 4.2.1 aangegeven, onderhavig plangebied gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone' en 'Zilvergroene natuurzone'.



Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied

Zoals reeds eerder aangegeven in paragraaf 4.2.2 is onderhavig plangebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.



Uitsnede kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' OvL2014 met aanduiding plangebied

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu deels sprake is – een

beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

### **Reliëf**

Onderhavig plangebied is gelegen op een plateau waarbij het maaiveld in zuidelijke richting afloopt. Ter plekke van de beoogde nieuwbouw is het terrein nagenoeg vlak. De nieuwe paardenbak (buitenpiste) wordt circa 2 meter lager dan het overige terrein aangelegd, waarmee met het natuurlijke reliëf wordt meebewogen. Buiten de egalisering van het terrein ter plekke van deze buitenbak, vinden geen verdere relevante veranderingen in het bestaande reliëf plaats. Van een onevenredige aantasting van (waardevol) reliëf is geen sprake.

### **Visueel-ruimtelijk karakter (open – besloten)**

Onderhavig plangebied is gelegen op de overgang van bestaand bebouwd gebied (gehucht Bergenhuizen) naar het buitengebied. Aan de zuid(oost)elijke zijde van het plangebied is sprake van een meer besloten karakter vanwege diverse landschapselementen (begroeide graften). Het (noord)oostelijke gebied betreft overwegend weilanden met een meer open karakter. Middels voorliggende planontwikkeling wordt voorzien in nieuwe bebouwing in oostelijke richting. Daartoe wordt de momenteel bestaande oostgrens van het bouwvlak niet overschreden. Er wordt zodoende geen inbreuk gedaan op (c.q. extra ruimtebeslag geclaimd van) het aangrenzende open agrarische gebied. Er is geen sprake van een onevenredige visueel-ruimtelijke aantasting qua openheid en beslotenheid.

### **Groene karakter**

Ter plekke van onderhavig plangebied zelf is geen sprake van waardevol groen. Om het groene karakter ter plekke van het plangebied zelf te versterken, wordt middels een landschapsplan voorzien in nieuwe landschappelijke aanplant (zie tevens paragraaf 6.5.3). Er is geen sprake van onevenredige aantasting van waardevol groen karakter.

### **Cultuurhistorisch erfgoed**

Ter plekke van onderhavig plangebied zelf is geen sprake van cultuurhistorisch erfgoed. Er is bij voorliggende planontwikkeling dan ook geen sprake van aantasting van cultuurhistorisch erfgoed ter plekke van het plangebied.

## **6.5.2 Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'**

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' is ter plekke van onderhavig plangebied sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'.

Op of in de gronden aangewezen voor 'Waarde – Landschapselement' is het verboden om zonder vergunning ('aanlegvergunning') een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- het vellen, rooien, slopen, dempen, egaliseren of verwijderen van kleine landschapselementen, dan wel het verrichten van werkzaamheden, die ernstige beschadiging of de dood of verdwijning



#### **6.5.4 Conclusie**

Op grond van vorenstaande uiteenzetting van het aspect natuur en landschap vormt dit geen onoverkomelijke belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

### **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 dier- 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:

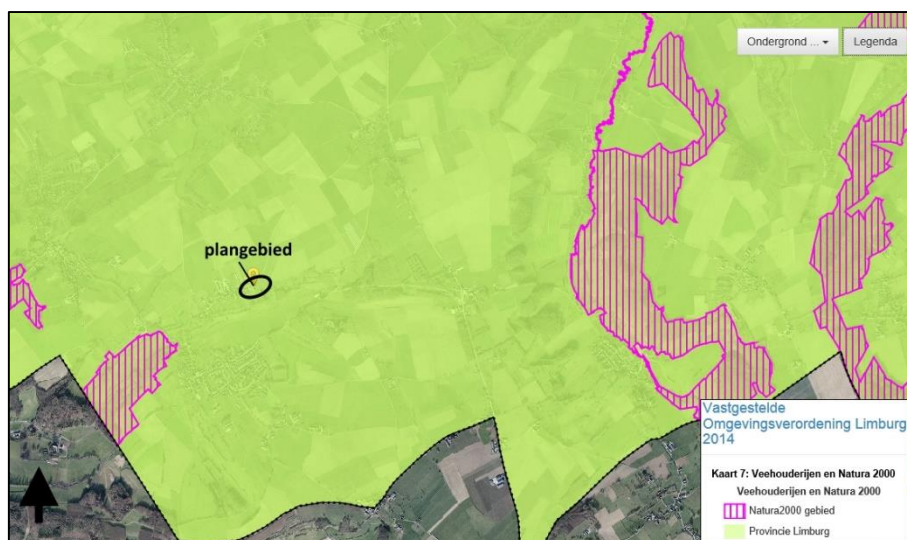
- a. bescherming van flora en fauna;
- b. veiligheid van het luchtverkeer;
- c. volksgezondheid of openbare veiligheid.

### 6.6.2 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'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het westelijk (circa 750 meter) gelegen 'Noorbeemden & Hoogbos'. Op ruim 2,5 kilometer oostelijk is het Natura2000-gebied 'Geuldal' gelegen.

In de diverse Natura2000-gebieden mag in z'n algemeenheid een toename van ammoniakdepositie, afkomstig van veehouderijen, geen significant effect hebben op de habitatdoelstellingen in deze gebieden. Ter plekke van onderhavig plangebied is tot 2014 een melkrundveebedrijf gebezigd. Deze bedrijvigheid impliceerde een ammoniakdepositie, als gevolg van het houden van circa 84 stuks rundvee met bijbehorend jongvee. Ten gevolge van de nu voorliggende omschakeling (melkrundveebedrijf naar paardenhouderij) is geen sprake van een toename van ammoniakdepositie. Het houden van (maximaal) 50 paarden impliceert minder ammoniakdepositie dan de depositie bij het houden van circa 84 stuks rundvee.

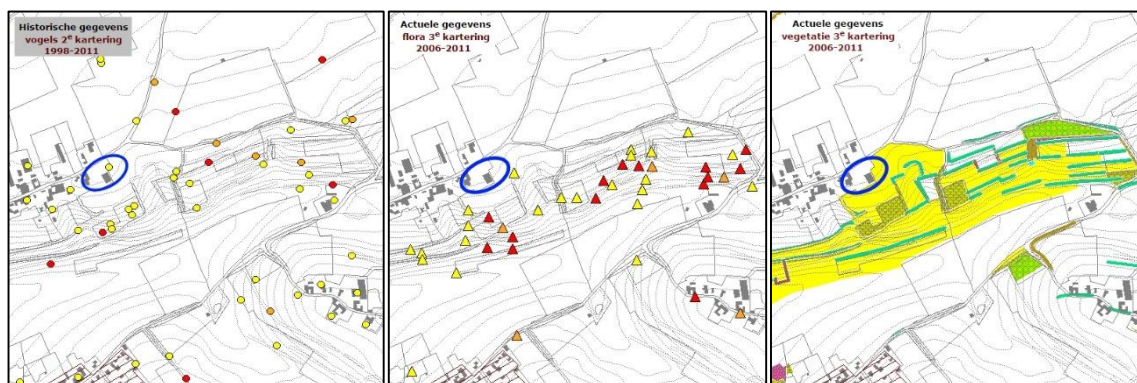


Kaart 'Veehouderijen en Natura2000' OvL2014 met aanduiding plangebied

### 6.6.3 Natuurgegevens provincie Limburg

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

Ter plekke in het plangebied zijn – blijkens de provinciale natuurgegevens – geen beschermde soorten flora waargenomen. Wel is sprake van een waarneming van een broedvogel en van aanwezigheid van beschermde vegetatie.



Provinciale natuurgegevens provincie met aanduiding plangebied (v.l.n.r.: broedvogels, flora en vegetatie)

#### Zwarte roodstaart

In 2010 is een waarneming gedaan van een Zwarte roodstaart ter plekke van onderhavig plangebied. Deze vogels broeden in allerlei holten in stenige substraten (van rotsen tot ontluuchtingsgaten in spouwmuren) en 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.

## Vegetatie

Onderhavig plangebied wordt, op basis van de provinciale natuurgegevens, omringd door een gebied aangeduid als 'droog grasland met verspreid enkele aandachtsoorten'.

### 6.6.4 Dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' is ter plekke van het plangebied sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'.

De doelstelling van de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' is het bieden van een planologische bescherming voor de instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken. Een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden zijn niet zonder vergunning ('aanlegvergunning') toegestaan. Deze vergunning kan enkel worden verleend indien de doelstelling van de dubbelbestemming niet onevenredig wordt aangetast.



Dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' ter plekke van het plangebied

### 6.6.5 Waarnemingen

De Stichting Natuurinformatie ontwikkelt websites waarmee openbaarheid van natuurdata wordt nagestreefd. Een voorbeeld is de website [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl). Dit is een centrale en openbare website voor alle natuurwaarnemingen in Nederland. Raadpleging van deze website geeft een goed beeld van de in een bepaald gebied waargenomen flora en/of fauna in het afgelopen jaar.

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is eveneens [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) geraadpleegd<sup>1</sup> en daarbij gezocht op het gebied 'Bergenhuisen'. Daaruit is gebleken dat in de omgeving van

<sup>1</sup> De website [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) is op 12 februari 2015 geraadpleegd.

onderhavig plangebied meerdere waarnemingen van (beschermde) flora en/of fauna zijn gedaan. Met name betreft dit waarnemingen van diverse soorten vogels (Geelgors, Huismus, Spotvogel en Braamsluiper), zoogdieren (Hermelijn), dagvlinders (Oranjetipje, Bont zandoogje en Gehakkelde aurelia), wantsen – cicaden – plantenluizen (Dovenetelwants), Geleedpotigen (Gewone grasaarmijt) en Planten (Schapenzuring, Gewone biggenkruid en Reukeloze kamille). Ter plekke van het plangebied zelf zijn geen waarnemingen, uitgaande van [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl).

#### **6.6.6 Onderzoek flora en fauna**

Vanwege de ligging van onderhavig plangebied, de in de omgeving aangetroffen flora en fauna alsook het feit dat bebouwing in z'n geheel wordt gesloopt, is een onderzoek verricht naar eventuele aanwezige flora en fauna. De rapportage van dat onderzoek is bijgevoegd al **bijlage 5**. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, is separaat een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 6**.

#### **6.6.7 Conclusie flora en fauna**

Gelet op de beschikbare gegevens en de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat de beoogde bestemmingswijziging geen belemmering oplevert voor de aanwezige flora en fauna.

### **6.7 Duurzaamheid**

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

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

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 de van de te slopen bebouwing vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt.

De initiatiefnemer beoogt op duurzame wijze te bouwen. Aandacht wordt besteed aan duurzame bouwmaterialen en het beperken van onnodig energieverbruik. Bij de keuze voor verlichting wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met de natuurlijke donkerheid van het buitengebied. Voor de verlichting in de stallen en rijhal wordt als richtlijn 50 lux per m<sup>2</sup> aangehouden. Door gebruik te maken van een tijdschakelaar, afgestemd op de reguliere verzorgingstijden, wordt voorkomen dat de verlichting onnodig aan is.

De verharding van het erf zal bestaan uit een gesloten klinkerverharding en betonverharding. Een halfverharding, bestaande uit bijvoorbeeld silex of grasbetontegels, is wellicht beter voor het

infiltreren van hemelwater, maar blijkt in de praktijk geen werkbare oplossing. Het manoeuvreren met machines en stro- en hooiresten zorgen ervoor dat een dergelijke verharding niet schoon te houden is.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.



## 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.

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

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

De gemeente Eijsden-Margraten sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. In een anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de te verhalen kosten. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd', en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

## **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 initiatiefnemer 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 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 sluit een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer waarin afspraken worden gemaakt over het verhaal van planschade.

## 8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Bergenhuizen 22 te Noorbeek' van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

### 8.1 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 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) 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.

### 8.2 Opbouw bestemmingsplan

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.

### 8.2.1 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.

### 8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een ruimtelijk plan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk plan 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. De inhoud van de regels is voorts gebaseerd op de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'.

### **8.2.3 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.



## 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

### 9.1 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.

### 9.2 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.

Het voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan is toegezonden aan de provincie met het verzoek om advies ex artikel 3.1.1 Bro. Met betrekking tot het vooroverleg met het Waterschap Roer en Overmaas wordt verwezen naar paragraaf 6.4.6.

### 9.3 Inspraak

#### 9.3.1 Algemeen

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er ter inzage legging 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 beschikt over de 'Inspraakverordening Eijsden-Margraten 2011' en heeft kenbaar gemaakt dat geen voorontwerp van voorliggend plan ter visie zal worden gelegd voor inspraak, echter meteen de formele bestemmingsplanprocedure zal worden opgestart.

## 9.4 Formele procedure

### 9.4.1 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.

### 9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf ...-...-2015 tot en met ...-...-2015 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

## Bijlagen

1. Brief gemeente Eijssden-Margraten d.d. 30 januari 2015 (kenmerk: 15SQ00165);
2. Rapportage verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek d.d. 26-2-2015 (Aelmans ECO BV, kenmerk: E141845.002/HWO);
3. Rapportage archeologisch onderzoek d.d. 12-8-2015 (Archeopro, rapportnummer: 15006);
4. Wateradvies d.d. 14 september 2015 (Waterschap Roer en Overmaas, kenmerk: 201509017);
5. Quicksan flora- en fauna (Archeopro, 27-2-2015);
6. Vleermuizenonderzoek Bergenhuizen 22 Noorbeek (Ecoplanning, 18-6-2015).





## 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](http://www.aelmans.com)  
[info@aelmans.com](mailto:info@aelmans.com)

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

