



WIJZIGINGSPLAN

- Onderdeel Toelichting -

Bestemmingsplan Buitengebied 2009 –
Ruimte voor Ruimte Schey 11 Noorbeek

gemeente Eijsden-Margraten

Wijzigingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied 2009 – Ruimte voor Ruimte Schey 11 Noorbeek

gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPLBUI01009-OH01
Rapportnummer:	12-00384-V-M-SV
Dossiernummer:	M16959.04
Opdrachtgever:	de heer C.C. Higgs
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	onherroepelijk
Datum:	30 augustus 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.....	11
2.3	Ruimtelijke effecten.....	12
3	Beleid	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	16
3.2.2	Perspectieven	17
3.2.3	Provinciale waarden	18
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	19
3.2.5	Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg	19
3.2.6	Provinciale Woonvisie 2010-2015	22
3.2.7	Conclusie provinciaal beleid	23
3.3	Regionaal beleid.....	23
3.4	Gemeentelijk beleid	23
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan	23
4	Milieutechnische aspecten	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	25
4.3	Milieuzonering	26
4.4	Luchtkwaliteit.....	26
4.5	Externe veiligheid	28
5	Overige ruimtelijke aspecten.....	31
5.1	Archeologie	31
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	31
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	31
5.1.3	Archeologisch bureauonderzoek	32
5.2	Kabels en leidingen	33
5.3	Verkeer en parkeren	33

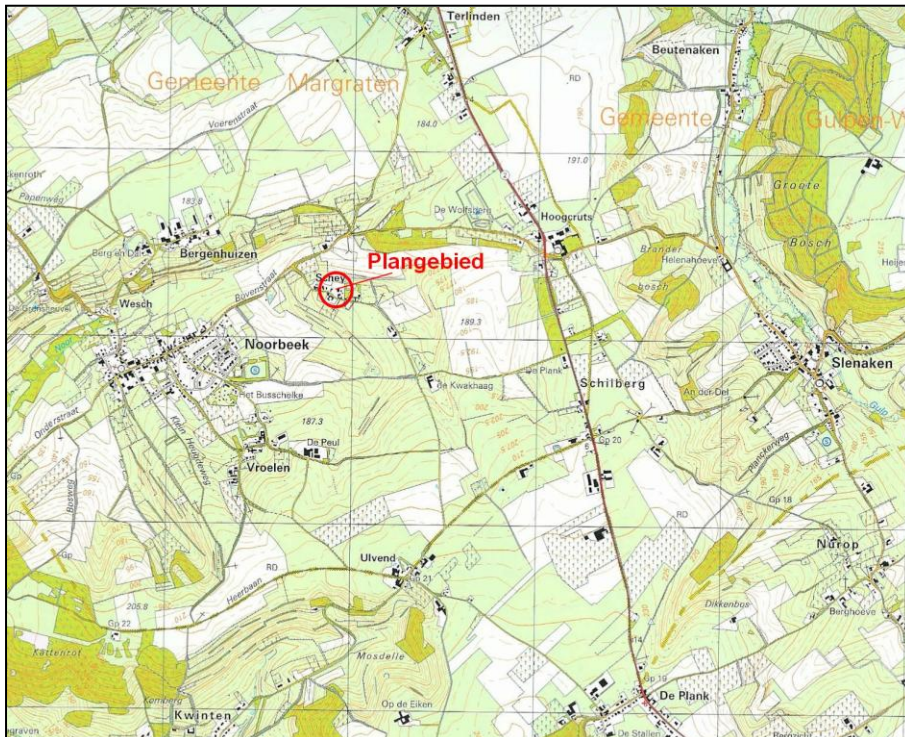
5.3.1	Verkeersstructuur.....	33
5.3.2	Parkeren	34
5.4	Waterhuishouding.....	34
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	34
5.4.2	Provinciaal beleid	34
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	35
5.5	Natuur en landschap	37
5.5.1	POL-herziening op onderdelen EHS.....	37
5.5.2	Natura 2000 en Habitatrichtlijngebied (2003) 'Geuldal'	38
5.5.3	Landschapsplan	39
5.6	Flora en fauna	40
5.6.1	Algemeen.....	40
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	40
5.6.3	Conclusie flora en fauna	41
5.7	Duurzaamheid	41
6	Uitvoerbaarheid.....	43
6.1	Grondexploitatie	43
6.1.1	Algemeen.....	43
6.1.2	Exploitatieplan.....	43
6.2	Planschade	43
7	Planstukken	45
7.1	Algemeen	45
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	45
7.2.1	Toelichting	46
7.2.2	Regels	46
7.2.3	Verbeelding	47
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	49
8.1	Inleiding.....	49
8.2	Vooroverleg.....	49
8.3	Formele procedure.....	49
8.3.1	Algemeen.....	49
8.3.2	Zienswijzen en vaststelling	50

Bijlagen	51
1. Advies Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 23-10-2010 (RO/KF/K10-18);	51
2. Voorstel verkavelingsplan (Architectenbureau Beckers);	51
3. Rapportage bodemonderzoek d.d. 24-10-2011 (11/04491/V/E/HW);	51
4. Rapportage berekening gevelbelasting d.d. 4-5-2011 (11/25637/B/M/JZ);	51
5. Rapportage archeologisch bureauonderzoek d.d. 7-6-2011 (Archeopro, 11059);	51
6. Wateradvies Waterschap Roer en Overmaas d.d. 31-8-2011 (201106533);	51
7. Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte plan Schey 11 (PNR-6255NL11-190110);	51
8. Vaststellingsbesluit d.d. 10-7-2012.	51

1 Inleiding

De heer Higgs is eigenaar van de locatie Schey 11 te Noorbeek. Op deze locatie werd in het verleden de paardenhouderij 'Chévallei' geëxploiteerd. De heer Higgs wenst niet verder te gaan met de paardenhouderij. De locatie staat dan ook al geruime tijd te koop. Daarnaast heeft de heer Higgs de mogelijkheden onderzocht om op het perceel een tweetal woningen te bouwen, met toepassing van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, waaruit voorliggend wijzigingsplan is voortgevloeid.

Deze regeling voorziet onder voorwaarden in de mogelijkheid om in ruil voor 750 m² te slopen (voormalige) bedrijfsgebouwen, gelegen in het buitengebied, één compensatiewoning te realiseren. De heer Higgs wenst de bestaande rijhal en loods op de locatie Schey 11 te slopen, en hiervoor in de plaats twee compensatiewoningen te bouwen. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd als burgerwoning, met de mogelijkheden deze te renoveren een deels in een gewijzigde vorm te herbouwen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Margraten heeft middels schrijven d.d. 16 oktober 2009 (kenmerk: 20090301) kenbaar gemaakt aan de heer Higgs in beginsel positief te staan ten aanzien van het realiseren van twee compensatiewoningen en het omvormen van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Maximaal zijn drie burgerwoningen op onderhavige locatie toegestaan. Daarbij heeft het college besloten om de aanvraag verder in behandeling te nemen en, na concretisering, voor te zullen leggen aan de provinciale Kwaliteitscommissie Limburg.

Deze commissie heeft in haar brief d.d. 23 november 2010 (kenmerk: RO/KF/K10-18) een positief advies afgegeven met betrekking tot onderhavig Ruimte voor Ruimte plan (**bijlage 1**).

De regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg schrijft voor dat, bij toepassing daarvan, het nieuwe planologische regime voor zowel de sloop – als de terugbouwlocatie in één juridisch plan dient te worden vervat. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in casu in het laten vervallen van de bedrijfsbestemming ter plekke van de Schey 11 en het vestigen van een woonbestemming op de voormalige bedrijfswoning en het naastgelegen perceel.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

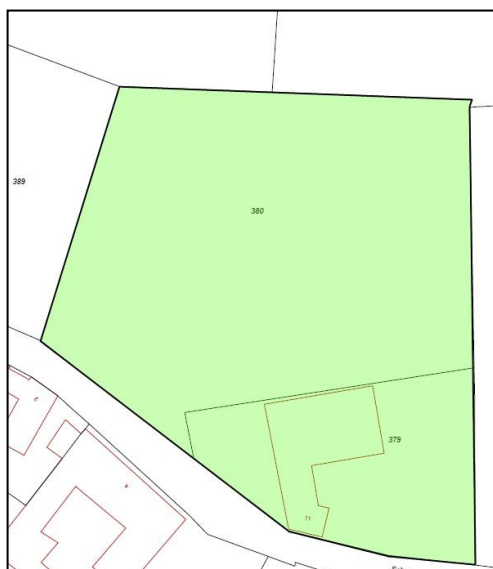
In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen te Schey 11 in het gehucht Schey. De locatie waarop de Ruimte voor Ruimte woningen kunnen worden opgericht is kadastraal bekend als gemeente Margraten – sectie X – nummer 380. De locatie waarop de bedrijfswoning is gelegen is kadastraal bekend als gemeente Margraten – sectie X – nummer 379.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied



Kadastrale kaart met ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Schey, een gehucht ten oosten van de kern Noorbeek. De omgeving kan worden omschreven als landelijk en karakteristiek. De overgang van het gehucht Schey naar het omringende landschap wordt gevormd door een zone met hoogstamboomgaarden, hagen en stroken struweel of bomen.

Het plangebied wordt aan de zuid-, west- en oostkant geflankeerd door de bestaande woonbebouwing en de opgaande beplanting op erven in het gehucht Schey. Ten noorden van het plangebied liggen enkele kleine weides.





Foto's bestaande situatie

Vorenstaande foto's geven de bestaande situatie weer ter plekke van onderhavig plangebied. Sprake is van een in slechtere staat verkerende carrévormige boerderijhoeve. Voorts is sprake van twee stallen: één van circa 375 m² en één van circa 1.080 m². Vooral de grootste van de twee stallen heeft een enorme negatieve uitstraling op de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. Voor het overige is het plangebied in het verleden opgehoogd en momenteel sprake van (half)verharding.

2.2 Beoogde planontwikkeling

De paardenhouderij van de heer Higgs aan Schey 11 is niet meer als zodanig in gebruik. Er wordt al geruime tijd gezocht naar een koper voor het complex. Tot op heden heeft dit nog niet geleid tot verkoop. Naast verkoop is ook gekeken naar de toepassing van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte.

Door de sloop van een rijhal met een oppervlakte van 1.081 m² en een stal met een oppervlakte van 376 m² wordt in totaal 1.457 m² afgebroken. Eventueel is het mogelijk een bergingsruimte, direct aansluitend aan de huidige bedrijfswoning te slopen, waarmee het totaal te slopen oppervlak 1.509 m² bedraagt. Op grond van de sloop bestaat conform de regeling Ruimte voor Ruimte de mogelijkheid om twee compensatiewoningen te bouwen, hetgeen met voorliggend wijzigingsplan planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt

Tevens wordt met voorliggend wijzigingsplan de mogelijkheid geboden om een deel van de bestaande boerderijhoeve in gewijzigde opzet te herbouwen. Eveneens worden, conform de regeling, overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en de erfverhardingen verwijderd.

Voor onderhavige planontwikkeling is een voorstel verkavelingsplan uitgewerkt door Architectenbureau Beckers. Navolgende figuur geeft de situatie weer van het totale plan. Het totale plan is opgenomen als **bijlage 2**.



2.3 Ruimtelijke effecten

Het realiseren van twee woningen naast de bestaande bedrijfswoning te Schey 11 is onlosmakelijk verbonden met ruimtelijke effecten. Om diverse redenen worden deze ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht.

Ten eerste worden twee stallen achter op het perceel gesloopt. Beide bouwwerken hebben een aanzienlijke omvang en passen voor wat betreft vorm en maatvoering niet bij het kleinschalige karakter van Schey en het omringende cultuurland. Met name de rijhal is reeds van verre zichtbaar en storend aanwezig in het landschap. Door sloop van de rijhal en naastgelegen loods treedt ter plekke een meervoudige winst op:

1. Ontsteningswinst (bedrijfsgebouwen met een totaal oppervlak van circa 1.500 m² worden gesloopt, waarvoor in de plaats 'slechts' circa 540 m² nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd; per saldo is zodoende sprake van circa 960 m² ontstening);
2. Milieuwinst (de milieuvergunning van de paardenhouderij wordt ingetrokken);
3. 'Beleidswinst' (storende bedrijfsgebouwen in het buitengebied worden afgebroken, wat de kwaliteit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg ten goede komt).

Ter compensatie, met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, bestaat de mogelijkheid om naast de tot burgerwoning om te vormen bedrijfswoning te Schey 11 twee compensatiewoningen op te richten. Deze woningen hebben een veel kleiner oppervlak dan de te slopen

bedrijfsgebouwen en worden op een stedenbouwkundig verantwoorde plek gesitueerd, te weten in de lintbebouwing van Schey.

Eén van de vereisten in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is een adequaat landschappelijk inpassingsplan voor de bouwlocaties. Ook voorliggend bouwplan voorziet in de vereiste landschappelijke inpassing. Hierop wordt in onderdeel 5.5.2 verder ingegaan.

Gesteld kan worden, dat de ruimtelijke effecten, die optreden als gevolg van onderhavige planontwikkeling, aanvaardbaar zijn. Hierbij dient wel nog te worden opgemerkt dat de bouw van de woningen qua architectuur en materiaalgebruik nog goedkeurig van de welstandscommissie dient te verkrijgen.

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 'Buitengebied 2009', vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten.

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.

Ten aanzien van vrijkomende bebouwing in het buitengebied geeft het Rijk in de Nota Ruimte de provincies de mogelijkheid om naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor –en ter financiering daarvan- woningen terug te bouwen. Dit om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen. Ruimte voor Ruimte leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak.

De provincie Limburg heeft hiertoe de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg in het leven geroepen. Deze regeling is op dit moment niet meer van kracht, maar onderhavig plan heeft reeds een aanvang genomen ten tijde van de regeling en kan met gebruikmaking van de regeling worden uitgevoerd.

Conclusie

Gelet op vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling past binnen het vigerende Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

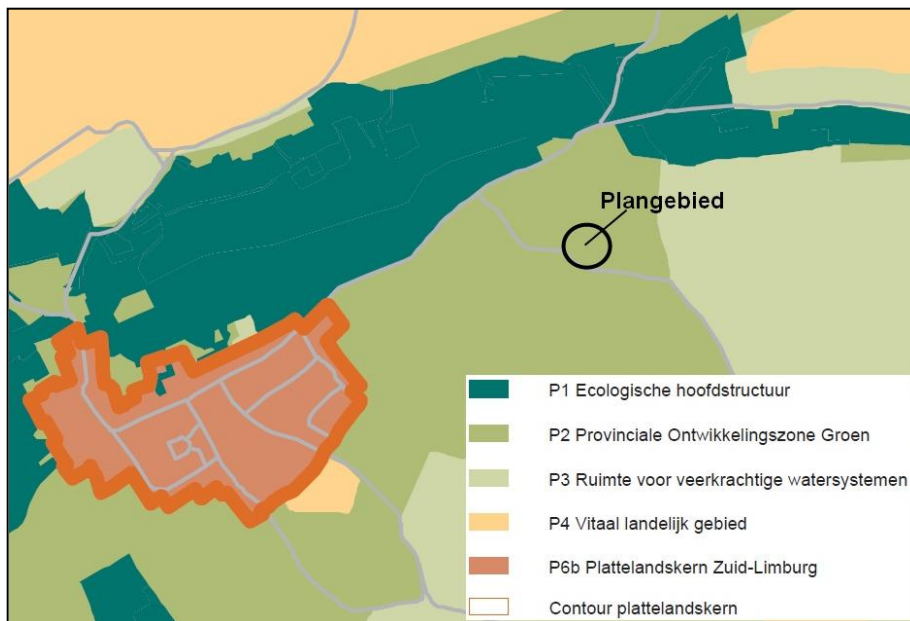
Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan,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

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

3.2.2 Perspectieven

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

Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P2 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen'.



Uitsnede POL-
perspectievenkaart met
aanduiding plangebied.

Ten aanzien van het perspectief P2 geeft de provincie het navolgende aan.

‘De ‘Provinciale ontwikkelingszone groen’ (POG, P2) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen, mede met het oog op het waarborgen van een gegarandeerde en veilige drinkwatervoorziening. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, landschappelijk raamwerk Zuid-Limburg, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgroningen.

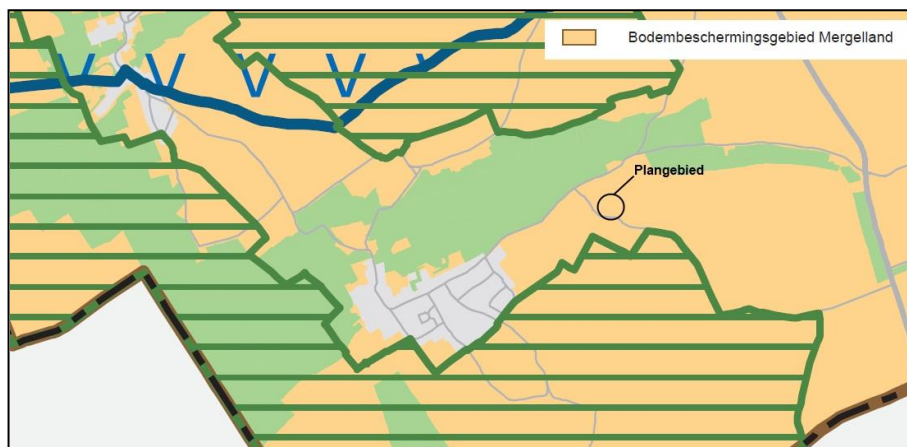
Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden.’

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 gelegen binnen het Bodembeschermingsgebied Mergelland.



Uitsnede POL-kaart
'kristallen waarden' met
aanduiding plangebied

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 vastgesteld in de provinciale omgevingsverordening.

Groene waarden

Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied binnen de 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' gelegen.



Uitsnede POL-kaart
'groene waarden' met
aanduiding plangebied

Het beleid met betrekking tot de Provinciale Ontwikkelingszone Groen is reeds behandeld in paragraaf 3.2.2 van deze toelichting.

Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is wederom zichtbaar dat onderhavig plangebied binnen de 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' is 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 sprake is, is sinds januari 2010 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.

Met inwerkingtreding van het Limburg Kwaliteitsmenu is feitelijk de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg komen te vervallen. Voorliggende planontwikkeling is echter reeds enkele jaren geleden opgestart en zodoende nog gebaseerd op de (oude) Ruimte voor Ruimte regeling. Voorliggend Ruimte voor Ruimte plan is een zogenaamd 'pijplijnplan', dat onder de 'oude' regeling kan worden afgehandeld. Daarop wordt hierna ingegaan.

3.2.5 Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg

In de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (2004) wordt aangegeven in welke situaties en onder welke randvoorwaarden gemeenten in Zuid-Limburg medewerking kunnen verlenen aan Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. Deze randvoorwaarden zijn erop gericht Ruimte voor Ruimte probleemgericht, gebiedsspecifiek en 'op maat' in te zetten, teneinde de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zo concreet en in zo breed mogelijke zin te realiseren.

Hoofddoel van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg blijft het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Limburg door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen welke niet in het landschap passen en dit ontsieren, en daarmee een aantasting van het ‘basiskapitaal’ vormen.

Om dit doel te bereiken mag (mogen) in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op passende locaties één of meerdere compensatiewoningen worden gebouwd. Ontstening staat in het Ruimte voor Ruimte beleid voor Zuid-Limburg centraal.

De Ruimte voor Ruimte regeling hanteert een aantal algemene randvoorwaarden:

A. Het gebied waarbinnen de Ruimte voor Ruimte regeling kan worden toegepast

Op regionaal niveau gezien kan Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg worden toegepast in het gebied buiten de grens stedelijke dynamiek van Zuid-Limburg. Ook binnen het gebied van de stedelijke dynamiek van Zuid-Limburg is het mogelijk Ruimte voor Ruimte toe te passen, zij het enkel in de stedelijke groenzones en de stedelijke groenzones met rode accenten.

Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is eveneens van toepassing binnen de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). De terugbouw van compensatiewoningen op de kavel waar gesloopt wordt is in de POG echter niet toegestaan, voorzover deze kavels gelegen zijn buiten linten en clusters (dat wil zeggen in het open veld). Dit geldt zowel voor het gebied binnen als buiten de grens stedelijke dynamiek.

De te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de nieuw te realiseren woningen aan de Schey 11 zijn gelegen buiten de grens stedelijke dynamiek, aangeduid als ‘Provinciale Ontwikkelingszone Groen’. Sprake is van de ligging binnen de lintbebouwing van Schey.

B. In beginsel kunnen agrarische en niet-agrarische bedrijven (al dan niet gestopt) deelnemen aan de Ruimte voor Ruimte regeling

Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is van toepassing op locaties waar agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven (niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijven) hun bedrijfsactiviteiten geheel beëindigen of reeds hebben beëindigd (leegstaande bedrijfsgebouwen).

De te slopen gebouwen maken onderdeel uit van een agrarisch bedrijf waarvan de daadwerkelijke bedrijfsmatige activiteiten reeds enkele jaren geleden zijn beëindigd. Weliswaar is nog een milieuvergunning van kracht.

Verder schrijft de Ruimte voor Ruimte regeling voor dat, indien in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen, geen planologische medewerking wordt verleend aan de toepassing van de regeling. Op die wijze kan worden voorkomen dat op de regeling een beroep wordt gedaan in gevallen waarbij de bedrijfsgebouwen toch al zouden moeten wijken voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van bedrijventerreinen, danwel het bijvoorbeeld vervallen bebouwing betreft waarvoor een titel voor herbouw ontbreekt. De sloopkosten zijn in het voorbeeld van de ontwikkeling van het bedrijventerrein immers reeds op andere wijze gecompenseerd.

In casu is geen sprake van ontwikkelingen die toch al tot sloop van de stallen zouden leiden.

C. Bij Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg wordt onderscheid gemaakt tussen (voormalige) grondgebonden agrarische bedrijven enerzijds en (voormalige) intensieve veehouderijbedrijven en niet-agrarische bedrijven anderzijds

Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt dat Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg uitsluitend mogelijk is in linten en clusters. Buiten de linten en clusters (dat wil zeggen in het 'open veld') kunnen deze bedrijven immers een nuttige functie vervullen bij het beheer van het gebied, het in stand houden van grasland en landschapselementen, en is het provinciale beleid derhalve ook gericht op het zoveel mogelijk in stand houden van deze grondgebonden bedrijven. Omzetting van een agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel is in het open veld derhalve ongewenst.

Bovendien kan in zijn algemeenheid niet gesteld worden dat de grondgebonden bedrijven in het open veld sterk landschapsontsierend zijn. De provincie is van mening dat toelaten van een compensatiewoning in de plaats van grondgebonden agrarische bedrijven in zijn algemeenheid een grotere afbreuk doet aan het karakter van het buitengebied dan de voormalige bedrijfsgebouwen zelf.

Om deze redenen is de regeling voor de grondgebonden agrarische bedrijven uitsluitend mogelijk in de linten en clusters.

Een ruimere regeling geldt voor intensieve veehouderijen en niet-agrarische bedrijven. Voor deze typen van bedrijven is Ruimte voor Ruimte ook van toepassing buiten de linten en clusters. Deze bedrijven zijn namelijk vanuit provinciaal en Rijksbeleid niet gewenst in het buitengebied van Zuid-Limburg. Deze bedrijven kenmerken zich door een intensieve, grootschalige en veelal landschapsontsiende bebouwing.

Bij de sloop hiervan is sprake van een meervoudige winst (ontsteningswinst, milieuwinst, beleidswinst). Deze bedrijven hebben voor het beheer van het buitengebied van Zuid-Limburg nauwelijks toegevoegde waarde, of doen hier zelfs afbreuk aan. De provincie heeft het standpunt dat voor deze typen van bedrijven de kwaliteitswinst van sloop in voldoende mate opweegt tegen de afbreuk die gedaan wordt door de bouw van een compensatiewoning, zodat de regeling voor deze bedrijven ook van toepassing verklaard is op de gebieden buiten de linten en clusters.

Voor wat betreft de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen aan de Schey 11 zij vermeld dat deze onderdeel uitmaakten van een (voormalige) grondgebonden bedrijfsvoering. Vanwege de ligging binnen de lintbebouwing van Schey is het mogelijk de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg toe te passen.

D. Compensatiewoningen dienen binnen de rode contour dan wel indien dit niet haalbaar blijkt op de kavel dan wel in een lint/cluster te worden gebouwd

Bij het bouwen van de compensatiewoning hanteert de provincie ten aanzien van de locatiekeuze de onderstaande prioritering:

Voor (voormalige) bedrijven gelegen in linten/clusters

1. Compensatiewoningen dienen, met het oog op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied van Zuid-Limburg, bij voorkeur binnen de rode contouren zoals deze zijn aangewezen in de Partiële streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg gebouwd te worden. De initiatiefnemer dient in overleg met de gemeente de mogelijkheden van woningbouw binnen de rode contour zorgvuldig te onderzoeken en het resultaat hiervan inzichtelijk te maken.

2. Indien terugbouw binnen de rode contour niet mogelijk is, komt de kavel waar gesloopt wordt in aanmerking voor een compensatiewoning. Indien het een reeds beëindigd bedrijf betreft, waarvan de bouwgrond niet meer is opgenomen in een vigerend bestemmingsplan, dan dient de (agrarische) bedrijfskavel te worden genomen zoals deze was vastgesteld vóór de bedrijfsbeëindiging.
3. Voorzover de compensatiewoning niet op planologisch verantwoorde wijze op de sloopkavel kan worden gerealiseerd, kan gezocht worden naar een andere locatie binnen hetzelfde lint/cluster. Hierbij komen alleen inbreidingslocaties binnen linten/clusters in aanmerking. De bouw van een compensatiewoning mag niet leiden tot uitbreiding van een lint/cluster.
4. Tenslotte kan voor compensatiewoningen gezocht worden naar verantwoorde woningbouwlocaties in andere linten of clusters binnen het gebied waar Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg van toepassing is.

Voor (voormalige) bedrijven gelegen buiten linten/clusters

1. Ook voor deze bedrijven geldt dat in eerste instantie naar de mogelijkheid van een woning binnen de rode contour dient te worden gekeken. De initiatiefnemer dient in overleg met de gemeente de mogelijkheden van woningbouw binnen de rode contour zorgvuldig te onderzoeken en het resultaat hiervan inzichtelijk te maken.
2. Indien terugbouw van een woning binnen de rode contour niet mogelijk is, komt in tweede instantie een nabijgelegen lint/cluster in aanmerking voor een compensatiewoning.
3. Als dit niet mogelijk is, komen andere linten of clusters in aanmerking.
4. Tenslotte komt de kavel waar gesloopt wordt in aanmerking voor een compensatiewoning. Deze vierde mogelijkheid geldt niet voor bedrijven die in de POG gelegen zijn buiten linten/clusters. In deze situatie kan op de sloopkavel in het open veld maximaal 1 woning worden.

In casu is sprake van het slopen van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen gelegen binnen een cluster/lint, te weten Schey. Derhalve dient de prioritering in ogenschouw genomen te worden die geldt voor (voormalige) bedrijven gelegen binnen linten/clusters.

Binnen de rode contouren van Eijsden-Margraten beschikt de heer Higgs niet over eigendom, danwel bestaat niet de mogelijkheid eigendom te verwerven, om ter plekke de (compensatie)woningen te realiseren. Derhalve is, conform de regeling Ruimte voor Ruimte, gekozen voor het realiseren van de woningen op de slooplocatie zelf (gelegen binnen een cluster/lint).

3.2.6 Provinciale Woonvisie 2010-2015

Binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kunnen buiten de contouren van de plattelandskernen, en buiten de Rijksbufferzone, in de periode 2010-2030 nog slechts op beperkte schaal woningen worden ingezet in bestaande linten of clusters, voor hergebruik van vrijkomende bebouwing en nieuwe landgoederen. Daarbij geldt in het Nationaal Landschap een 'ja, mits'-beleid en in de Rijksbufferzone een 'nee, tenzij'.

Bij het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad in Zuid Limburg moet rekening worden gehouden met de bevolkingskrimp. De opgave van de regio staat in het teken van vervangen en definitief onttrekken van woningen aan de voorraad. Er is sprake van een flinke transformatieopgave, waarin sloop zonder vervanging in toenemende mate aan de orde zal zijn.

De inzet is dan ook om de bestaande woningvoorraad programmatisch te transformeren naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. Circa 5% van de verwachte afname van de woningvoorraad in Zuid Limburg tot 2030 dient in het landelijk gebied plaats te vinden. Consequentie

hiervan is dat iedere nieuw te bouwen woning in de regio Maastricht-Mergelland gepaard dient te gaan met het wegnemen van minstens één wooneenheid binnen de kern of de regio.

Gelet op het feit dat onderhavig Ruimte voor Ruimteplan gebaseerd is op een positief principestandpunt van het college van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2009, is de Provinciale Woonvisie 2010-2030 nog niet van toepassing op dit initiatief.

3.2.7 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op voormeld provinciaal beleid, kan geconcludeerd worden dat onderhavig Ruimte voor Ruimteplan niet daarmee strijdig is. Zulks blijkt tevens uit het feit dat, na ambtelijk advies, de provinciale Kwaliteitscommissie Limburg een positief advies heeft afgegeven voor voorliggende planontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Maastricht-Mergelland 2005-2009

Het mogelijk maken van extra woningen binnen de gemeente Eijsden-Margraten dient te passen binnen de geldende regionale woonvisie. Op dit moment is dat de Regionale Woonvisie Maastricht-Mergelland 2005-2009. De woonvisie gaat niet in op de Ruimte voor Ruimteregeling.

Onderhavig bouwplan is gebaseerd op een principeverzoek van 26 maart 2009. Het college van burgemeester en wethouders van de (voormalige) gemeente Margraten heeft een positief principestandpunt ingenomen op 13 oktober 2009.

Op basis van de principetoezegging van 13 oktober 2009, is onderhavig bouwplan opgenomen in het woningbouwprogramma van de huidige gemeente Eijsden-Margraten.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Onderhavige locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten. Op grond van dit bestemmingsplan vigeert de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' (specifieke vorm van agrarisch – productiegerichte paardenhouderij). Op basis van deze bestemming is woningbouw ter plaatse niet toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' met aanduiding plangebied

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 43.2 van het ter plekke vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' echter wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de realisering van woningen voor bewoning. Dit artikellid vermeldt immers het navolgende.

'43.2 Wijziging Ruimte voor Ruimte

Burgemeester en Wethouders kunnen, toepassing gevende aan de "POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg", het plan wijzigen ten behoeve van het realiseren van één of meerdere burgerwoningen op passende locaties, in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van (overtollige) bedrijfsgebouwen, mogelijk maken, mits:

- *dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;*
- *voldaan wordt aan de algemene randvoorwaarden en de specifieke voorwaarden voor Zuid-Limburg, zoals deze zijn vermeld in de "POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg",*

met dien verstande dat:

a. zoveel als mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de in dit plan opgenomen bestemmingen.'

Nu voor voorliggende planontwikkeling een positief advies is afgegeven door de provinciale Kwaliteitscommissie Limburg wordt geconcludeerd dat aan de eerste twee punten met betrekking tot het Nationaal Landschap en de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg wordt voldaan. Daarnaast wordt met voorliggend wijzigingsplan de bestemming 'Wonen' alsmede de bestemming 'Agrarisch met Waarden' gevestigd ter plekke van onderhavig plangebied, waarbij de regels als opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' zoveel als mogelijk – met in achtneming van het concept bouwplan – worden gehanteerd.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling past binnen het gevoerde gemeentelijke beleid.

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 gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een bodemonderzoek verricht door Aelmans ECO B.V. (**bijlage 3**).

Op basis van het verrichte onderzoek is in z'n algemeenheid geconcludeerd sprake is van asfaltlagen, welke een belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Om het terrein alsnog geschikt te maken voor woondoeleinden, is geadviseerd om de geroerde lagen te ontgraven en ter plaatse te zeven. Het depot puin kan vervolgens worden afgezet. Tevens zal een partij grond – welke vrijkomt – worden onderworpen aan een AP04 onderzoek, alvorens te worden afgezet.

Hoewel sprake is van sterk verontreinigde bodemlagen, welke echter niet als grond worden gedefinieerd, is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake van ernstige bodemverontreiniging.

Weliswaar zal – voorafgaande aan de toekomstige graafwerkzaamheden – een plan van aanpak dienen te worden opgesteld, waarin de beoogde werkzaamheden worden beschreven en toegelicht.

Ten behoeve van voorliggend wijzigingsplan en de daartoe te doorlopen procedure behoeft geen nader bodemonderzoek te worden verricht en bestaan er geen belemmeringen voor wat betreft het aspect bodem.

4.2 Geluid

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

Ten aanzien van onderhavig bouwplan te Schey 11 is enkel sprake van wegverkeerslawaai. Omdat de weg Schey een wettelijk vastgestelde geluidszone kent, is een akoestisch onderzoek verricht naar de gevelbelasting op de bestaande (tot burgerwoning) om te vormen bedrijfswoning Schey 11, alsmede de twee nieuw te realiseren (compensatie)woningen. Dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Gelet op het verrichte onderzoek bedraagt de gevelbelasting op de woning Schey 11 44 dB bedraagt. Voor de twee nieuw te realiseren woningen is dit 47 dB. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

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 het gehucht Schey zijn, behalve paardenhouderij 'Chévallei', geen bedrijven gevestigd. Zodoende is geen sprake van bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied dat een belemmering kan vormen voor voorliggende planontwikkeling.

Daarbij is van belang dat de paardenhouderij 'Chévallei' met voorliggend wijzigingsplan wordt gestaakt waarbij tevens de vigerende milieuvergunning zal komen te vervallen. Daarmee vormt onderhavig (voormalige) agrarische bedrijfslocatie geen belemmering (meer) voor de directe omgeving.

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

4.4 Luchtkwaliteit

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.

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.

Onderhavig bouwplan ziet op het realiseren van twee extra woningen en het wijzigen van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Geconcludeerd kan dan ook worden dat dit wijzigingsplan niet in betekenende maten bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide.

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.

NIBM-tool InfoMil

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 1.511 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

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.

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

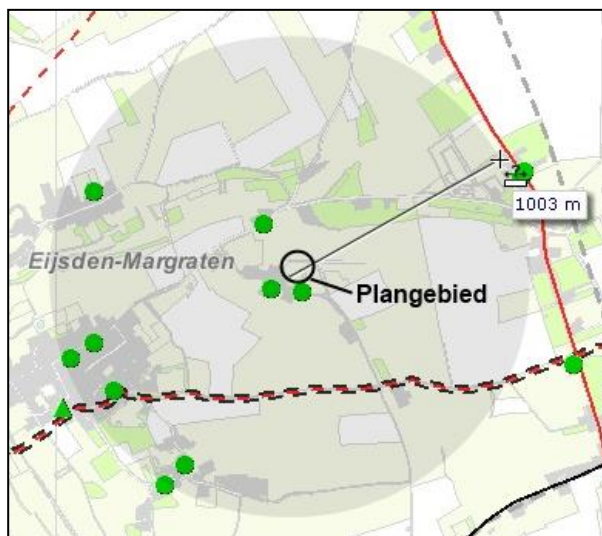
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen.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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

Voor onderhavig wijzigingsplan is de Risicokaart Limburg bestudeert. Op basis van de gegevens op de Risicokaart liggen in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle objecten.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

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.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen N598 bevindt zich op een afstand van circa 1.000 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de N598 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de N598 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen

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 (woonhuis) 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 woning/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 omgeving van het plangebied bevinden zich (op ca. 500 meter afstand) een transportleiding van Defensie. Dit betreft transportroutedeel P22-1, met een diameter van 273,05 mm en een maximale werkdruk van 80 bar.

De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 13 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Conclusie externe veiligheid

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

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

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

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

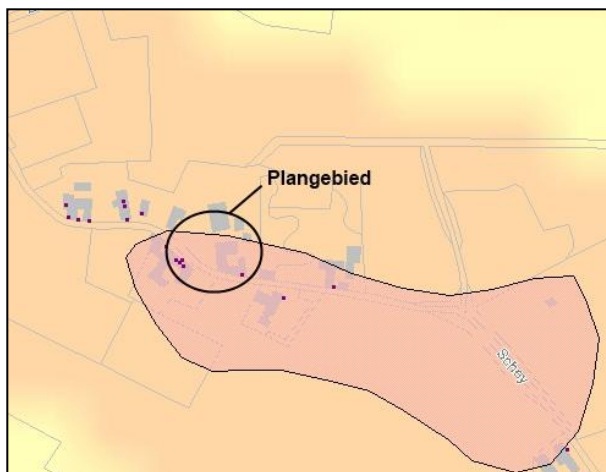
Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

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

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Provinciale archeologische verwachting

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie in eerste instantie de Cultuurhistorische Waarden Kaart van de provincie Limburg geraadpleegd.



Uitsnede Cultuurhistorische Waarden Kaart provincie Limburg met aanduiding plangebied

Uit bestudering van de Cultuurhistorische Waarden Kaart van de provincie Limburg blijkt dat ter plekke van het plangebied sprake is van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Verder is de oude kern van Schey aangeduid als historische dorpskern. Het gebied wordt omschreven als een weinig veranderd gebied, waarvan de wegenstructuur en het bebouwingspatroon goed bewaard zijn gebleven. Aan de historische kern wordt een hoge archeologische waarde toegedicht. Het plangebied zelf is binnen deze historische dorpskern gelegen.

Gemeentelijke archeologische verwachting

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' heeft de raad van de (toenmalige) gemeente Margraten ter plekke van onderhavig plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' vastgelegd. Artikel 28 van de regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn daarmee van toepassing verklaard voor onderhavig plangebied.

Artikel 28, lid 2, schrijft bij bouwwerkzaamheden het navolgende voor:

'Op de tot 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden mag op bouwpercelen, die op de desbetreffende kaartuitsneden of na gebruik van de wijzigingsbevoegdheid een uitbreidingsmogelijkheid voor bebouwing hebben van meer dan 0,25 hectare dan wel in gevallen waarbij de uitbreidingsmogelijkheid gelegen is binnen een afstand van 50 meter tot archeologisch waardevolle terreinen of anderszins archeologische waarden in het geding zijn, uitsluitend gebouwd worden, nadat door middel van archeologisch vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld.'

Op basis van vorenstaande beschreven archeologische verwachting ter plekke van onderhavig plangebied, heeft Archeopro een archeologisch bureauonderzoek verricht.

5.1.3 Archeologisch bureauonderzoek

Op basis van het door Archeopro verrichte archeologische bureauonderzoek (**bijlage 5**) is het navolgende geconcludeerd:

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend uit het laat-palithicum, het mesolithicum, het neolithicum, de ijzertijd, de Romeinse tijd, de volle en late middeleeuwen en de nieuwe tijd. De verwachting voor resten daterend uit de vroege middeleeuwen is laag. Voor de bronstijd is de verwachting onbekend.

Op basis van bovenstaande resultaten wordt geadviseerd om bij graaf- en sloopwerkzaamheden binnen het plangebied dieper dan 30 cm-mv dan wel dieper dan een (nog aan te tonen) recente ophogingslaag, voorafgaand hieraan een inventariserend archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren. Doel van dit onderzoek is om vast te stellen of er binnen het plangebied oudere nederzittingsresten aanwezig zijn, met name resten die meer inzicht kunnen geven in het ontstaan van Schey als ontginningsdorp vanuit Noorbeek en 's Gravenvoeren in vermoedelijk de volle of late middeleeuwen. Archeologisch dorpskernonderzoek dient ter toetsing van de tot op heden vooral op basis van geschiedkundige, historisch-geografische en paleoecologische bronnen geformuleerde ontginningsgeschiedenis van het Zuid-Limburgse heuvelland.

Het geadviseerde archeologische onderzoek bij graaf- of sloopwerkzaamheden beneden het (oorspronkelijke) maaiveld is in de regels verankerd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie (vooralsnog) 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 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 het feit dat de bedrijfslocatie daarop aangesloten is. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen voor de nieuwe woningen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact opgenomen te worden.

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

Met betrekking tot de ontsluiting van de twee nieuwe woningen zal dit geschieden via twee aparte inritten, terwijl de ontsluiting van de tot burgerwoning om te vormen bedrijfswoning conform de huidige bestaande inrit direct ten westen van de woning zal geschieden.

In de bestaande situatie is reeds sprake van twee inritconstructies, waarbij derhalve als gevolg van onderhavige planontwikkeling één constructie extra dient te worden gerealiseerd.

Voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuw te realiseren woningen, wordt conform de vuistregels van de CROW gerekend met circa 5 voertuigbewegingen per werkdagemaal. Het aantal woningen dat zal worden aangesloten op de te realiseren straat bedraagt in totaal drie, waarvan er één bestaand is (de bedrijfswoning).

In totaal leidt voorliggend plan derhalve tot circa 15 voertuigbewegingen per dag van en naar het plangebied. Deze beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen op het bestaande wegennet wordt zeker niet belemmerend geacht voor de capaciteit van deze weg.

Daarbij dient tevens in ogenschouw te worden genomen dat de huidige locatie geschikt is voor een paardenhouderij, met alle (zwaardere) verkeersbewegingen die daarbij horen. Omdat deze agrarische bedrijvigheid wordt gestaakt, zal het verkeer van en naar de paardenhouderij wegvallen.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling geen onevenredige gevolgen voor de verkeersstructuur oplevert.

5.3.2 Parkeren

Het beleid voor wat betreft parkeren is erop gericht om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Per woning dient een minimum aantal parkeerplaatsen beschikbaar te zijn voor twee voertuigen. Het concept bouwplan voor onderhavig Ruimte voor Ruimte plan voorziet in woningen op ruime kavels, met voldoende ruimte voor het stallen van twee voertuigen. Ook ten aanzien van de bestaande, tot burgerwoning om te vormen, bedrijfswoning is voldoende ruimte beschikbaar voor het stallen van meerdere voertuigen.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect parkeren geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het Rijks- en provinciale waterbeleid.

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

behoefte van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

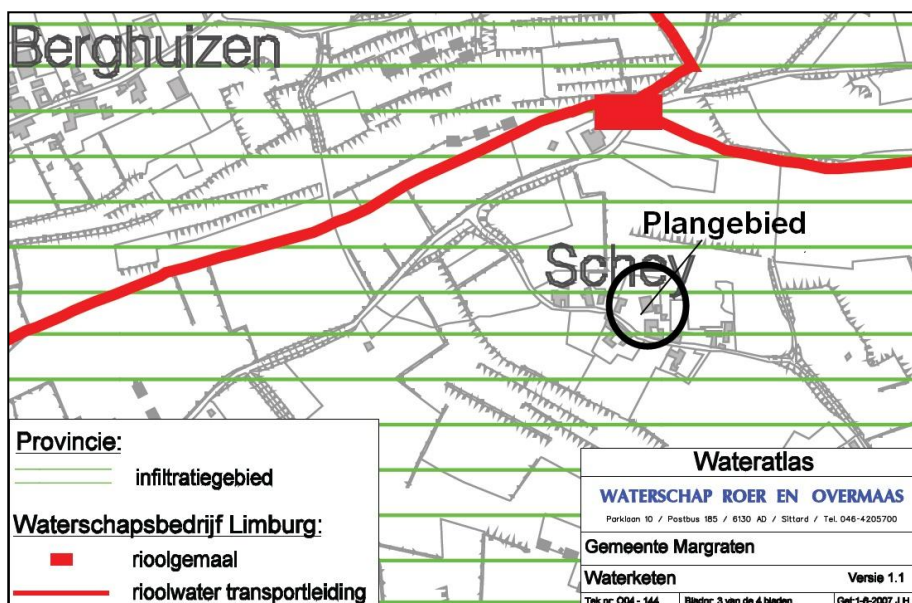
5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

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

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

Op de kaarten van de (voormalige) gemeente Margraten van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het zogenaamde 'infiltratiegebied'.



Kaart waterketen 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, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het totale verharde oppervlak in de huidige situatie bedraagt feitelijk het volledige plangebied en bedraagt ruim 5.500 m². 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 meters bebouwd dakoppervlak. Het oppervlak aan gebouwen dat zal worden gesloopt bedraagt ruim 1.500 m². Daarnaast zal tevens het merendeel van de huidige erfverharding worden verwijderd en in de toekomst een functie vervullen als (onverharde) tuin.

Per (compensatie)woning zal – op basis van het voorstel verkavelingsplan (zie bijlage 2) – sprake zijn van circa 180 m² dakverharding. Het totaal verhard dakoppervlak neemt derhalve reeds fors af met ruim 1.100 m² als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Naast de dakverharding dient echter tevens rekening te worden gehouden met mogelijke erfverharding bij de nieuw te realiseren woningen. Per (compensatie)woning wordt hierna gerekend met een totaal oppervlak aan dak- en erfverharding van 300 m².

Het hemelwater dat valt op de verharding zal per woning apart worden opgevangen en worden afgevoerd. Bij de twee woningen wordt voor elke woning afzonderlijk een hemelwatervoorziening beoogd. In dergelijke voorziening kan het hemelwater worden gebufferd en worden geïnfiltreerd.

Hoeveelheid af te voeren hemelwater

Vooraleerst dient te worden vermeld dat, als gevolg van voorliggende planontwikkeling, de totale hoeveelheid af te voeren hemelwater behoorlijk zal afnemen. Dit omdat sprake is van forse afname van de totale dakverharding binnen het plangebied met ruim 1.100 m². Daarnaast zal tevens het totale oppervlak aan erfverharding aanzienlijk afnemen.

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 (300×35) 10,5 m³ af te voeren hemelwater per woning. Bij een bui van $t=100$ dient (300×45) 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 $(2 \times 10,5) 21 \text{ m}^3$. Dit betekent dat de omvang van de te realiseren hemelwatervoorzieningen bij de nieuwe woningen een inhoud van maximaal 21 m^3 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, kan ruimschoots worden voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw ten minste 80% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld. In onderhavige situatie wordt immers beoogd het hemelwater voor 100% af koppelen van het gemeentelijke rioleringsstelsel.

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 voorkómen 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.

Wateradvies

Voorliggende planontwikkeling, en hoe om wordt gegaan met het afval- en hemelwater binnen het plangebied, is middels de digitale watertoets d.d. 5 augustus 2011 voor advies voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas.

Het waterschap heeft naar aanleiding van deze melding c.q. aanvraag middels schrijven d.d. 31 augustus 2011 (kenmerk: 201106533) een positief wateradvies uitgebracht. Het wateradvies is bijgevoegd als **bijlage 6**.

De door het waterschap gemaakte opmerking ten aanzien van de afkoppeling van de toekomstige herbouw van de bestaande boerderijhoeve is aan de orde indien de daadwerkelijke omgevingsvergunning daartoe zal worden ingediend.

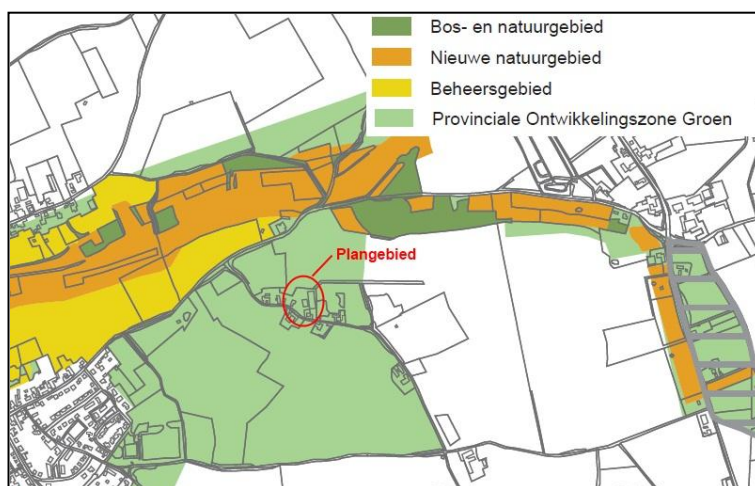
Conclusie

Gelet op vorenstaande, het préwateradvies en het feit dat de door het waterschap gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in voorliggende waterparagraaf, vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied te zijn gelegen in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen.



Uitsnede kaart POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding plangebied

Het gehele buurtschap Schey is gelegen in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). In paragraaf 3.2.2 van voorliggende toelichting is reeds ingegaan op de ligging in de POG. Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling

5.5.2 Natura 2000 en Habitatrichtlijngebied (2003) 'Geuldal'

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden. Momenteel worden de Natura 2000-gebieden aangewezen. Inmiddels zijn er 148 gebieden voor definitieve aanwijzing in procedure gebracht.



Ligging Natura-2000 en Habitatrichtlijngebied 'Noorbeemden & Hoogbos' ten opzichte van plangebied

In casu is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Noorbeemden & Hoogbos'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 1,2 kilometer van het plangebied. Gezien deze afstand heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

5.5.3 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Dit vloeit voort uit het feit dat sprake is van toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie Limburg. Het landschapsplan en de omschrijving en motivering daarvan, is volledig opgenomen als **bijlage 7**.



Landschappelijke inpassing bestaand (boven) en nieuw (onder)

Ter waarborging van de realisatie en instandhouding van het landschapsplan wordt tussen de initiatiefnemer en de gemeente Eijsden-Margraten een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

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

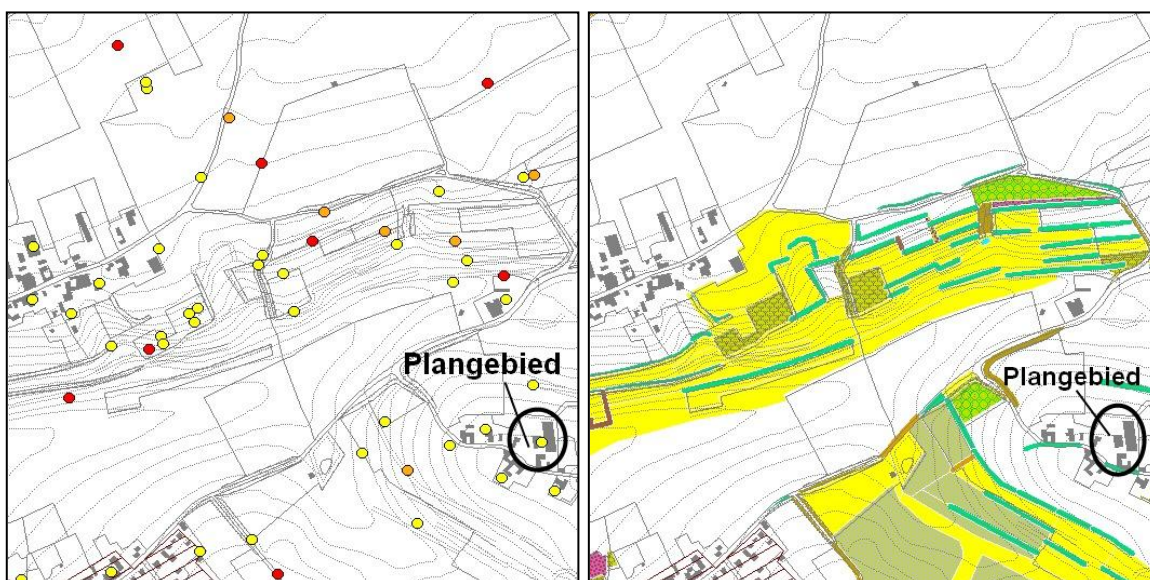
Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 8 t/m 12 Flora- en faunawet). In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend.

Hierna wordt bekeken of voor de planontwikkeling 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. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten.



Kaarten provinciale natuurgegevens met aanduiding plangebied

Op grond van deze provinciale natuurgegevens, blijkt binnen het plangebied in 2010 de 'Zwarte Roodstaart' te zijn aangetroffen in één van de te slopen bedrijfsgebouwen.

Deze broedvogelsoort stelt weinig eisen aan zijn habitat en komt zowel voor in stedelijk gebied als op het platteland en nestelt graag in ventilatieopeningen in gevels. De zwarte roodstaart is weliswaar een schaarse soort, maar staat niet op de rode lijst.

Verder komen er op grond van de provinciale gegevens binnen het onderhavige plangebied geen beschermde plantensoorten voor in het plangebied. Ten slotte is ten aanzien van vegetatietypen aangegeven dat langs de weg 'Schey' een graft aanwezig is bestaande uit meer dan 75% lage kwaliteit indicerende soorten.

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van twee woningen ter plekke van een (voormalige) agrarische paardenhouderij, welke bestemd is als agrarische bouwkaavel. Binnen het plangebied zijn, gelet op intensieve gebruik van deze locatie tot korte tijd geleden, en de ligging daarvan temidden van overwegend buitengebied, geen beschermde flora en fauna te verwachten.

Desalniettemin kan het voorkomen van algemene soorten ter plekke niet worden uitgesloten. De planontwikkeling zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect daarop hebben. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden als opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet.

Op grond van vorenstaande wordt geconcludeerd dat eventueel onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk is, alsmede er geen reden bestaat om een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aan te vragen voor de bouw van de nieuwe woningen.

5.7 Duurzaamheid

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

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk 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 getekend, 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 economische 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 6.2 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.

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.

In casu is sprake van een bouwplan genoemd onder artikel 6.2.1 Bro, waardoor een exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

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.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Eijsden-Margraten zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten, waarin wordt overeengekomen dat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

7 Planstukken

Het 'Wijzigingsplan Ruimte voor Ruimte Schey 11 Noorbeek' van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

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 1:500. In casu is sprake van een plangebied met de hoofdbestemmingen 'Wonen' en (aan de achterzijde) 'Agrarisch met Waarden'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de bijbehorende bouwvlakken en aanduidingen (ten behoeve van de woningen en bijgebouwen) opgenomen.

Daarnaast wordt voorzien in een planologisch-juridische regeling voor wat betreft de eventueel aanwezige archeologische waarden middels een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Ecologie' en 'Waarde – Landschapselement' zijn conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' overgenomen.

Als laatste is voor het gehele plangebied één gebiedsaanduiding van toepassing, namelijk 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied'.

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 wijzigingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp wijzigingsplan 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 wijzigingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, 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.

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 provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas. Enkel het waterschap heeft gereageerd en kenbaar gemaakt aan de gemeente geen opmerkingen te hebben op het plan.

8.3 Formele procedure

8.3.1 Algemeen

Bij voorliggend planvoornemen wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 43.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. De wettelijke (formele) wijzigingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken.
2. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
3. **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders binnen 8 weken.
4. Algemene **bekendmaking** van het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.

5. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
6. **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 en vaststelling

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf 12 april 2012 tot en met 23 mei 2012 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingekomen.

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd en deze opgenomen in het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het plan te wijzigen.

Het vaststellingsbesluit d.d. 10 juli 2012 is opgenomen als **bijlage 8**.

Bijlagen

1. Advies Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 23-10-2010 (RO/KF/K10-18);
2. Voorstel verkavelingsplan (Architectenbureau Beckers);
3. Rapportage bodemonderzoek d.d. 24-10-2011 (11/04491/V/E/HW);
4. Rapportage berekening gevelbelasting d.d. 4-5-2011 (11/25637/B/M/JZ);
5. Rapportage archeologisch bureauonderzoek d.d. 7-6-2011 (Archeopro, 11059);
6. Wateradvies Waterschap Roer en Overmaas d.d. 31-8-2011 (201106533);
7. Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte plan Schey 11 (PNR-6255NL11-190110);
8. Vaststellingsbesluit d.d. 10-7-2012.

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

Opgemaakt te Voerendaal op 30 augustus 2012,

A handwritten signature in blue ink, reading "van de Venne", with a horizontal line drawn underneath.

drs. S.J. van de Venne

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

