

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN GULPERSTRAAT 5 TE NOORBEEK

Datum : 30 augustus 2012
Naam opdrachtgever : V.O.F. Recreatie Landgoed Terlingerhoeve

Opdracht is verstrekt aan : Aelmans ROM
Adres opdrachtnemer : Kerkstraat 2
6095 BE Baexem

De opdracht is uitgevoerd door : M.P.H. Pouls MSc en
ing. H.N.J.M. Steins

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 Reden en noodzaak bestemmingsplanwijziging	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	5
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING.....	7
2.1 Ligging plangebied	7
2.2 Beoogde planontwikkeling	7
2.3 Ruimtelijke effecten	9
3. BELEIDSKADERS / PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	11
3.2.2 Perspectieven	11
3.2.3 Provinciale waarden.....	12
3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu	14
3.2.5 Conclusie provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid.....	15
3.3.1 Toeristisch beleid	15
4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN.....	16
4.1 Bodem.....	16
4.2 Geluid.....	16
4.3 Milieuzonering	17
4.4 Luchtkwaliteit	19
4.5 Externe veiligheid	20
5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	26
5.1 Archeologie	26
5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	26
5.1.2 Cultuurhistorie	27
5.2 Kabels en leidingen	27
5.3 Verkeer en parkeren.....	27
5.3.1 Verkeersstructuur	27
5.3.2 Parkeren	29
5.4 Waterhuishouding	29
5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding	29
5.4.2 Provinciaal beleid	30
5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	30
5.5 Natuur en landschap	33
5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS.....	33
5.5.2 Landschapsplan	33

5.6 Flora en fauna	34
5.6.1 Algemeen.....	34
5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg.....	34
5.6.3 Gebiedsbescherming.....	35
5.6.4 Conclusie flora en fauna.....	36
5.7 Duurzaamheid	36
6. UITVOERBAARHEID.....	37
6.1 Grondexploitatie	37
6.1.1 Algemeen.....	37
6.1.2 Exploitatieplan	37
7. PLANSTUKKEN.....	38
7.1 Algemeen.....	38
7.2 Toelichting, regels en verbeelding	38
7.2.1 Toelichting	38
7.2.2 Regels	39
7.2.3 Verbeelding	40
8. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE.....	41
8.1 Inleiding	41
8.2 Vooroverleg.....	41
8.3 Inspraak	43
8.4 Formele procedure	44
8.4.1 Algemeen.....	44
8.4.2 Zienswijzen	44
9. BIJLAGENRAPPORT	45

1. INLEIDING

1.1 Reden en noodzaak bestemmingsplanwijziging

De V.O.F. Recreatie Landgoed Terlingerhoeve exploiteert op dit moment op het adres Gulperstraat 5 te Noorbeek een gemengd bedrijf met een agrarische tak (akkerbouw en zoogkoeien) en een recreatieve tak (recreatiewoningen).

Vier recreatiewoningen zijn aanwezig in een vrijstaand gebouw dat ook als groepsaccommodatie wordt gebruikt. De overige recreatiewoningen bevinden zich in de aanwezige carréboerderij. In totaliteit zijn er in de bestaande situatie 16 vakantie-appartementen in gebruik binnen het bedrijf.

Initiatiefnemer heeft de afweging gemaakt tussen intensivering en schaalvergroting van het agrarisch bedrijf dan wel het inzetten op specialiseren in de recreatieve tak. Bij schaalvergroting van de agrarische tak (zoogkoeien en akkerbouw) zal een nieuwe veestal/opslagloods moeten worden gebouwd op het achterterrein. Binnen de vigerende bouwkavel is daarvoor voldoende ruimte aanwezig.

Vanwege de groeiende vraag en de alsmaar stijgende bezetting van de appartementen, heeft initiatiefnemer besloten om niet verder uit te breiden in de agrarische tak maar zich in de toekomst meer te richten op de recreatieve activiteiten. Het bedrijf wordt daarmee omgevormd naar in hoofdzaak een recreatiebedrijf met een agrarische neventak.

Daartoe wil initiatiefnemer 14 nieuwe recreatiewoningen realiseren ten oosten van de bestaande appartementen. Naast die nieuwe recreatiewoningen wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd met daarbij een receptie-/ontvangstruimte. De bestaande bedrijfswoning (onderdeel van de carréboerderij) wordt, naast de bouw van 14 nieuwe recreatiewoningen, eveneens omgevormd tot een recreatiewoning.

Alle recreatiewoningen (bestaande en nieuwe) mogen worden gebruikt als groepsaccommodatie.

Daarnaast worden in de bestaande stal/loods voorzieningen ten behoeve het recreatiebedrijf en ten behoeve van het kamperen gerealiseerd. Dit kamperen (maximaal 15 plaatsen) dient ter ondersteuning van het recreatieve verblijf in de recreatiewoningen. Het resterende deel van de bestaande stal/loods wordt gebruikt voor het huisvesten van paarden van bezoekers (maximaal 5 stuks) en eigen zoogkoeien (maximaal 5 stuks) en het stallen van materieel ten behoeve van akkerbouwmatige activiteiten. De stal voor de dieren is uitgevoerd als een potstal. Het veebestand valt binnen de normen die het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' (Activiteitenbesluit) stelt. Het voer voor de paarden en zoogkoeien zal grotendeels binnen in de bestaande stal/loods op een bestaande zolder worden opgeslagen. Het overige deel zal direct aangrenzend aan de stal/loods (zuidzijde) worden opgeslagen in de open lucht. De mest van de zoogkoeien wordt het jaarrond bewaard in de potstal. De mest van de paarden wordt opgeslagen in een nieuwe opslagvoorziening (bakconstructie) ten zuiden van de bestaande stal. Het gebied waarbinnen de opslag mag plaatsvinden wordt aangeduid op de verbeelding.

De bouw van deze nieuwe recreatiewoningen en de nieuwe bedrijfswoning is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Daartoe dient het bestemmingsplan te worden herzien.

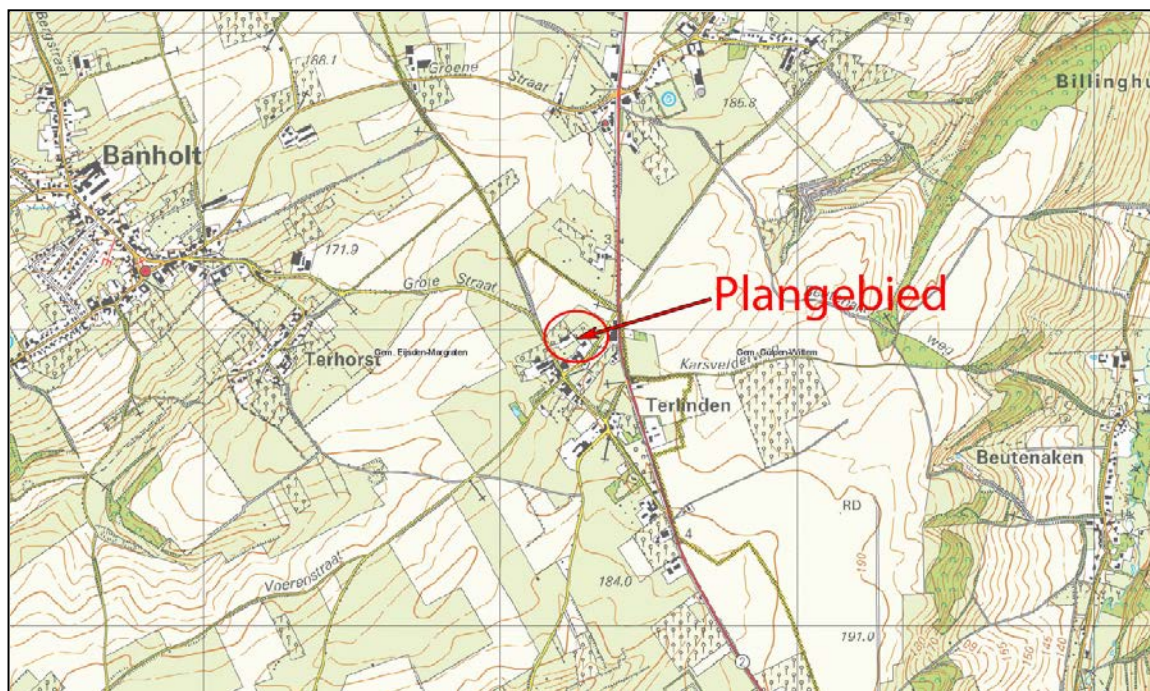
Principeakkoord

Het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten heeft op 11 maart 2011 principemedewerking toegezegd aan het hierboven beschreven voornemen van V.O.F. Recreatie Landgoed Terlingerhoeve (zie **bijlage 1**).

De door de gemeente gestelde voorwaarde hierbij is dat de provincie Limburg (Kwaliteitscommissie) instemt met dit planvoornemen. In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Zoals in figuur 1 is te zien, is het plangebied gelegen in het buurtschap Terlinden ten (noord)oosten van de kern Noorbeek en ten oosten van de kern Banholt.

Het plangebied op het adres Gulperstraat 5 is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie V, nummers 152, 506 (ged.) en 229 (ged.).



Figuur 1: uitsnede topografische atlas met aanduiding plangebied

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Eijsden-Margraten. Ter plekke van de locatie Gulperstraat 5 vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009 (incl. 1^e herziening)' van de gemeente Margraten.

De volgende vigerende bestemmingen en aanduidingen zijn voor de locatie Gulperstraat 5 van toepassing:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch Bedrijf';
- Enkelbestemming: 'Agrarisch' ter plekke van de overige gronden;
- Dubbelbestemming: 'Waarde - Landschapselement';
- Dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie';
- Dubbelbestemming: 'Waterstaat - Erosie';
- Dubbelbestemming: 'Waarde - Cultuurhistorie';
- Gebiedsaanduiding: 'milieuzone - bodembeschermingsgebied';
- Gebiedsaanduiding: 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied';
- Maatvoeringsaanduiding: maximaal aantal vakantieappartementen: 16;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – groepsaccommodatie (sa-gro)';
- Maatvoeringsaanduiding: max. aantal kampeerplaatsen: 15;
- Maximaal aantal wooneenheden: 1 bedrijfswoning (1 wooneenheid).

Het bouwen van de 14 nieuwe recreatiewoningen en de bedrijfswoning met receptieruimte op de locatie Gulperstraat 5 is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Daartoe is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Om te komen tot een goede en duurzame oplossing heeft er vooroverleg met de gemeente Eijsden-Margraten en de provincie Limburg plaatsgevonden.

In dit bestemmingsplan 'Gulperstraat 5 te Noorbeek' dient het navolgende planologisch-juridisch te worden vastgelegd:

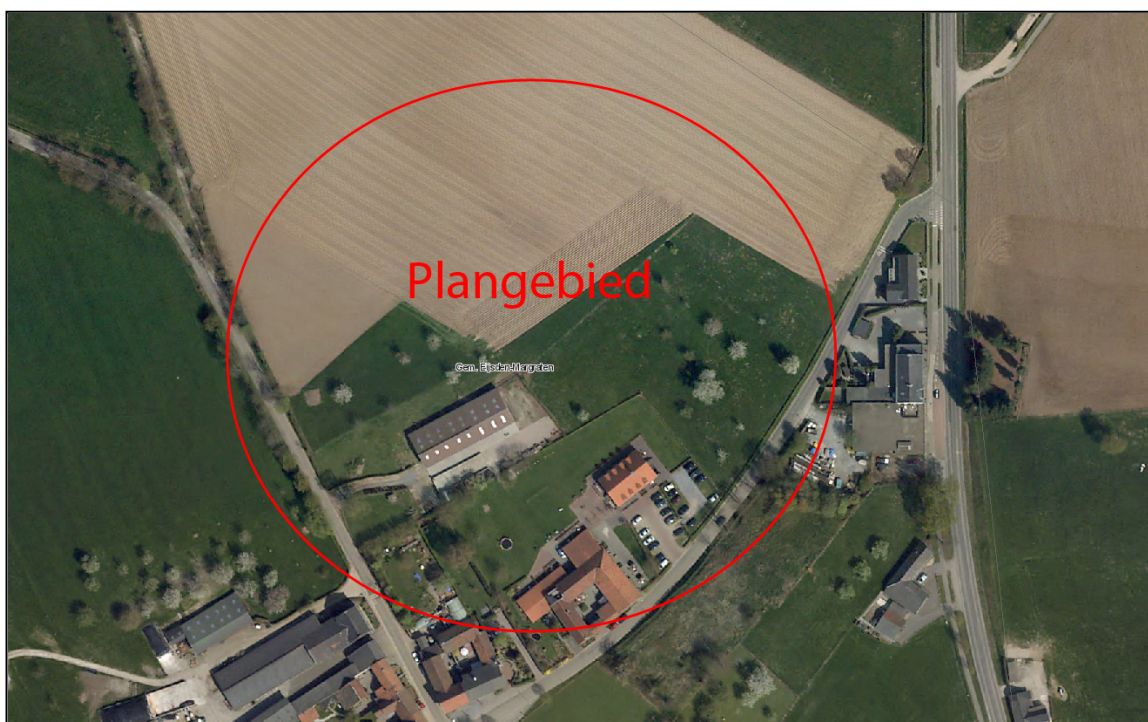
- Enkelbestemming: 'Recreatie - Verblijfsrecreatie';
- Enkelbestemming: 'Natuur';
- Enkelbestemming: 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming: 'Waarde - Landschapselement';
- Dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie';
- Dubbelbestemming: 'Waarde - Cultuurhistorie';
- Dubbelbestemming: 'Waterstaat – Erosie';
- Gebiedsaanduiding: 'milieuzone - bodembeschermingsgebied';
- Gebiedsaanduiding: 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied';
- Functieaanduiding: 'bedrijfswoning' ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning;
- Functieaanduiding: 'kampeerterrein' ter plaatse van het kampeerterrein in het tussengebied tussen de bestaande stal en de nieuwe recreatiewoningen;
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van recreatie - agrarisch gebouw' ter plaatse van het bestaande agrarische gebouw (zoogkoeienstal/machineberging);
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van recreatie – agrarische opslag' ter plaatse van het terrein ten zuiden van de bestaande zoogkoeienstal/machineberging;
- Functieaanduiding: 'waterberging' ter plaatse van de aan te leggen infiltratiepoel;
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie';
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van recreatie – grotere recreatiewoning' ter plaatse van het bouwvlak voor de nieuwe recreatiewoningen;
- Functieaanduiding: 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Maatvoeringsaanduiding: maximum aantal recreatiewoningen: 31;
- Maatvoeringsaanduiding: maximum aantal tenten: 15;
- Maatvoeringsaanduiding: maximum aantal wooneenheden: 1 bedrijfswoning (1 wooneenheid).

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

De omgeving van het plangebied is te kenschetsen als een licht golvend akkerlandschap gelegen op een plateau. De locatie Gulperstraat 5 is gelegen binnen een gehucht/buurtschap, namelijk het cluster Terlinden. Ten noorden van het plangebied bevinden zich de akkers van de familie Wouters-Andrien.



Figuur 2: uitsnede luchtfoto met aanduiding plangebied

2.2 Beoogde planontwikkeling

Zoals in de inleiding al aangegeven, exploiteert de familie Wouters-Andrien een gemengd bedrijf met een agrarische tak en een recreatieve tak. Er is een afweging gemaakt of de toekomstige bedrijfsactiviteiten zich moeten richten op intensivering en schaalvergroting van de agrarische tak, of dat de familie haar bedrijf verder ontwikkelt en specialiseert in de recreatieve tak.

Bij een schaalvergroting van de agrarische tak (zoogkoeien en akkerbouw) moet een nieuwe veestal/opslagloods worden gebouwd binnen de bestaande bouwkavel op het achterterrein. Verder wordt daarbij het grondgebruik geïntensiveerd en zal het areaal worden uitgebreid. Dit betekent ook dat het aantal hectares snijmaïs moet worden uitgebreid in verband met de toename van de ruwvoederbehoefte binnen het bedrijf.

Vanwege de groeiende vraag en de stijgende bezetting van de appartementen, heeft de familie er voor gekozen om niet verder uit te breiden in de agrarische tak, doch zich in de toekomst meer te richten op de recreatieve activiteiten en het bedrijf daarmee om te vormen naar een in hoofdzaak recreatief gerichte onderneming.

De familie wil een nieuw appartementengebouw realiseren op het naastgelegen terrein, ten oosten van de bestaande bebouwing, waarbij het bedrijf wordt ingepast in een ruim opgezette groene setting (zie landschapsplan, **bijlage 6**). Daarbij wordt tussen het nieuwe gebouw met de recreatiewoningen en de bestaande bebouwing tevens een bedrijfswoning met bijgebouwen en receptie gebouwd. De bestaande bedrijfswoning in de carré wordt omgevormd naar een recreatiewoning.

Vanwege het feit dat de zoon van de heer Wouters en mevrouw Wouters-Andrien tot het bedrijf toetreedt, is de continuïteit van dit bedrijf gewaarborgd. De geschetste uitbreiding is daartoe echter wel noodzakelijk.

De doelgroep waar de familie zich op richt zijn gezinnen met kleine kinderen en ouderen. Daarnaast wordt er een kampeerterrein ingericht voor maximaal 15 tenten (hetgeen ook op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan).

Het is nadrukkelijk de bedoeling dat er een koppeling ontstaat tussen het kamperen en het verblijf in appartementen. Daarbij valt te denken aan een gezin met kinderen waarbij de kinderen kamperen op het kampeerterrein en de ouders verblijven in een appartement. De sanitaire voorzieningen zullen worden gerealiseerd in een deel van de bestaande zoogkoeienstal. In de bestaande stal wordt ook een deel ingericht als paardenstal/zoogkoeienstal en een deel als overdekte speelvoorziening/slechtweer-accommodatie.

Verder is de realisatie van een ruime parkeervoorziening noodzakelijk. Die voorziening wordt gerealiseerd ten noorden van de bestaande koeienstal.

De nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd om zakelijk en privé beter te kunnen scheiden. Op dit moment grenst de bedrijfswoning direct aan de recreatiewoningen. De bestaande bedrijfswoning wordt in de nieuwe situatie omgezet in een recreatiewoning. Daarmee is de carré helemaal ingericht voor recreatief verblijf.

De nieuwe bedrijfswoning wordt uitgerust met een receptie-/kantoorruimte om de bezoekers te ontvangen en om administratieve taken uit te voeren. Zodoende ontstaat ook een goed overzicht over het gehele recreatieve gebeuren.

De buitenkant van de nieuwe recreatiewoningen wordt laag gehouden, zodat deze zich voegen in het landschap en er geen 'muur van bebouwing' ontstaat. De appartementen worden voorzien van een zadeldak overeenkomstig de bestaande carré. Onderhavige ontwikkeling sluit daarmee goed aan bij de bestaande aanwezige stedenbouwkundige structuur van het gehucht Terlinden.

De oppervlakteverdeling van de 14 nieuwe recreatiewoningen is als volgt:

1 recreatiewoning met een totaal vloeroppervlak van: 149 m²

8 recreatiewoningen met een totaal vloeroppervlak van: 112 m²

5 recreatiewoningen met een totaal vloeroppervlak van: 80 m².

Deze indeling is tot stand gekomen op basis van de bouwmassa zoals die eerder door de gemeente en de Kwaliteitscommissie is goedgekeurd. Die bouwmassa wordt aldus niet vergroot.

Deze indeling van de recreatiewoningen kent de volgende beweegredenen. Ten eerste wil de initiatiefnemer de recreatiewoningen aantrekkelijk maken en inrichten voor ouderen. Dit resulteert in één grotere recreatiewoning van 149 m² (voor een gezin tot 10 personen) en 8 recreatiewoningen van 112 m². Daarnaast zijn er nog 5 kleinere recreatiewoningen van 80 m².

Ten tweede is het van belang om een gedifferentieerd aanbod van recreatiewoningen aan te kunnen bieden, zodat bezoekers kunnen kiezen. Dit komt ook ten goede aan de sfeer van de gehele locatie (geen eenheidsworst).

2.3 Ruimtelijke effecten

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bebouwing en de opgaande beplanting van erven in het gehucht Terlinden. Dit plan tot omvorming van een in hoofdzaak agrarisch bedrijf naar een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op recreatie in een groene setting, geeft de omgeving van het gehucht Terlinden een nieuwe uitstraling.

Er is ten aanzien van het voornemen van initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan vervaardigd. Daarop wordt in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

Om de nieuwe bebouwing in te passen wordt gekozen voor een forse groenstructuur, namelijk twee boomgaarden, solitaire bomen en beukenhagen. Deze nieuwe maatregelen zorgen ervoor dat de bebouwing landsschappelijk goed wordt ingepast aan de noord-, west- en oostzijde.

Deze inpassingsmaatregelen zorgen er verder voor dat de landschappelijke effecten van onderhavige planontwikkeling tot een minimum beperkt blijven. Met de aanplant van boomgaarden worden van oudsher aanwezige landschapselementen in ere hersteld.

3. BELEIDSKADERS / PLANOLOGISCHE SITUATIE

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' van de gemeente Eijsden-Margraten en de structuurvisie '1ste toeristisch-recreatieve visie Eijsden-Margraten 2008-2015'.

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 is 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.

Bij het onderhavige planvoornemen worden de te realiseren recreatiewoningen zorgvuldig landschappelijk ingepast. Er wordt rekening gehouden met de bestaande structuur van het gebied, waardoor het besloten, groene en reliëfrijke karakter van het Heuvelland wordt behouden en deels zelfs in ere wordt hersteld door de aanplant van hoogstam-boomgaarden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

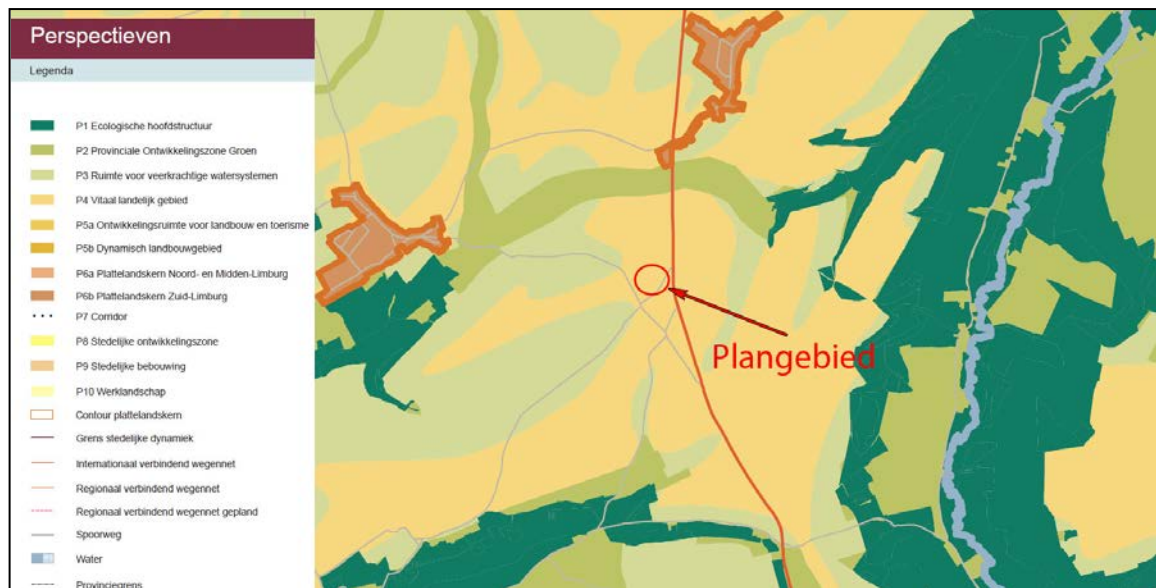
Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, 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 P4 (vitaal landelijk gebied).



Figuur 3: uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied

Ten aanzien van het perspectief P4 geeft de provincie het navolgende aan.

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.

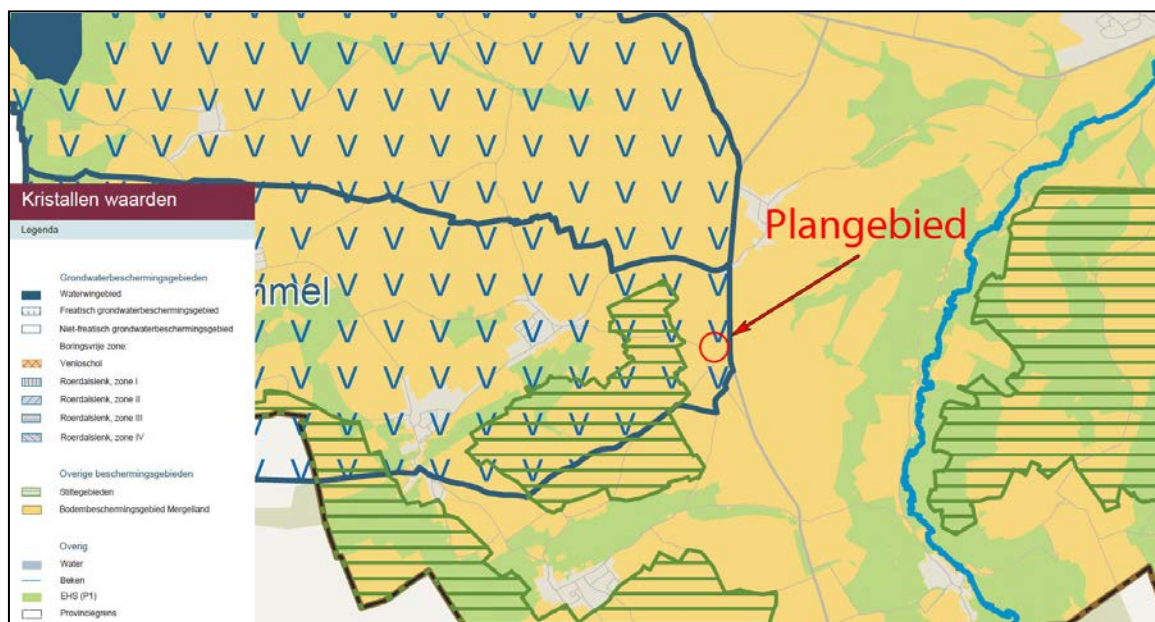
3.2.3 Provinciale waarden

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 een 'freatisch grondwaterbeschermingsgebied' alsmede het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland' gelegen.

In freatische grondwaterbeschermingsgebieden (bovenste laag van het grondwater) 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.

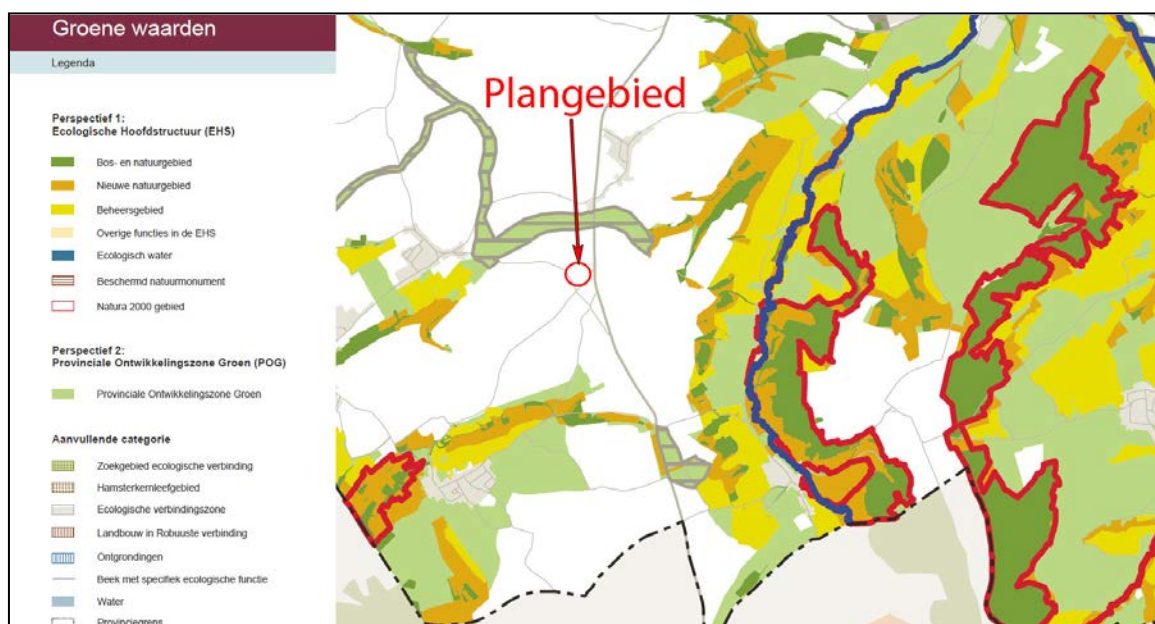


Figuur 4: uitsnede kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebied

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 vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg (OvL).

- Groene waarden

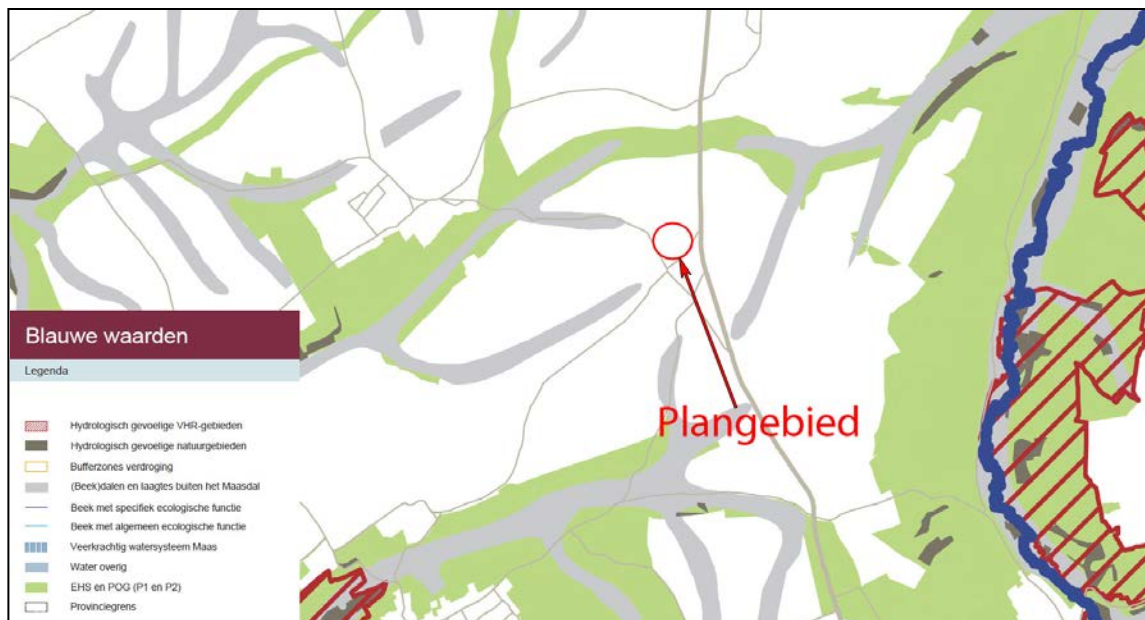
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Figuur 5: 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.



Figuur 6: 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 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.

Het voorliggende plan voorziet in de bouw van 14 recreatiewoningen en een bedrijfswoning. Als compensatie wordt natuur gerealiseerd op aansluitend gelegen gronden ten noorden van de locatie. Beide ontwikkelingen vinden plaats in de gemeente Eijsden-Margraten. Bij onderhavige planontwikkeling is de Kwaliteitscommissie van de provincie Limburg om advies gevraagd. Op 19 juli 2011 heeft de Kwaliteitscommissie een positief advies afgegeven voor onderhavige ontwikkeling (zie **bijlage 2**).

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande kan worden gesteld dat onderhavige planontwikkeling geen strijdigheid oplevert met het provinciale beleid.

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op een bestaande locatie (in P4-perspectief), die niet is gelegen in of in de nabije omgeving van gebieden met groene en/of blauwe waarden. Daarnaast is er een positief advies van de Kwaliteitscommissie van de provincie Limburg over onderhavige planontwikkeling. Kortom, de ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toeristisch beleid

De voormalige gemeente Eijsden en de voormalige gemeente Margraten hebben in 2007 de toeristisch recreatieve kadernota Eijsden-Margraten vastgesteld. Deze visie is in 2008 opgevolgd door de 1^e toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2008-2015 'VAN MAAS TOT MERGEL, grenzeloos genieten!'. De gemeente streeft naar een ambitie op het gebied van recreatie en toerisme. Het inzetten op en het stimuleren van recreatie en toerisme biedt kansen, aangezien vakantie vieren in Limburg populair is. Het overnachten in appartementen in de gemeente Eijsden-Margraten laat een stijgende tendens zien. Het kamperen is altijd al een tak van recreatie geweest waarin veel overnachtingen worden gegenereerd.

Een speerpunt voor de sector is het beter benutten en verder uitbouwen van het bestaande toeristisch-recreatieve aanbod en potentieel alsmede het beter toegankelijk maken ervan. Verder staat in de 1^e Toeristisch-Recreatieve nota beschreven dat beeldbepalende gebouwen dragers zijn van de identiteit van het dorp. De gemeente geeft aan dat het initiatieven die passen bij de gewenste schaal van het gebied, wil ondersteunen door daarbij een faciliterende rol te spelen.

Onderhavige ontwikkeling is in lijn met het beleid dat de gemeente Eijsden-Margraten heeft geformuleerd. De ontwikkeling zorgt voor een kwalitatief hoogstaande ontwikkeling in het gehucht Terlinden.

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. Daartoe is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit verkennend bodemonderzoek voor de locatie Gulperstraat 5 is verricht door Aelmans ECO B.V. (**bijlage 3**).

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

Boven- en ondergrond

In zowel de boven- en ondergrond zijn verhoogde concentraties aangetroffen, maar er wordt vastgesteld dat deze parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) niet overschrijden.

Asbest

Tijdens het onderzoek is gebleken dat er zintuiglijk geen asbest verdachte materialen zijn aangetroffen.

Resumé

Ondanks de licht verhoogde concentraties, kan worden gesteld dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen opleveren voor het voorgenomen gebruik van de locatie voor recreatieve doeleinden en voor de bouw van een bedrijfswoning.

Gelet op vorenstaande conclusies van het bodemonderzoek 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.

Vanwege het ontbreken van spoorwegen en bedrijven in de omgeving die een geluidscontour hebben ter plekke van de nieuwe recreatiewoningen en de bedrijfswoning, zijn de aspecten industrielawaai en spoorweglawaaï niet aan de orde bij onderhavig planvoornemen.

Wegverkeerslawaaï recreatiewoningen

De nieuwe recreatiewoningen zijn in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) géén geluidgevoelige functie. De recreatiewoningen zijn niet voor permanente bewoning bestemd en derhalve geen gevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

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

Echter de nieuwe bedrijfswoning is gelegen binnen de geluidscontour van de provinciale weg N598. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 80 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder wel gezoneerd. Derhalve is met betrekking tot onderhavige planontwikkeling een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 4**.

De conclusie van dit onderzoek is dat de gecumuleerde gevelbelasting op de gevels aan alle zijden van de nieuwe bedrijfswoning niet boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB komt.

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.

Onderhavig planvoornemen betreft het realiseren van nieuwe recreatiewoningen en het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning. Aangezien in de toekomst de agrarische activiteiten onderdeel blijven van het bedrijf, zijn de bedrijfswoning en de nieuwe appartementen daarmee niet geurgevoelig voor de eigen bedrijfsactiviteiten.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich enkele (agrarische) bedrijven, te weten:

- Gulperstraat 1 (afstand ca. 110 meter);
- Terlinden 2/4 (afstand ca. 125 meter);
- Provincialeweg 26 (afstand ca. 35 meter);
- Provincialeweg 28 (afstand ca. 30 meter);
- Provincialeweg 5/5a (afstand ca. 170 meter).

Hierboven zijn de afstanden weergegeven tot de nieuwe bedrijfswoning en de nieuwe recreatiewoningen vanaf de bestaande bebouwing van de hierboven genoemde adressen. De bestemming van de bestaande appartementen van de familie Wouters-Andrien wijzigt weliswaar ook, maar de functie van deze appartementen niet. Er is voor de bestaande appartementen daarom ook geen sprake van een verandering in het kader van milieuzonering. Derhalve blijven de bestaande appartementen bij onderhavig plan voor het aspect milieuzonering buiten beschouwing.

Gulperstraat 1

Op dit adres is een leemverwerkingsbedrijf gevestigd. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is geen specifieke omschrijving voor dit soort bedrijven aangegeven. Voor onderhavige situatie kan worden gesteld dat de burgerwoning op het adres Gulperstraat 3 op kortere afstand is gelegen dan de nieuwe bedrijfswoning en recreatiewoningen van onderhavig plan, waardoor onderhavig plan niet voor beperkingen of belemmeringen leidt voor het bedrijf op Gulperstraat 1.

Terlinden 2/4

Op dit adres is een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd. Voor grondgebonden agrarische bedrijven zijn vaste milieuafstanden van toepassing. Vanwege de grote afstand tot dit agrarisch bedrijf (ca. 125 meter) en de ligging van burgerwoningen op kortere afstand, vormt dit bedrijf geen belemmering voor onderhavig planvoornemen en zorgt onderhavig planvoornemen niet voor een belemmering in de toekomst van dit agrarische bedrijf.

Provincialeweg 26

Op dit adres is een horecabedrijf (hotel/pension) gevestigd. In het kader van milieuzonering zijn de grootste afstanden die hierbij in acht genomen dienen te worden 10 meter. Aan deze afstand voldoet onderhavig plan ruimschoots. Daarmee vormt onderhavig plan vanwege de afstand tot dit bedrijf geen belemmering voor dit horecabedrijf.

Provincialeweg 28

Op dit adres is een bouwbedrijf gevestigd. De werkplaats op dit bedrijf is kleiner dan 1.000 m². Dit betekent dat de milieuafstand conform de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' maximaal 30 meter bedraagt. De nieuwe bedrijfswoning en de nieuwe recreatiewoningen worden gebouwd op een afstand van minimaal 30 meter van deze werkplaats en daarmee vormt onderhavig plan geen belemmering voor dit bedrijf.

Provincialeweg 5/5a

Op dit adres is een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd. Vanwege de grote afstand tot het plangebied en de ligging van burgerwoningen op kortere afstand tot dit bedrijf, vormt dit bedrijf geen beperking voor het planvoornemen en zorgt het planvoornemen niet voor belemmering van de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf op dit adres.

De overige objecten in de nabije omgeving betreffen burgerwoningen. Deze burgerwoningen hebben geen milieucirkel die van invloed kan zijn op onderhavig planvoornemen. Daarnaast vormt onderhavig planvoornemen ook geen beperking van het woon- en leefklimaat voor deze burgerwoningen.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering, zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen realisatie van recreatiewoningen en de bedrijfswoning op onderhavige locatie. Ten opzichte van de huidige bestemming, kan worden geconcludeerd dat de richtafstand voor milieuzonering niet verandert. Er is in de nieuwe situatie geen sprake van een toename van de mogelijke milieubelasting naar de omgeving.

Het planvoornemen voorziet verder niet in het houden van extra dieren. Daardoor zal er geen sprake zijn van een toename van de uitstoot van geur, NH₃ en/of stof als gevolg van dieren.

Op basis van bijlage 1 van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering kan de inrichting worden geschaard onder de categorie 'vakantiecentra'. Op grond van deze categorie geldt op het gebied van geluid een aan te houden richtafstand van 50 meter.

In de handreiking wordt er daarbij van uitgegaan, dat tevens sprake is van een (centrale) keuken binnen het bedrijf. In onderhavige situatie zal er geen (centrale) keuken aanwezig zijn en daarnaast zal er ook geen restaurant aanwezig zijn, waardoor er op dit vlak geen sprake zal zijn van geluidsproductie.

Voor de overige aspecten (geur, stof en gevaar) gelden afstanden van maximaal 30 meter. Aangezien de recreatiewoningen op minimaal 30 meter afstand van woningen van derden komen te liggen wordt aan deze richtafstanden wel voldaan.

De handreiking geeft verder aan dat de in bijlage 1 opgenomen richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk.

Onderhavige inrichting is echter gelegen in een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast een aantal woningen komen andere functies voor zoals horeca en kleine bedrijven. Op een afstand van ca. 60 meter bevindt zich verder een drukke provinciale weg.

In de handreiking is aangegeven, dat onder deze omstandigheden (gemengd gebied) de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

Ten aanzien van het aspect geluid betekent dit dat de te hanteren richtafstand kan worden verlaagd van 50 naar 30 meter.

De recreatiewoningen komen op een afstand te liggen van minimaal 30 meter van woningen van derden. Daarmee wordt aan de in dit geval geldende richtafstand van 30 meter voor een gemengd gebied voldaan.

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.

Onderhavig planvoornemen betreft het bouwen van 14 nieuwe recreatiewoningen en een nieuwe bedrijfswoning. Het project leidt niet tot een aantoonbare c.q. noemenswaardige verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

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. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Conclusie

Ten aanzien van onderhavige recreatieve ontwikkeling kan worden gesteld dat deze ontwikkeling geen negatieve invloed zal hebben op de luchtverontreiniging vergeleken met de situatie conform het vigerende bestemmingsplan. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zodat niet aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit getoetst hoeft te worden.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object (bedrijfswoning en recreatiewoningen). Het beleid inzake externe veiligheid 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, alsook op het vervoer van deze stoffen.

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

Groepsrisico

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

In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

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

Plaatsgebonden risico

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

(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.

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.

Binnen een straal van 7 kilometer bevindt zich geen autosnelweg. Wel is op ca. 60 meter afstand van de nieuwe recreatiewoningen en de nieuwe bedrijfswoning de N598 gelegen. Over deze provinciale weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plaatsgebonden risico van deze provinciale weg is echter 0 meter. Van deze weg zijn geen telcijfers bekend.

Om een inschatting te maken van de aanwezigheid en omvang van eventuele transporten, heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de relevante bedrijven in de omgeving.

- **LPG Tankstations**

Aan de N598 (lengte in zuidelijke richting 3,9 km en in noordelijke richting 3,2 km vanaf kruispunt met de Gulperstraat) zijn geen tankstations gelegen. In de regio zijn verder de volgende tankstations gelegen met een LPG-installatie.

- Van der Weijer en Zn VOF te Wittem

Dit tankstation is gelegen aan de Rijksweg 278 te Wittem in de gemeente Gulpen-Wittem. De bevoorrading vindt plaats via de N278/N595.

- Esso Servicestation te Maastricht

Dit tankstation is gelegen aan de Akersteenweg 216 te Maastricht. De bevoorrading vindt plaats via de N278/N595 en de A2.

- Europcar autoverheer B.V. te Maastricht

Dit tankstation is gelegen aan de Sibemaweg 1 te Maastricht. De bevoorrading vindt plaats via de N278/N595 en de A2.

- Overige risicovolle bedrijven

In de nabije omgeving van de N598 zijn drie risicovolle inrichtingen gesitueerd.

- Gasexportstation 's Gravenvoeren (hemelsbrede afstand tot N598 ca. 3.800 meter)

Dit gasexportstation is gelegen op de Rondelenstraat 3 te Mheer. Het station is gelegen op zeer korte afstand van de Belgische grens. Het station vormt namelijk het tussenstation (tussenspunt) tussen de buisleidingen (gas) die vanuit noordelijke richting naar het gasexportstation lopen. Er is geen sprake van een bevoorrading over de weg van de leidingen.

- Coöperatie Fruitveiling Zuid-Limburg B.A. (hemelsbrede afstand tot N598 ca. 900 meter)

Op deze inrichting gelegen Aan de Fremme 35 te Margraten is sprake van de aanwezigheid van een machinekamer met een koelinstallatie. Binnen deze inrichting is een koelinstallatie met 2.100 kilo ammoniak aanwezig. Deze veroorzaakt een contour van het plaatsgebonden risico van 45 meter. Daarnaast blijkt uit het Bevi dat het groepsrisico niet van toepassing is op het betreffende type koelinstallatie. De locatie is gelegen op het industrieterrein van Margraten. De ontsluiting van dit industrieterrein vindt plaats via de N278/N595. Vanwege het type inrichting is er geen sprake van vervoer (toe- aflevering) van gevaarlijke stoffen. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat deze inrichting geen bijdrage levert aan vervoer van gevaarlijke stoffen over de N598.

- Agerland B.V. (hemelsbrede afstand tot N598 ca. 1.000 meter)

Bij deze inrichting, op het adres Aan de Fremme 28 te Margraten, is sprake van de opslag van bestrijdingsmiddelen. De locatie is gelegen op het industrieterrein van Margraten. De ontsluiting van dit industrieterrein vindt plaats via de N278/N595. Het is mogelijk dat er incidenteel bij de toelevering van bestrijdingsmiddelen vervoer via de N598 plaatsvindt.

Binnen een straal van 3,5 km vanaf ieder punt op de N598 zijn behalve bovenstaande bedrijven geen risicovolle inrichtingen gelegen.

- Conclusie inventarisatie

Op basis van deze inventarisatie kan worden gesteld dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N598 minimaal is. Vanwege het niet aanwezig zijn van (LPG)tankstations en het niet aanwezig zijn van risicovolle inrichtingen, vindt er op dit moment nauwelijks transport van gevaarlijke stoffen over de N598 plaats.

Het huidige plaatsgebonden- en groepsrisico, alsmede de stijging van het groepsrisico door de voorgenomen planontwikkeling, zal daarom minimaal zijn. Doordat er geen overschrijding van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt verwacht en er geen significante toename van het groepsrisico is, zijn conform de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' geen maatregelen ten behoeve van risicoreductie nodig.

Derhalve levert het transport van gevaarlijke stoffen geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

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 (bedrijfswoning en recreatiewoningen) 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 invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

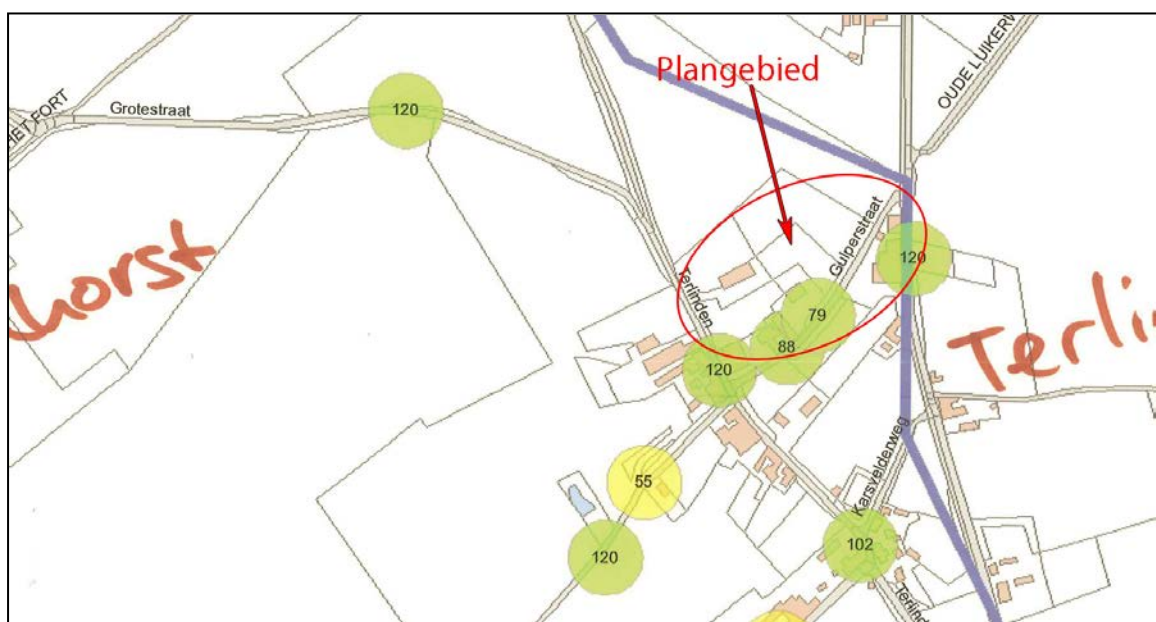
In de omgeving van de te realiseren bedrijfswoning en recreatiewoningen bevindt zich (op ca. 500 meter afstand) een defensieleiding (DPO), de P25, met een diameter van 10,19" en een ontwerpdruk van 80 bar.

De PR 10^{-6} -risicocontour ligt ter plekke van de leidingsecties op de leiding en bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Vanwege de grote afstand tot de leiding (ca. 500 meter) kan worden gesteld dat het groepsrisico als gevolg van deze leiding niet in betekenende mate zal toenemen. Met betrekking tot dit groepsrisico kan worden vermeld dat sprake is van het toevoegen van 'slechts' één bedrijfswoning en twaalf recreatiewoningen danwel van een zeer geringe toename van de personendichtheid buiten het invloedsgebied. Als zodanig zal ook de toename van het groepsrisico zeer gering (en/of nihil) zijn, op grond waarvan het uitvoeren van een berekening van het groepsrisico dan ook niet noodzakelijk is.

Er is ook onderzoek gedaan naar de dekkingsgraad van de aanwezige brandkranen in het gehucht Terlinden.

Hieruit is naar voren gekomen dat er in de nabijheid van het plangebied vier brandkranen aanwezig zijn met een capaciteit van respectievelijk 120 m³/per uur, 88 m³/per uur, 79 m³/per uur en 120 m³/per uur (zie figuur 7). Hieruit kan worden geconcludeerd dat de slagkracht in het gehucht Terlinden ruim voldoende is.



Figuur 7: uitsnede Brandkranenkaart met aanduiding locatie

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid.

Het plangebied is gelegen op korte afstand van de N598 (doorgaande weg vanaf Margraten naar de Belgische grens). Omdat van deze weg geen telcijfers bekend zijn, is op basis van de relevante bedrijven in de omgeving van Terlinden nagegaan of vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg van invloed is op het groepsrisico.

Uit de hierboven beschreven inventarisatie kan worden geconcludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N598 minimaal is. Het huidige plaatsgebonden- en groepsrisico, alsmede de stijging van het groepsrisico door de voorgenomen planontwikkeling, zal daarom minimaal zijn. Doordat er geen overschrijding van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde wordt verwacht en er geen significante toename van het groepsrisico is, zijn conform de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' geen maatregelen ten behoeve van risicoreductie nodig. Derhalve levert het transport van gevaarlijke stoffen geen belemmering op voor de realisatie van onderhavig plan.

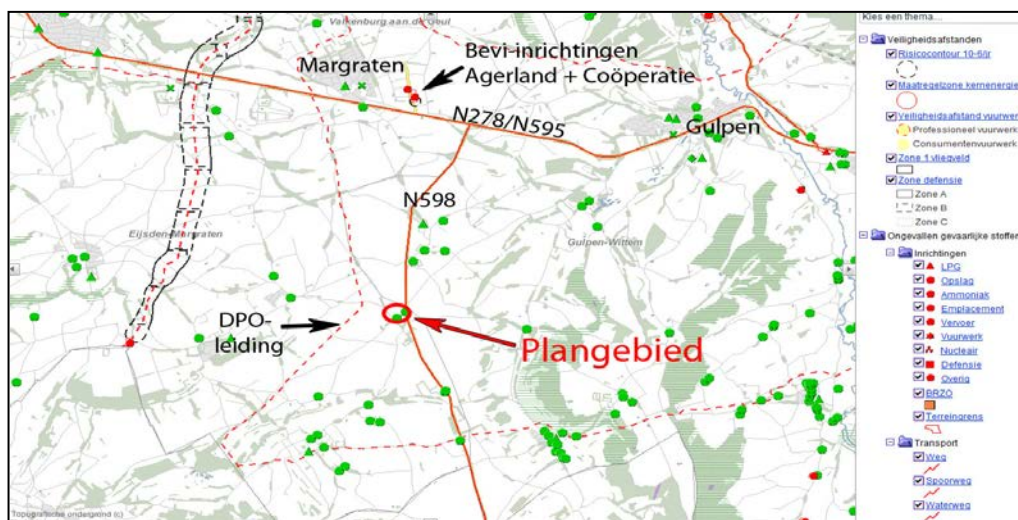
Verder zijn er geen hogedrukgasleidingen of DPO-leidingen gelegen in of in de nabijheid van het plangebied.

Er zijn ook geen hoogspanningsleidingen in of in de nabijheid van het plangebied gelegen. De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding is gelegen op minimaal 8 kilometer.

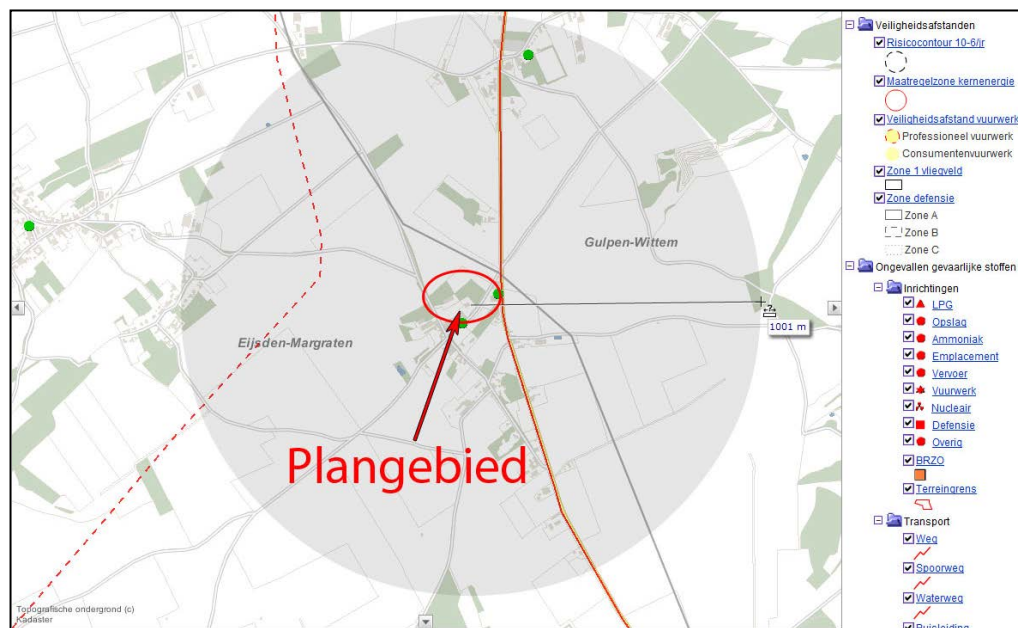
Daarnaast kan worden geconcludeerd dat er geen risicovolle bedrijven in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen (dichtstbijzijnde Bevi-inrichting op ca. 3,5 km), waardoor ook dit geen beperkingen oplevert voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed en is de capaciteit bluswater ruim voldoende. 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.



Figuur 8: uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding locatie



Figuur 9: inzooming Risicokaart Limburg met aanduiding locatie

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.

Voor onderhavig plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door ArcheoPro (zie **bijlage 5**).

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- Op basis van het verkennende booronderzoek is 2,24 ha gronden onderzocht. Op grond hiervan is door ArcheoPro vastgesteld dat de bodem van het plangebied grotendeels uit intacte radebrikgronden in lössleem bestaat. Ter plaatse van het droogdal binnen het noordoostelijke deel van het plangebied zijn deze bodems afgedekt door een 70 tot 90 cm dikke laag colluvium.
- Op basis van deze resultaten, het microreliëf, alsmede het inrichtingsplan is door ArcheoPro aansluitend op het zuidoostelijk deel van het plangebied een karterend booronderzoek uitgevoerd.
- Tijdens dit booronderzoek is één aardewerkfragment uit de late middeleeuwen of nieuwe tijd gevonden en zijn in twee boringen twee kleine, niet getransporteerde fragmenten vuursteen aangetroffen, die theoretisch het resultaat van antropogene vuursteenbewerking (debitage) zouden kunnen zijn.
- Naar aanleiding hiervan zijn rondom boring 24 op een afstand van telkens twee meter vier extra verdichtingsboringen geplaatst. Hierbij zijn in de ploegvoor (Ap-horizont) van twee verdichtingsboringen opnieuw twee kleine vuursteenfragmenten aangetroffen die echter ook geen eenduidige antropogene bewerkingskenmerken vertonen.
- Op basis van de resultaten van het verrichte bureau- en veldonderzoek, kan de archeologische verwachting met betrekking tot het noordoostelijke deel en het zuidoostelijke deel van het plangebied worden bijgesteld naar laag.
- Voor het zuidoostelijke deel van het plangebied vloeit de bijgestelde verwachting voort uit de resultaten van het karterend booronderzoek. Voor het relatief hoog gelegen, westelijke deel van het plangebied blijft de verwachting (middel)hoog. Hier zullen echter conform het actuele inrichtingsplan enkel fruitbomen worden geplant. Deze werkzaamheden hebben geen significant verstorend effect op eventuele behoudenswaardige archeologische resten aldaar.
- Resumerend is er derhalve onvoldoende aanleiding voor het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek.

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

Op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' weggelaten ter plaatse van het gebied waar het archeologisch onderzoek is verricht.

5.1.2 Cultuurhistorie

Met betrekking tot het aspect cultuurhistorie kan vermeld worden dat op de locatie Gulperstraat 5 sprake is van een karakteristieke Limburgse carréhoeve. Er is sprake van een gemeentelijk monument.

Door de bestemming ter plekke te wijzigen naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' blijft de karakteristiek behouden. Daarnaast is in de vigerende en de nieuwe planologische situatie de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' opgenomen.

Tevens zij vermeld dat de overige gebouwen, welke onderdeel uitmaken van de huidige en ook van de toekomstige bedrijfsvoering, allen geen karakteristieke waarden hebben. Enkel de karakteristieke carréhoeve ter plekke heeft cultuurhistorische waarden.

Gesteld kan worden dat de voorgenomen bestemmingswijziging geen negatieve gevolgen heeft voor de cultuurhistorische waarden.

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 welke geschaad kunnen worden.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Voor Gulperstraat 33 (binnen het plangebied) is reeds een lage druk gasaansluiting aanwezig. Deze heeft vanwege de lage druk geen invloed op het planvoornemen.

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

Om de nieuw te realiseren bedrijfswoning en recreatiewoningen aan de Gulperstraat te ontsluiten dient, naast de bestaande inritconstructies, een nieuwe inritconstructie te worden gerealiseerd aan de Gulperstraat. Deze dient in verband met indraaien/uitrijden voldoende breed te zijn en voldoende uitzicht te bieden in verband met de verkeersveiligheid. Het realiseren van een nieuwe inrit aan de Gulperstraat is niet bezwaarlijk vanwege de beperkte intensiteit van het aantal verkeersbewegingen op deze straat. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het aanleggen van een ruime inritconstructie, zodat het verkeer op een veilige wijze het erf kan op- en afrijden.

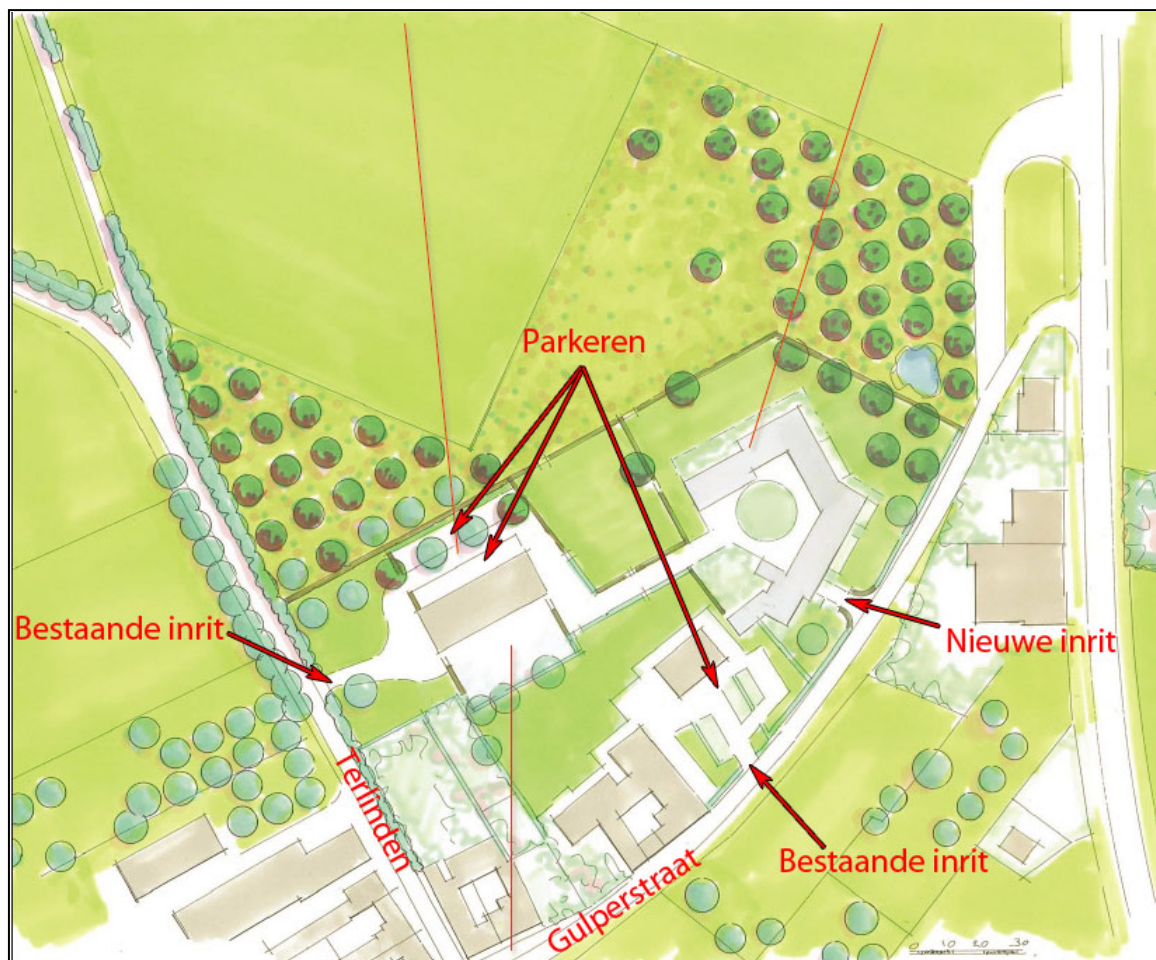
Ook zal de toename van het aantal verkeersbewegingen, als gevolg van het recreantenverkeer van en naar de locatie niet leiden tot significante overlast op de omgeving aangezien de toename van het aantal verkeersbewegingen beperkt zal zijn.

De hoofdparkeerplaats wordt aangelegd op het achterterrein bij het bestaande agrarische gebouw en deze wordt ontsloten via de straat Terlinden. De nieuwe inrit aan de Gulperstraat zal enkel gebruikt worden voor de ontsluiting van de bedrijfswoning en door minder valide bezoekers die op deze manier kort genoeg bij hun recreatiewoning kunnen komen. De nieuwe inrit (die gebruikt wordt door minder valide bezoekers en de bewoners van de bedrijfswoning) wordt uitgevoerd als éénrichtingsverkeer. Alle verkeer moeten het terrein verlaten via de inrit/uitrit aan de straat Terlinden.

Bij de ontvangst van nieuwe bezoekers wordt middels een van tevoren toegestuurde brochure, te plaatsen borden en op de website geplaatste plattegrond kenbaar gemaakt dat er op het achterterrein geparkeerd dient te worden alvorens bezoekers zich kunnen melden bij de receptie. Vanwege de voldoende omvang van het achterterrein zal er geen sprake zijn van opstoppingen op de Gulperstraat of op de straat Terlinden.

Gezien het feit dat er op het middenterrein alleen bezoekers met tent en kunnen/mogen komen hoeft er niet te worden gevreesd voor bezoekers met grote/zware caravans. Bezoekers komen met de auto met in sommige gevallen een extra kleine aanhanger. Gezien het aantal te verwachten bezoekers is het niet te verwachten dat de berm van de Gulperstraat kapot wordt gereden.

Over de inritconstructies kan worden vermeld dat deze van ruime omvang zullen zijn met voldoende uitzicht zodat de verkeersveiligheid is gewaarborgd.



Figuur 10: overzichtskartaal verkeer en parkeren

5.3.2 Parkeren

Parkeren is voor onderhavig planvoornemen een belangrijk aandachtspunt. Er wordt in het plangebied erf aangelegd waarop voldoende ruimte is om te parkeren ten noorden het bestaande agrarisch gebouw (zie figuur 10). De bestaande parkeerplaats aan de Gulperstraat zal ook in de toekomst worden gebruikt. Er wordt ook rekening gehouden met minder valide recreanten die kortstondig dicht bij de appartementen kunnen parkeren en vervolgens hun auto naar de centrale parkeerplaats achter op het terrein kunnen verplaatsen.

De hoofdparkeerplaats achter op het terrein, ten noorden van de bestaande stal/loods wordt ontsloten via de bestaande inrit aan de straat Terlinden. Ter plekke van deze weg komt weinig verkeer, waardoor er geen sprake zal zijn van verkeerstechnische problemen/overlast.

Ten aanzien van het aantal beschikbare parkeerplaatsen kan worden gesteld dat er op basis van de ASVV van de CROW uitgegaan dient te worden de normen die vergelijkbaar zijn voor een 'hotel' aangezien deze categorie het meeste aansluit bij de recreatiewoningen. Net als bij een hotelkamer zal er per recreatiewoning één familie verblijven. De groepsaccommodatie kan worden gesplitst in vier separate recreatiewoningen. De norm voor 1 hotelkamer is 0,5 tot 1,5 parkeerplaats. In onderhavige situatie wordt daarom voor de zekerheid uitgegaan van 1,5 parkeerplaatsen per recreatiewoning. Mede omdat er soms ook extra auto's aanwezig zullen zijn voor het kampeerterrein. Het kampeerterrein wordt uitsluitend gebruikt door bezoekers die daarnaast ook een recreatiewoning huren (bijv. voor kinderen van ouders die graag in een tent willen kamperen). Hierdoor zal het aantal te parkeren auto's dus niet toenemen. Het kampeerterrein is niet bedoeld voor bezoekers die alleen in een tent komen kamperen. De auto's worden dus allemaal op de centrale parkeerplaats geparkeerd.

Dit betekent dat voor de maximaal 31 aanwezige recreatiewoningen en maximaal 15 aanwezige tenten 46,5 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn.

Er zijn vóór de groepsaccommodatie 17 parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast worden er 30 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd bij het agrarisch gebouw. Op basis van onderhavig planvoornemen zijn er 47 parkeerplaatsen. Er zijn daarmee voldoende parkeerplaatsen.

Voor de te bouwen bedrijfswoning kan worden gesteld dat er in de bestaande situatie reeds 1 bedrijfswoning op het terrein aanwezig is. Derhalve zal er qua aantal bedrijfswoningen geen verandering optreden. De nieuw te bouwen bedrijfswoning zal worden voorzien van een garage. Daarnaast zal er erf worden aangelegd bij de bedrijfswoning waarop minimaal 1 auto kan worden geparkeerd. De nieuw te bouwen bedrijfswoning zal worden ontsloten middels bestaande inritten. Kortom, aan de norm van 2 parkeerplaatsen kan worden voldaan.

Kortom, onderhavig planvoornemen voldoet aan de richtlijnen ASVV van de CROW.

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

Met betrekking tot de afvoer/verwerking van de vrijkomende afval- en hemelwaterstromen kan het volgende worden gesteld.

Bestaande situatie bedrijfsafvalwater en hemelwater en grondwater

De locatie Gulperstraat 5 is momenteel in gebruik als agrarische bedrijfslocatie met daarop een agrarisch bedrijfsgebouw. Daarnaast zijn er recreatiewoningen in de bestaande carré aanwezig en in de vrijstaande groepsaccommodatie.

Het totale verharde oppervlak in de huidige situatie bedraagt ca. 2.500 m². In de huidige situatie zijn er geen problemen op het gebied van hemelwaterafvoer.

- Hemelwater bestaande bebouwing

Het hemelwater van de bestaande carré en de groepsaccommodatie wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool. Het hemelwater van het bestaande agrarische gebouw vloeit oppervlakkig af naar de naastgelegen akkergrond en tuin die in eigendom zijn van de aanvrager.

- Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

Toekomstige situatie afvoer afvalwater en hemelwater

De realisatie van de nieuwe gebouwen, met de bijbehorende oppervlakte- c.q. erfverharding, leidt ertoe dat het verhard oppervlak op de locatie Gulperstraat 5 wordt vergroot.

De oppervlakte van de nieuwe recreatiewoningen (inclusief nieuwe bedrijfswoning met garage) inclusief nieuwe (erf)verharding bedraagt ca. 1.500 m².

De overige nieuwe verharding zal semi-verharding betreffen (grind, grasklinkers, etc.). Het hemelwater dat op deze semi-verharding valt kan rechtstreeks in de bodem infiltreren en wordt daarom niet meegenomen bij onderhavige watertoets.

- Afvalwater

Voor wat betreft de afvoer van het afvalwater dat afkomstig is van de nieuwe bedrijfswoning en van de nieuwe recreatiewoningen is in de toekomstige situatie sprake van een verandering. Vanuit milieuhygiënisch opzicht is het namelijk een vereiste om het afvalwater te lozen op de gemeentelijke riolering en dit is derhalve ook de eerst aangewezen optie.

- Hemelwater bestaande bebouwing

In de bestaande situatie infiltreert het hemelwater rechtstreeks in de bodem. Er is namelijk sprake van akkerbouwgrond zonder de aanwezigheid van gebouwen of verharding.

- Hemelwater nieuwe bebouwing

Het hemelwater dat afkomstig is van de nieuwe bebouwing (gebouwen en erfverharding), wordt niet geloosd op de gemeentelijke riolering. Die bebouwing wordt dus volledig (100%) afgekoppeld.

Dit water wordt in zijn geheel opgevangen en afgevoerd naar een aan te leggen infiltratievoorziening (infiltratiepoel). Die infiltratievoorziening wordt voorzien van een aan te leggen noodoverloopvoorziening die afwatert op de noordelijk gelegen grond (deze gronden zijn lager gelegen dan de infiltratiepoel) die in de toekomstige situatie de bestemming 'Natuur' krijgen en worden voorzien van groenvoorzieningen. Deze gronden zijn daarnaast in eigendom van aanvrager.

De neerslag die afkomstig is van de nieuwe bebouwing en de rondom aan te leggen verharding, wordt in zijn geheel opgevangen door de infiltratiepoel. Het hemelwater dat valt op een oppervlakte van ca. 1.500 m² hemelwater dient te worden geïnfiltreerd in de infiltratievoorziening.

Het Waterschap Roer en Overmaas, waar de gemeente Eijsden-Margraten onder valt, stelt dat de infiltratievoorziening gedimensioneerd dient te worden op T=25 en T=100, met het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van T=100 moeten in beeld worden gebracht en bij risico dienen er maatregelen te worden getroffen.

Bij een bui van één keer per 10 jaar (T=25, dat wil zeggen dat er een neerslaghoeveelheid van 35 mm water valt) dient de capaciteit voor infiltratie die in de poel aanwezig is, afgerond (1.500 x 35) 53 m³ te bedragen.

Bij een bui van één keer per 100 jaar ($T=100$, oftewel een neerslaghoeveelheid van 45 mm water) is een capaciteit van afgerond (1.500×45) 68 m^3 benodigd.

De infiltratiepoel heeft een netto bergingsoppervlakte van circa 200 m^2 . Bij een gemiddeld bergingsvermogen van 1 meter, bedraagt de bergingscapaciteit van deze infiltratiepoel circa 200 m^3 . Deze capaciteit is ruim voldoende om een bui van $T=25$ te kunnen bufferen en te kunnen infiltreren. Indien er een bui van $T=100$ valt dan is de capaciteit van de poel ook voor retentie en infiltratie van deze bui ruim voldoende.

- Buffering twee extreme buien $t = 25$ binnen 24 uur

Eén van de voorwaarden van het Waterschap Roer en Overmaas bij het berekenen van de minimale omvang van infiltratievoorzieningen, in casu de hemelwaterpoel, is dat deze na een bui van $t = 25$ binnen 24 uur wéér beschikbaar is voor nogmaals een bui van $t = 25$.

Gelet hierop zal bij een bui van $t = 25$, in geval van ontwikkeling van het plan, circa 105 m^3 hemelwater gebufferd moeten worden. Derhalve resteert een buffercapaciteit van $(200 - 105)$ 95 m^3 , hetgeen zelfs voldoende is om nogmaals een bui van $t = 25$ binnen 24 uur te bufferen.

Door de afdoende capaciteit van de infiltratievoorziening in combinatie met een noodoverloopvoorziening die afwatert op de aangrenzend gelegen grond die in het bezit is van aanvrager, behoeft voor wateroverlast op de bouwkael en de aangrenzende percelen van derden niet te worden gevreesd.

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, wordt voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld.

In de infiltratiepoel zal alleen schoon hemelwater worden opgevangen, waaraan uiteraard geen verontreinigde stoffen zijn toegevoegd.

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

Het Waterschap heeft d.d. 12 oktober 2011 een positief wateradvies uitgebracht (zie **bijlage 7**). Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer en hun richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ook de provincie Limburg geeft aan op het gebied van bodem- en grondwater-beschermingsbelangen geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen plannen, mits wordt voldaan aan de bepalingen van de Omgevingsverordening Limburg.

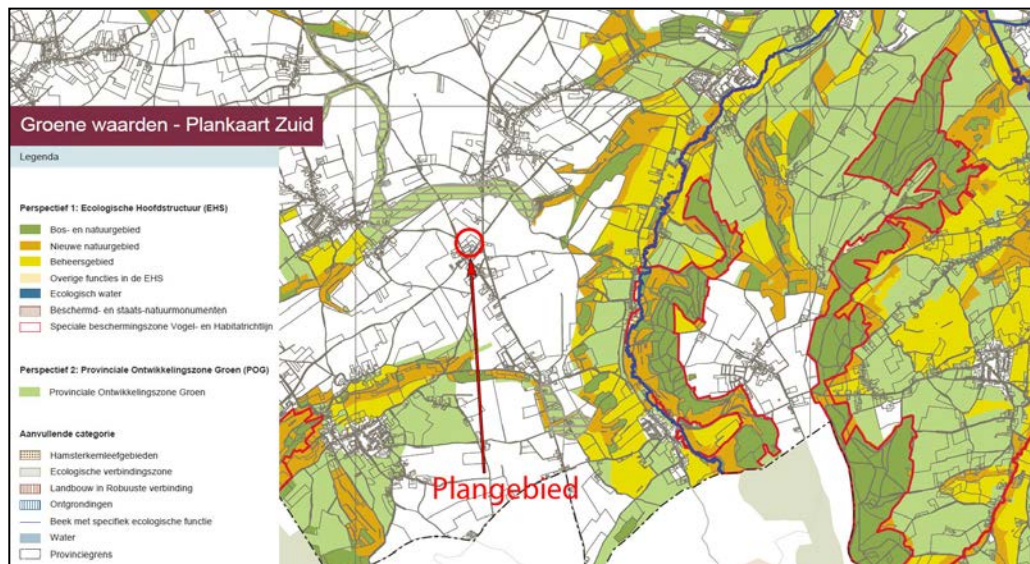
Conclusie

Gelet op vorenstaande en het positieve wateradvies 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 niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.



Figuur 11: POL-kaart 'EHS-op onderdelen' met aanduiding plangebied

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling

5.5.2 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld (zie **bijlage 6**). Dit vloeit voort uit het feit dat sprake is van toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu.



Figuur 12: landschappelijke inpassing en tegenprestatie

Het landschapsplan voorziet zowel in een landschappelijke inpassing als tegenprestatie. De inpassing bestaat uit onder andere het aanleggen van solitaire bomen en het aanplanten van hagen. Qua tegenprestatie wordt aan de noordzijde natuurlijk grasland gecreëerd, worden er twee boomgaarden ontwikkeld en wordt er een poel aangelegd.

De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing en tegenprestatie wordt privaatrechtelijk vastgelegd tussen V.O.F. Recreatie Landgoed Terlingerhoeve en de gemeente Eijsden-Margraten. Daarmee is realisatie en duurzame instandhouding van het landschapsplan en de tegenprestatie gewaarborgd.

Daarnaast wordt de bestemming ter plekke van het in te richten natuurlijke grasland en de boomgaarden gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.

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 moeten blijven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van twaalf recreatiewoningen en een bedrijfswoning, beide met erfverharding. Ter plekke van deze beoogde planontwikkeling is sprake van een weiland dat altijd intensief is beweide en voorheen ook intensief is bewerkt voor akkerbouw. Op deze locatie zijn op dit moment geen beschermde flora en fauna te verwachten.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

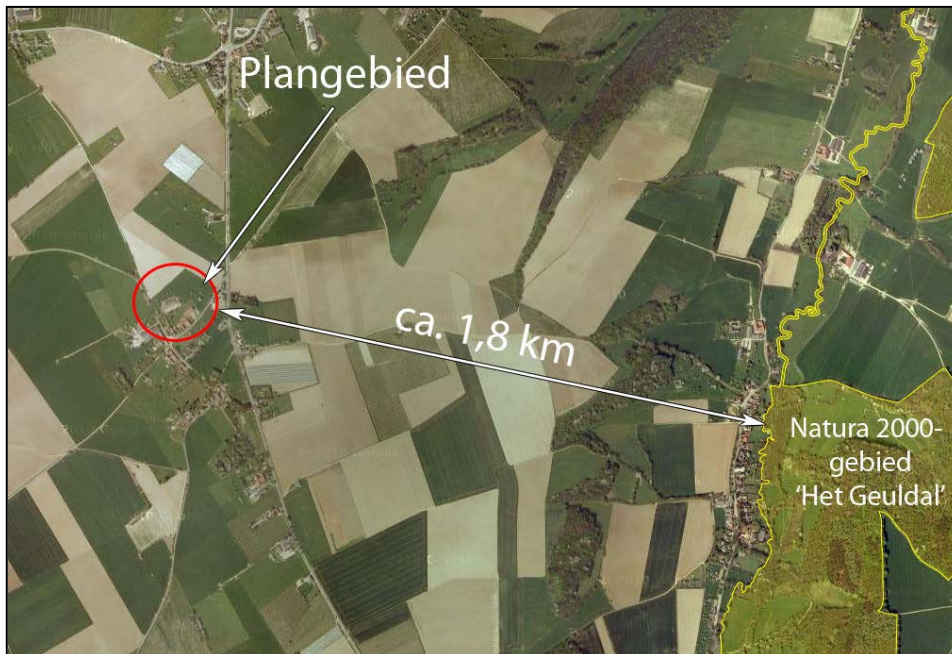
De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten.

Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database, is de dichtstbijzijnde waarneming van een rode lijst soort (Kneu, 2009) gedaan ter plekke van de Gulperstraat. Bij het ten noorden van het plangebied in te richten natuurlijke grasland en de boomgaarden wordt daarnaast een foerageergebied gecreëerd voor dieren.

Omdat ter plekke van het plangebied geen waarnemingen van beschermde flora en fauna zijn gedaan, heeft onderhavig planvoornemen geen invloed op beschermde flora en fauna.

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde *Natura 2000-gebied* is 'Het Geuldal'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 1,8 kilometer van het plangebied. Gezien de voorgestane ontwikkelingen is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit *Natura 2000-gebied*.



Figuur 13: *Natura 2000-gebied 'Het Geuldal'* met afstand tot plangebied

Het dichtstbijzijnde *beschermde natuurmonument* is 'Groeve 't Rooth', dat is gelegen op circa 6 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.



Figuur 14: *beschermde natuurmonument Groeve 't Rooth'* met afstand tot plangebied

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het ingesloten karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen.

Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van de recreatiewoningen en de bedrijfswoning zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, geen 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 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 her in te richten bedrijfsgebouw (stal/loods) vrijkomende bruikbare materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt.

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

6. UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd.

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 voor de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat. In casu is sprake van een bouwplan genoemd in artikel 6.2.1.

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

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

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Eijsden-Margraten wordt een anterieure overeenkomst afgesloten, zodat hiermee het kostenverhaal is verzekerd.

7. PLANSTUKKEN

Het bestemmingsplan 'Gulperstraat 5 te Noorbeek' van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

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 digitaliseringsverplichting.

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. De bijlagen behorende bij de toelichting zijn in het bijlagenrapport separaat bijgevoegd.

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 afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

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

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

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

7.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding (blad 1 t/m 5) met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1.000.

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 met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs).

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 volgende instanties: Brandweer Zuid-Limburg, Enexis, Waterschap Roer en Overmaas, Waterleiding maatschappij Limburg, Gasunie, Luchtverkeersleiding Nederland, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Ministerie van Defensie, Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Rijkswaterstaat Limburg, Kamer van Koophandel Zuid-Limburg, de Provincie Limburg en de Inspectie Leefomgeving en Transport.

De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage 8**.

Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en indien van toepassing beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties verwerkt zijn in het ontwerp bestemmingsplan 'Gulperstraat 5 te Noorbeek'.

1. Brandweer Zuid-Limburg

Reactie (d.d. 16-1-2012):

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Het aspect bereikbaarheid en bluswatervoorziening is wel aan de orde. Hiervoor zijn door de Brandweer Zuid-Limburg eisen opgesteld waaraan voldaan moet worden.

Beantwoording reactie:

De eisen worden verwerkt bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Deze eisen hoeven niet verwerkt te worden in het bestemmingsplan.

2. Enexis

Reactie (d.d. 23-1-2012):

Geen bezwaar tegen planvoornemen aangezien er geen kabels en leidingen binnen het voorziene bouwgebied liggen. Enexis geeft wel aan dat er een lage druk gas aansluiting is in een buitenopstelling. Deze kleine opstelling staat voor huisnummer 33 en deze is bedoeld voor de huizen 27, 29, 31 en 33 (de groepsaccommodatie).

Beantwoording reactie:

De lage druk gasaansluiting heeft geen gevolgen voor onderhavig planvoornemen maar dit wordt wel meegenomen bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

3. Waterschap Roer en Overmaas

Geen reactie op concept-ontwerp bestemmingsplan ingediend.

4. Waterleiding Maatschappij Limburg (WML)

Reactie (d.d. 19-1-2012):

WML heeft geen bezwaar tegen het planvoornemen, indien de gemaakte opmerkingen worden verwerkt.

- Opmerking 1: er wordt nog gesproken over Provinciale Milieuverordening terwijl dit is opgegaan in de Omgevingsverordening Limburg: Provinciale milieuverordening moet zijn Omgevingsverordening Limburg.
- Opmerking 2: artikel 12 lid 2 is specifiek op bouwactiviteiten gericht, in de OvL staan echter ook niet bouwgerichte regels die van toepassing zijn, kortom: duidelijk omschrijven dat de OvL in zijn geheel van kracht is.
- Opmerking 3: in artikel 17 gestelde regels voor dubbelbestemmingen dienen ook te gelden voor gebiedsaanduidingen.

Beantwoording reactie:

- Opmerking 1: dit is in paragraaf 3.2.3 (toelichting) op pagina 13, paragraaf 5.4.3 (toelichting) op pagina 32 en in de regels op pagina 69, artikel 12, lid 1 en artikel 12, lid 2 aangepast.
- Opmerking 2: aangepast in artikel 12, lid 2.
- Opmerking 3: aangepast in artikel 17, lid 2.

5. Gasunie

Reactie (d.d. 5-1-2012):

Plan is akkoord.

6. Luchtverkeersleiding Nederland

Reactie (d.d. 5-1-2012):

Geen bezwaren tegen plan.

7. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Geen reactie op concept-ontwerp bestemmingsplan ingediend.

8. Ministerie van Defensie

Reactie (d.d. 9-1-2012):

Er zijn geen defensiebelangen bij plan betrokken, plan akkoord.

9. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie

Geen reactie op concept-ontwerp bestemmingsplan ingediend.

10. Rijkswaterstaat Limburg (RWS)

Reactie (5-1-2012):

Ligt buiten beheersgebied, RWS geeft aan dat ze geen reactie zullen indienen.

11. Kamer van Koophandel Zuid-Limburg

Geen reactie op concept-ontwerp bestemmingsplan ingediend.

12. Provincie Limburg

Reactie (d.d. 26-1-2012):

Geen bezwaar tegen planvoornemen, mits een viertal opmerkingen worden verwerkt:

- Opmerking 1: afwijkingsbevoegdheid inzake tijdelijk kamperen laten vervallen (in regels was opgenomen dat tijdelijk kamperen middels een afwijkingsbevoegdheid was toegestaan; de provincie wil echter geen tijdelijke vergroting van kamperen bij de boer.
- Opmerking 2: verankering landschappelijke inpassing en tegenprestaties in planregels.
- Opmerking 3: advies KC (Kwaliteitscommissie) toevoegen aan bijlagen.
- Opmerking 4: provincie Limburg is geen partij meer bij ondertekenen overeenkomst LKM (Limburgs Kwaliteitsmenu). De gemeente moet met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten zodat er een basis is op grond waarvan kan worden gehandhaafd. De overeenkomst dient hierop te worden aangepast.

Beantwoording reactie:

- Opmerking 1: de provincie doelt hier op de afwijkingsbevoegdheid van artikel 13.2: artikel 13.2 is verwijderd uit planregels.
- Opmerking 2: artikel 3.3. en 4.3 is aan regels toegevoegd.
- Opmerking 3: advies was reeds bijgevoegd.
- Opmerking 4: overeenkomst is hierop aangepast. De overeenkomst wordt getekend door partijen voor het vaststellen van het bestemmingsplan door de Raad. Voor de provincie is het voldoende dat de desbetreffende gronden zijn omgezet van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Natuur'.

13. Inspectie Leefomgeving en Transport

Reactie (d.d. 19-1-2012):

Plan heeft geen nadelige consequenties, de inspectie heeft daarom geen bezwaar tegen planvoornemen.

8.3 Inspraak

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

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

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

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

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

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 23 februari 2012 tot en met 4 april 2012 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

9. BIJLAGENRAPPORT

Voor onderstaande bijlagen zie separaat bijlagenrapport.

1. Principeakkoord gemeente Eijsden-Margraten (d.d. 11 maart 2011);
2. Positief advies Kwaliteitscommissie provincie Limburg (d.d. 19 juli 2011);
3. Verkennend bodemonderzoek (Aelmans ECO BV) (d.d. 26 september 2011);
4. Akoestisch onderzoek gevelbelasting (Aelmans ROM) (d.d. 22 augustus 2011);
5. Archeologisch onderzoek (ArcheoPro) (januari 2012);
6. Landschapsplan (G. Paumen) (d.d. 22 september 2011);
7. Wateradvies Waterschap Roer en Overmaas (d.d. 12-10-2011);
8. Reacties wettelijk vooroverleg.