



BESTEMMINGSPLAN

- onderdeel Toelichting -

Dorpsstraat 15 Cadier en Keer

gemeente Eijsden-Margraten

Bestemmingsplan

‘Dorpsstraat 15 Cadier en Keer’

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPKOM04002-OH01
Rapportnummer:	12-00471-V-M-PO
Dossiernummer:	M18299.02
Opdrachtgever:	Mevrouw E.J.M.H. Vliegen-Lemmens
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogeleer
Status:	onherroepelijk
Datum:	22 november 2012

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

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

info@aelmans.com

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

www.aelmans.com

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

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



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

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.3	Ruimtelijke effecten.....	11
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	14
3.2.2	Perspectieven	15
3.2.3	Provinciale waarden	16
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	17
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	Milieutechnische aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Milieuzonering	22
4.4	Luchtkwaliteit.....	22
4.4.1	Algemeen.....	22
4.4.2	Het besluit NIBM	23
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	23
4.4.4	Conclusie	24
4.5	Externe veiligheid	24
4.5.1	Beleid	24
4.5.2	(Beperkt) kwetsbare objecten	25
4.5.3	Conclusie externe veiligheid	26
5	Overige ruimtelijke aspecten	27
5.1	Archeologie	27
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	27
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	27

5.2	Kabels en leidingen	28
5.3	Verkeer en parkeren	28
5.3.1	Verkeersstructuur.....	28
5.3.2	Parkeren	28
5.4	Waterhuishouding.....	28
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	28
5.4.2	Provinciaal beleid	28
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	29
5.5	Natuur en landschap	31
5.5.1	Provinciale groene waarden	31
5.5.2	Landschapsplan	31
5.6	Flora en fauna	32
5.6.1	Algemeen.....	32
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	33
5.6.3	Gebiedsbescherming	33
5.6.4	Verricht onderzoek	34
5.6.5	Conclusie flora en fauna	34
5.7	Duurzaamheid	35
6	Uitvoerbaarheid.....	37
6.1	Grondexploitatie	37
6.1.1	Algemeen.....	37
6.1.2	Exploitatieplan.....	37
6.2	Planschade	37
7	Planstukken	39
7.1	Algemeen	39
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	39
7.2.1	Toelichting	40
7.2.2	Regels	40
7.2.3	Verbeelding	41
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	43
8.1	Inleiding.....	43
8.2	Vooroverleg.....	43
8.3	Formele procedure.....	43
8.3.1	Algemeen.....	43
8.3.2	Zienswijzen	44

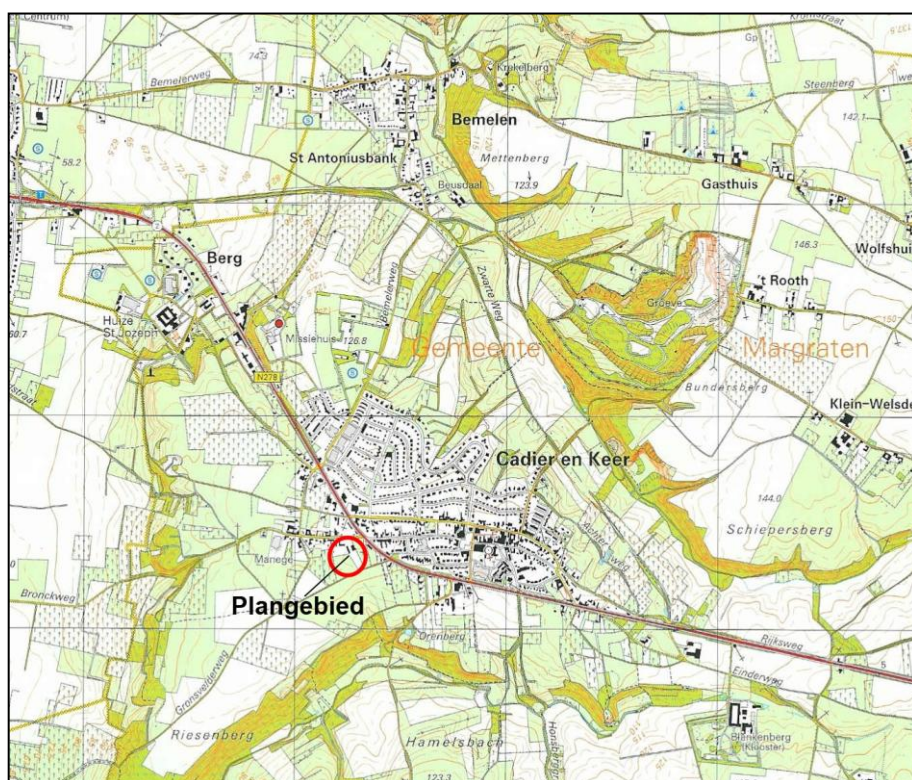
Bijlagen 45

1. Advies Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 21 december 2011 (kenmerk: RO / JN / K11-44);
2. Verkennend bodemonderzoek (Econsultancy 13 juli 2010, rapportnummer 10051353);
3. Akoestisch onderzoek (Cauberg-Huygen 5 april 2011, kenmerk 20110832-1);
4. Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Dorpsstraat 15' (ir. G. Paumen, kenmerk: PNR 6267AA15-290911);
5. Geschiktheidsbeoordeling flora en fauna (Econsultancy 23 februari 2012, project 12015094 MAR.AEL.ECO1);
6. Adviezen ex artikel 3.1.1 Bro;
7. Vaststellingsbesluit.

1 Inleiding

Het adres Dorpsstraat 15 te Cadier en Keer betreft een voormalig agrarisch bedrijf. De bedrijfslocatie is sedert enkele jaren niet meer als zodanig in gebruik. Er is geen sprake van een bedrijfsopvolger en vanwege de slechte markt voor verouderde agrarische objecten is vervreemding geen goede optie. Verder wenst de initiatiefneemster in de bedrijfswoning te blijven wonen, vanwege haar binding met onderhavige locatie.

Om tot een structurele oplossing voor de locatie te komen, wenst de initiatiefneemster de agrarische opstallen te slopen en ter plekke twee woningbouwkavels te realiseren.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Op 21 mei 2010 is een principeverzoek opgesteld voor het realiseren van 2 extra woningen en het wijzigen van de agrarische bestemming naar een bestemming 'Wonen'. Op 25 november 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Margraten besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek, onder de voorwaarden dat blijkens een goede ruimtelijke onderbouwing het bestemmingsplan kan worden herzien naar de bestemming 'wonen' conform het Limburgs Kwaliteitsmenu/Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.

Op basis van voornoemd principestandpunt is door adviesbureau CSO een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit de ruimtelijke onderbouwing is naar voren gekomen dat het planvoornemen niet op overwegende planologische bezwaren stuit.

Vervolgens is het plan door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten voorgelegd aan de LKM-commissie. De LKM-commissie heeft op 21 december 2011 een positief advies gegeven met betrekking tot het planvoornemen.

Op basis van het positieve advies van de Kwaliteitscommissie kan het voorgestelde initiatief worden vertaald in een bestemmingsplan

Voorliggend document voorziet in de toelichting op de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

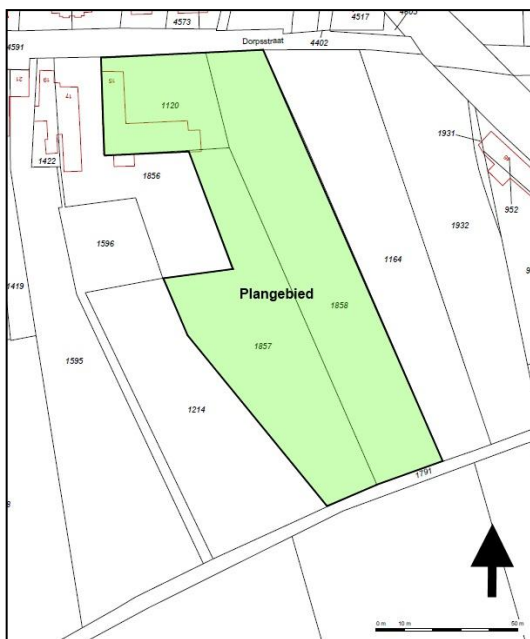
In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 15 te Cadier en Keer. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Cadier en Keer, sectie B, nummers 1120, 1856 en 1857.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

De omgeving van het plangebied kan worden omschreven als landelijk. Aan de noordzijde bevindt zich de bebouwde kom van de kern Cadier en Keer. Aan de oostzijde liggen weilanden en vervolgens de Rijksweg N278. De zuidzijde bestaat uit agrarisch gebied. Westelijk van het plangebied ligt de lintbebouwing van de Dorpsstraat.

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



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

De initiatiefneemster wenst de voormalige rundveestall en een stal/werktuigenberging te slopen. Aansluitend aan het bebouwingslint worden vervolgens 2 woningbouwkvavels worden gerealiseerd. De terug te bouwen wooneenheden zullen landschappelijk worden ingepast, waardoor een duidelijke opwaardering van de locatie kan worden gerealiseerd.



Situatietekening bouwplan



Situatietekening
bouwplan op luchtfoto

2.3 Ruimtelijke effecten

Voorliggende planontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Immers, bestaande agrarische opstallen zullen worden gesloopt waarvoor vervangende nieuwbouw van twee burgerwoningen zal plaatsvinden.

De twee te realiseren burgerwoningen zullen in het bebouwingslint van de Dorpsstraat worden gebouwd. Het bebouwingslint van de Dorpsstraat heeft een lichte trechtervorm. Door bij de positionering van de bouwvlakken rekening te houden met deze lichte trechtervorm, ontstaat een natuurlijke verlenging van het bebouwingslint.

Gesteld wordt dat de ruimtelijke effecten, die optreden als gevolg van voorliggende planontwikkeling, enkel zullen leiden tot een kwalitatief betere stedenbouwkundige invulling van de locatie. Het bouwplan zal bij de vergunningaanvraag bovendien welstandstechnisch worden beoordeeld.

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke effecten van voorliggende planontwikkeling aanvaardbaar zijn.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Kern Cadier en Keer'.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de in de Nota Ruimte omschreven beleidslijnen. De Nota Ruimte is de visie van het kabinet op de inrichting van Nederland. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, welke geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure), formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting voor Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen.

De Nota Ruimte is derhalve een integraal product die uitspraken doet die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Het Rijk heeft landelijk de beleidslijnen uitgezet, maar laat de verdere invulling over aan de provincies en gemeenten. Daarmee beoogt het Rijk starheid in de ontwikkelingen en een teveel aan regels te voorkomen.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Ontwikkelingsplanologie' komt in de plaats van 'toelatingsplanologie'. Het beleid van het Rijk is niet langer het signaleren van beperkingen maar juist het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen. Beperkingen stelt het Rijk alleen nog maar wanneer het nationaal belang in het geding is.

De centrale aanpak van ontwikkelingsplanologie is een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit de verschillende deelbelangen te verbeteren. Op een bepaald gebied liggen vaak meerdere 'ruimteclaims', met ieder hun eigen doelstelling.

Ten aanzien van bebouwing in het buitengebied, is in de Nota Ruimte aangegeven dat de mogelijkheden voor enerzijds hergebruik en anderzijds nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. In de Nota Ruimte staat aangegeven dat het doel hiervan het vergroten van het economisch draagvlak en de vitaliteit. Een belangrijk ruimtelijk afwegingspunt is de kwaliteit van het landschap.

In de Nota Ruimte staat over Zuid-Limburg de volgende beleidsuitspraak: 'het Heuvelland is aangeduid als nader te begrenzen nationaal landschap. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en reliëf'.

In de Nota Ruimte staat verder beschreven dat er wordt ingezet op sterke steden en een vitaal platteland, waarbij ook expliciet gekozen is voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

- méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren, en;
- méér ruimte voor infrastructuur en water.

Het behoud van landschapspatronen wordt gezien als een cultuuropgave. Er dient derhalve een halt te worden toegeroepen aan de aantasting van het landschap. De bestaande contrasten tussen stad en land dienen aantrekkelijker te worden gemaakt. Bij eventuele veranderingen dienen bestaande waarden te worden gerespecteerd. Tevens dient optimaal te worden bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van netwerken, steden en dorpen.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de nota wordt in dat kader gesteld, dat benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding.

Het plangebied is gelegen in de kern van Cadier en Keer, aan een uitlopend lint van bebouwing. Het realiseren van twee bouwkavels aansluitend aan de lintbebouwing van de dorpsstraat is in overeenstemming met het bundelingsbeleid, zoals verwoord in de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

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

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

3.2.2 Perspectieven

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



Uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied

Het onderhavige plangebied is deels gelegen in het perspectief P4 (Vitaal landelijk gebied) en deels gelegen in het perspectief P6b (Plattelandskern Zuid Limburg).

Vitaal landelijk gebied

Het perspectief 'Vitaal landelijk gebied' (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels.

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

Plattelandskern Zuid Limburg

De 'Plattelandskernen' zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen (Gennep, Horst, Helden-Panningen, Gulpen, Valkenburg en Vaals) vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur). De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

3.2.3 Provinciale waarden

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

Kristallen waarden

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavig plangebied binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart
'kristallen waarden' met
aanduiding plangebied

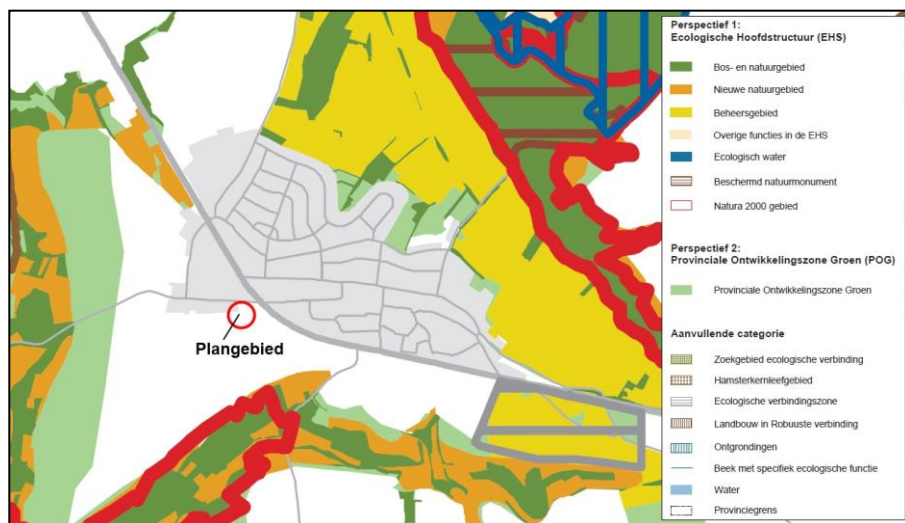
Het plangebied is gelegen in het 'freatisch grondwaterbeschermingsgebied 'Heer-Vroendaal'' en in het 'bodembeschermingsgebied Mergelland'.

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

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

Groene waarden

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



Uitsnede POL-kaart
'groene waarden' met
aanduiding plangebied

Blauwe waarden

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



Uitsnede POL-kaart
'blauwe waarden' met
aanduiding plangebied

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu voor een deel van de locatie sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen 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.

Op 6 december 2011 is het planvoornemen van mevrouw Vliegen-Lemmens behandeld in de vergadering van de Kwaliteitscommissie Limburg. De Kwaliteitscommissie heeft op 21 december 2011 een positief advies gegeven voor het planvoornemen. Het advies van de Kwaliteitscommissie is bijgevoegd in **bijlage 1**.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het vorenstaande is het planvoornemen in overeenstemming met het geldende provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

Provinciale Woonvisie 2010-2015

Het mogelijk maken van extra woningen binnen de gemeente Eijsden-Margraten dient te passen binnen de geldende provinciale woonvisie. Op dit moment is dat de Provinciale Woonvisie 2010-2015. In de provinciale woonvisie wordt voor het gebied Maastricht-Mergelland een 'nul-beleid' gevoerd. Dit wil zeggen dat voor iedere nieuwe woning één bestaande woning onttrokken moet worden uit de woningvoorraad.

Onderhavig bouwplan is echter gebaseerd op een principeverzoek van 28 mei 2010. Het college van burgemeester en wethouders van de (voormalige) gemeente Margraten heeft een positief principestandpunt ingenomen op 25 november 2010.

Op 13 juli 2010 heeft de raad van de gemeente Margraten de nota 'Kaders voor de woningbouwprogrammering 2010-2020' vastgesteld. Op basis van deze nota is het aantal bouwplannen teruggebracht van 675 naar 282 woningen. De gemeente Margraten vervulde hiermee een voorbeeldfunctie voor de regio op het gebied van de woningbouwprogrammering, gelet op de verwachte bevolkingsontwikkelingen in dit deel van Zuid-Limburg.

Deze genoemde bouwplanreductie is mede tot stand gekomen door het aantal beïnvloedbare woningbouwplannen, waartoe behoren o.a. de niet planologisch vastgestelde plannen, drastisch te reduceren. De voorgenomen nieuwe plancapaciteit van de categorie beïnvloedbare plannen is op basis van het voornoemde raadsbesluit vastgelegd in een zogenaamde 'ijzeren voorraad'. Deze voorraad biedt de mogelijkheid om tot 2020 de woningvoorraad per 1 juli 2010 met maximaal 39 woningen uit te breiden met als gevolg nieuwe onbenoemde planologische woningbouwontwikkelingen.

Met deze voorraad wil de gemeente op beperkte schaal woningbouw mogelijk maken als gevolg van gewenste ruimtelijke herbestemming en/of herstructurering. Vanaf juli 2010 zijn een aantal woningen via deze voorraad gerealiseerd. De restcapaciteit is eind 2011/begin 2012 echter voldoende ruim om de onderhavige 2 woningen hierop in mindering te kunnen brengen. Vanuit een ruimtelijk belang wenst de gemeente Eijsden-Margraten medewerking aan het plan te verlenen en is, gelet op de lokale en regionale volkshuisvestelijke belangen, bereid om de geplande woningen in mindering te brengen op de ijzeren voorraad. Aangezien deze voorraad hiervoor capaciteit biedt, past het plan binnen de uitgangspunten en doelstellingen van het op 13 juli 2010 vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2010-2020. Omdat dit woningbouwprogramma is afgestemd op het provinciale en nog vast te stellen regionale woningbouwbeleid, vormt het onderhavige woningbouwplan evenmin een bedreiging voor de beleidsplannen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kern Cadier en Keer', door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg goedgekeurd op 1 november 2005. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Deze bestemming is bedoeld voor agrarische bedrijfsdoeleinden, daarbij behorende voorzieningen en wonen. Ten behoeve van deze voorzieningen mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht, alsmede één bedrijfswoning.



Uitsnede bestemmingsplankaart
met aanduiding plangebied

De bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' biedt een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van deze bestemming in de bestemming 'woondoeleinden'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag echter alleen worden toegepast, indien het perceel waarvan de bestemming wordt gewijzigd, is gelegen binnen de rode contour. Aangezien het perceel waarop de woningen zullen worden gerealiseerd buiten de rode contour is gelegen, kan de wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast. Vandaar dat een (postzegel)bestemmingsplan wordt opgesteld, welke de gewenste ontwikkelingen mogelijk maakt.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

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

Door onderzoeksbureau Econsultancy is op de planlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek met rapportnummer 10051353 van 13 juli 2010 is bijgevoegd in **bijlage 2**.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met zink, maar dat het zinkgehalte achter de achtergrondwaarde, die voor het gebied geldt, blijft. Op de plek van een voormalige bovengrondse gasolietank bleek geen olieverontreiniging aanwezig te zijn. De resultaten geven geen reden voor een nader bodemonderzoek. Verder staat vast dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw in het plangebied.

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

4.2 Geluid

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

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

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

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn niet voorzien van geluidzones. De te realiseren woningen liggen echter wel binnen de geluidszone van de Rijksweg N278. Derhalve is met betrekking tot onderhavige planontwikkeling een akoestisch onderzoek verricht.

Door Cauberg-Huygen is op 5 april 2011 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan (kenmerk 20110832-1) is bijgevoegd al **bijlage 3**.

In het rapport wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen ten gevolge van de Rijksweg N278 maximaal 48 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt gerespecteerd.

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

4.3 Milieuzonering

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

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

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

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen, waar in het kader van de milieuzonering rekening mee moet worden gehouden.

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

4.4.2 Het besluit NIBM

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

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Aangezien het planvoornemen bestaat uit het slopen van agrarisch opstallen en bouwen van 2 woningen, wordt niet in betekenende mate bijgedragen aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

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

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.4.4 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

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

4.5.1 Beleid

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

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

Groepsrisico

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

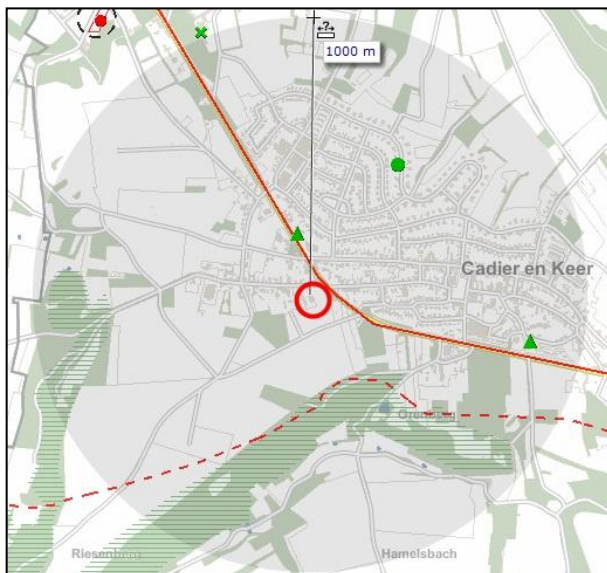
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van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

Plaatsgebonden risico

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

4.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

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



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1000 meter van het plangebied is geen sprake van zogenaamde Bevi / risicovolle inrichtingen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

De planlocatie ligt op een afstand van minder dan 100 meter van de Rijksweg N278. De Rijksweg is een transportas waar transport met gevaarlijke stoffen mogelijk is. Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet (kaart met wegen in het kader van externe veiligheid) en heeft geen contour voor het plaatsgebonden risico. Conform het beleidsstuk 'Beleid Externe Veiligheid – omgaan met risico's', hoeft bij een 'klein bouwproject' het groepsrisico niet te worden verantwoord. Een klein bouwproject wordt gedefinieerd als maximaal 5 woningen per jaar gelegen aan een transportas.

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

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen transportleidingen gelegen.

4.5.3 Conclusie externe veiligheid

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

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

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

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

Specifiek ten aanzien van het bestemmingsplan wordt onder artikel 38a, eerste lid, het navolgende aangegeven:

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

In artikel 40 wordt navolgende aangegeven:

Bij een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een rapport dient over te leggen als bedoeld in artikel 39, tweede lid.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor het beoordelen van de archeologische verwachtingswaarde is gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart van Archeologische waarden (IKAW) van de RACM en van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg. Volgens beide bronnen heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor een goede bescherming van archeologische waarden in de ondergrond is het uitgangspunt dat voor een planlocatie waar bodemverstoring ingrepen zullen plaatsvinden van meer dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voor alle locaties gelegen binnen 50 meter van een archeologische vindplaats is eenzelfde verplichting van kracht.

Het plangebied waarbinnen de te realiseren woningen zijn geprojecteerd, bedraagt circa 2.000 m². Daarnaast is geen sprake van een archeologische vondst binnen een straal van 50 meter van het plangebied. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.2 Kabels en leidingen

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

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

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

De te realiseren woningen zullen enige verkeerstoename tot gevolg hebben. Tegenover de toename als gevolg van de realisatie van de 2 woningen staat een afname van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het verdwijnen van de agrarische bedrijfsgebouwen. Deze waren weliswaar niet meer als zodanig in gebruik, doch werden wel gebruikt voor opslagdoeleinden door derden.

5.3.2 Parkeren

De parkeerkencijfers van de CROW gaan voor een gemiddelde woning in een niet stedelijk gebied uit van een parkeerkencijfer van minimaal 1,8 en maximaal 1,9. Indien de extra woningen worden gerealiseerd kunnen de hiervoor benodigde parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd. De te realiseren woningen zullen namelijk worden voorzien van een oprit, welke voldoende ruimte biedt voor het parkeren van 2 auto's.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.4.2 Provinciaal beleid

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

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

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

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

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

Uit raadpleging van de digitale watertoets blijkt dat onderhavig plangebied is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied 'Heer-Vroendoel' (zie tevens paragraaf 3.2.3 van voorliggende toelichting). Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling dient de normale watertoetsprocedure te worden gevolgd.



Uitsnede waterkaart met aanduiding plangebied

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 totale verharde oppervlak in de huidige situatie bedraagt circa 1.600 m². Momenteel wordt het water dat afkomstig is van de bedrijfsgebouwen op het vuilwaterriool geloosd. In de huidige situatie zijn er geen problemen op het gebied van hemelwaterafvoer.

Door de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen zal er sprake zijn van een afname van het aantal vierkante metsers bebouwd oppervlak. Per bouwperceel zal, uitgaande van een volledig verhard bijbouwvlak, oprit en terras, sprake zijn van maximaal 300 m² verharding.

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verhardingen zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening

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

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de dakverharding van de nieuwe woningen, 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 verharde oppervlak als gevolg van onderhavige planontwikkeling per woning bedraagt bij benadering 300 m². Voor deze oppervlakte dient per woning een afdoende hemelwatervoorziening te worden gerealiseerd. Voor een bui t=25 impliceert dit (300 x 35) 10,5 m³ af te voeren hemelwater per woning. Bij een bui van t=100 dient (300 x 45) 13,5 m³ hemelwater te worden afgevoerd.

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. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van (2 x 10,5) 21 m³. Dit betekent dat de omvang van de te realiseren hemelwatervoorzieningen bij de nieuwe woningen een inhoud van maximaal 21 m³ dienen te krijgen. Maximaal, omdat hierbij geen rekening is gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem. Bij de nadere uitwerking van de hemelwatervoorziening dient met deze capaciteit rekening te worden gehouden.

Gelet op de grootte van de twee nieuw te realiseren bouwkavels, is deze voldoende groot om te kunnen voorzien in de benodigde ruimte voor de vereiste hemelwatervoorziening.

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, wordt voldaan aan het streven van het waterschap om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen.

Opvang schoon hemelwater

In de infiltratievoorzieningen zal alleen schoon hemelwater worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen zijn toegevoegd. Dit wordt voorkomen door bij de uitvoering van de bouwplannen alleen duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen te gebruiken. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. De infiltratievoorziening doet in dat opzicht tevens dienst als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

Conclusie

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

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Provinciale groene waarden

Gelet op de kaart 'groene waarden' blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen binnen dergelijke waarden, zulks conform eerder verwoord in paragraaf 3.2.3 van voorliggende toelichting.

5.5.2 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Dit vloeit voort uit het feit dat sprake is van toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Het landschapsplan, volledig bijgevoegd in **bijlage 4**, voorziet in handhaving van de bestaande hagen en aanplant van een nieuwe haag aan de achterzijde van de bouwkavels. Tevens wordt een bomenrij voorzien aan de oostzijde van de kavels en hoogstam-fruitbomen aan de achterzijde.

Het landschapsplan is in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg. De Kwaliteitscommissie is het met de provincie eens dat vanwege de bijzondere situatie geen tegenprestatie gevraagd hoeft te worden. Dit vanwege de sloop van verouderde agrarische opstallen en het behalen van milieuwinst. De Kwaliteitscommissie heeft dan ook aangegeven in te kunnen stemmen met het plan en de bijbehorende landschappelijke inpassing.



Uitsnede
landschappelijk
inpassingsplan

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

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

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

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

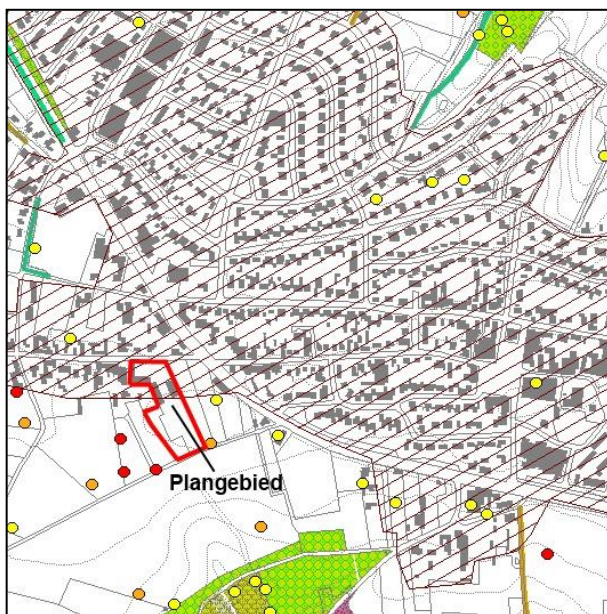
Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet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

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

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

Uit bestudering van de natuurgegevens van de provincie Limburg blijkt dat in 2009 in de nabijheid van het plangebied drie meldingen zijn gedaan van een broedende kneu. Tevens is een melding gedaan van een geelgors en een zwarte kraai. Binnen het plangebied zijn geen broedvogels waargenomen.

Tevens is binnen en in de directe nabijheid van het plangebied geen te beschermen vegetatie aangetroffen.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het 'Savelsbos', gelegen ten zuiden van Cadier en Keer.

De uitlopers van dit Natura 2000-gebied liggen op circa 200 meter van het plangebied. Ten noordoosten van Cadier en Keer ligt – op grotere afstand van het plangebied – het Natura 2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg'.



Luchtfoto met ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied

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

5.6.4 Verricht onderzoek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 2 woningbouwkavels ter plekke van een voormalig agrarisch bedrijf. Hiervoor worden een melkveestal en een kapschuur gesloopt. Aangezien in de te slopen opstallen mogelijk beschermde diersoorten kunnen verblijven, is door onderzoeksbureau Econsultancy een geschiktheidsbeoordeling flora en fauna uitgevoerd (Econsultancy 23 februari 2012, project 12015094 MAR.AEL.ECO1). De rapportage van de geschiktheidsbeoordeling is bijgevoegd in **bijlage 5**.

Uit de geschiktheidsbeoordeling is naar voren gekomen dat de spouwmuren van de kopse zijden van de melkveestal als verblijfsplaats kunnen dienen voor 2 soorten vleermuizen. Dit betreffen de gewone dwergvleermuis en eventueel de Meervleermuis.

Vóór de daadwerkelijke sloop zullen maatregelen worden genomen om de spouwmuren ongeschikt te maken als vestigingsplaats voor vleermuizen. Dit gebeurt door het aanbrengen van tochtgaten in de muur, waardoor een ongunstig leefklimaat ontstaat. Vanwege de dakverharding van de melkveestal is het noodzakelijk dat deze handmatig wordt verwijderd. De nog eventueel aanwezige vleermuizen hebben hierdoor voldoende mogelijkheden de spouwmuur te verlaten, voordat de sloop van de muren zal plaatsvinden. In de directe omgeving van het plangebied zijn tevens voldoende spouwmuren aanwezig, die als vervangende verblijfsruimte kunnen fungeren.

Afgezien van de spouwmuren van de te slopen melkveestal zijn binnen het plangebied geen beschermde flora en fauna te verwachten, welke bedreigd worden door de planontwikkeling.

5.6.5 Conclusie flora en fauna

Uit de geschiktheidsbeoordeling flora en fauna blijkt dat de spouwmuren van de melkveestal kunnen worden gebruikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Om eventuele nadelige gevolgen voor de vleermuispopulatie te voorkomen, wordt voorgesteld de spouwmuren voorafgaand aan de sloop onaantrekkelijk te maken voor vleermuizen.

Ondanks deze voorzorgsmaatregelen bestaat de kans dat het slopen van de melkveestal tijdelijk een ongunstig effect heeft op de vleermuispopulatie. Aangezien in de toekomstige situatie wederom spouwmuren aanwezig zullen zijn en de realisatie van het landschapsplan een positieve invloed heeft op de leefomgeving van vleermuizen, zal de populatie als geheel geen nadelige invloed ondervinden van de sloop van de opstallen.

Gelet op de geschiktheidsbeoordeling (Econsultancy 23 februari 2012, project 12015094 MAR.AEL.ECO1) en de beschikbare gegevens is het verder onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied andere beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het planvoornemen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, 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 het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

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

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de bouwvergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.4 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

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

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Dit artikel bepaalt dat 'als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, Wro wordt aangewezen een bouwplan voor: a. de bouw van een of meer woningen'. In casu is aldus sprake van een bouwplan genoemd onder artikel 6.2.1 Bro, waardoor een exploitatieplan dient te worden opgesteld, tenzij de financieel-economische uitvoerbaarheid anderszins gewaarborgd is. De initiatiefnemer zal te zijner tijd een anterieure overeenkomst sluiten met de gemeente Eijsden-Margraten, waardoor de financieel-economische uitvoerbaarheid anderszins is gewaarborgd.

6.2 Planschade

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

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van 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 initiatiefneemster heeft met de gemeente Eijsden-Margraten een planschadeovereenkomst afgesloten.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 15 Cadier en Keer' van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

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

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

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

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

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

7.2.1 Toelichting

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

7.2.2 Regels

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

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

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

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

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

7.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000. Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

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

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

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

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

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage 6**.

8.3 Formele procedure

8.3.1 Algemeen

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

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde

- Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
 7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 31 mei 2012 tot en met 11 juli 2012 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

De gemeenteraad heeft voorliggend bestemmingsplan vastgesteld tijdens de vergadering van 11 september 2012. Het raadsbesluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan is opgenomen als **bijlage 7**.

Bijlagen

1. Advies Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 21 december 2011 (kenmerk: RO / JN / K11-44);
2. Verkennend bodemonderzoek (Econsultancy 13 juli 2010, rapportnummer 10051353);
3. Akoestisch onderzoek (Cauberg-Huygen 5 april 2011, kenmerk 20110832-1);
4. Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Dorpsstraat 15' (ir. G. Paumen, kenmerk: PNR 6267AA15-290911);
5. Geschiktheidsbeoordeling flora en fauna (Econsultancy 23 februari 2012, project 12015094 MAR.AEL.ECO1);
6. Adviezen ex artikel 3.1.1 Bro;
7. Vaststellingsbesluit d.d. 11 september 2012.

Aelmans Adviesgroep

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

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

www.aelmans.com
info@aelmans.com

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

