



Bestemmingsplan

- toelichting -

Schey ong. en Vroelen 27/27a te Noorbeek

gemeente Eijsden-Margraten

Bestemmingsplan

Schey ong. en Vroelen 27/27a te Noorbeek

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPLBUI1032-VG01
Rapportnummer:	M10077.13.005/PSO
Opdrachtgever:	Maatschap Beusmans-Heitzer, de heer B. Beusmans
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	7 februari 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

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

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	11
2.2.1	Deelgebied 1: Schey ong.....	11
2.2.2	Deelgebied 2: Vroelen 27a	13
2.2.3	Deelgebied 3: Vroelen 27 en 27a.....	13
2.3	Ruimtelijke effecten	14
3	Planologisch-juridische status.....	15
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009 inclusief 1 ^e herziening'.....	15
3.1.1	Deelgebied 1: Schey ong.....	15
3.1.2	Deelgebied 2: Vroelen 27a	16
3.1.3	Deelgebied 3: Vroelen 27 en 27a.....	16
3.2	Principemedewerking en voorwaarden	17
4	Beleid	19
4.1	Rijksbeleid.....	19
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
4.1.2	Conclusie Rijksbeleid	20
4.2	Provinciaal beleid	20
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	20
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	21
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	23
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	24
4.2.5	Het woonbeleid	24
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	25
4.3	Regionaal beleid	25
4.3.1	Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020.....	25
4.4	Gemeentelijk beleid	26
4.4.1	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013	26
4.4.2	Conclusie gemeentelijk beleid	26
5	Milieutechnische aspecten	27
5.1	Bodem	27
5.2	Geluid	28

5.3	Milieuzonering.....	28
5.4	Luchtkwaliteit	30
5.5	Externe veiligheid	32
6	Overige ruimtelijke aspecten	35
6.1	Archeologie.....	35
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	35
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	35
6.1.3	Verricht archeologisch onderzoek	36
6.2	Kabels en leidingen.....	37
6.3	Verkeer en parkeren.....	37
6.3.1	Verkeersstructuur.....	37
6.3.2	Parkeren	37
6.4	Waterhuishouding	37
6.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	37
6.4.2	Provinciaal beleid	37
6.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	38
6.5	Natuur en landschap	40
6.5.1	Kernkwaliteiten	40
6.5.2	Landschapsplan	41
6.6	Flora en fauna.....	43
6.6.1	Algemeen.....	43
6.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	43
6.6.3	Gebiedsbescherming	44
6.6.4	Conclusie flora en fauna	45
6.7	Duurzaamheid	45
7	Uitvoerbaarheid	47
7.1	Grondexploitatie.....	47
7.1.1	Algemeen.....	47
7.1.2	Exploitatieplan.....	47
8	Planstukken	49
8.1	Algemeen.....	49
8.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	49
8.2.1	Toelichting	50
8.2.2	Regels	50
8.2.3	Verbeelding	51
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	53

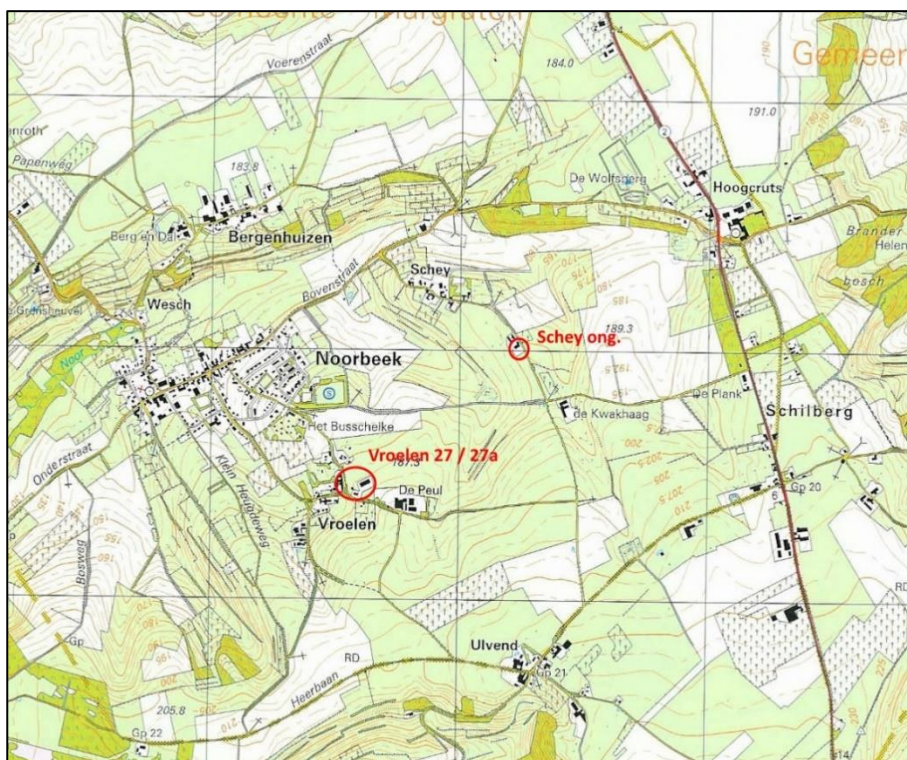
9.1	Inleiding	53
9.2	Vooroverleg	53
9.3	Inspraak	53
9.4	Formele procedure	54
9.4.1	Algemeen	54
9.4.2	Zienswijzen	54
10	Bijlagen	55

1 Inleiding

Maatschap Beusmans-Heitzer (hierna: initiatiefnemer) heeft op de locatie Schey ongenummerd, direct naast de locatie Schey 10, een rundveestal in gebruik voor het houden van zoogkoeien. Het gebruik van deze rundveestal is strijdig gebleken met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en de herziening van dit bestemmingsplan. De stal mag dan ook niet meer worden gebruikt voor het houden van dieren. Om leegstand en verloedering te voorkomen, heeft de gemeente Eijsden-Margraten ingestemd met het afbreken van de stal en het ter plekke realiseren van een woning.

Omdat als gevolg van de afbraak van de rundveestal een adequate huisvesting voor een deel van de veestapel wegvalt, mag op de locatie Vroelen 27a het bouwvlak worden vergroot, zodat op die locatie een nieuwe veestal en werktuigenberging kunnen worden gerealiseerd.

Verder worden de bedrijfslocaties Vroelen 27 en Vroelen 27a vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening in het vigerende bestemmingsplan als één inrichting beschouwd (gekoppeld bouwvlak). In de feitelijke situatie zijn de locaties Vroelen 27 en Vroelen 27a technisch en organisatorisch echter niet met elkaar verbonden. In voorliggend bestemmingsplan worden de planologische koppeling tussen beide bedrijfslocaties dan ook opgeheven. Milieutechnisch wordt de ont koppeling geregeld door het doen van een melding op basis van de Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit).



Uitsnede topografische kaart met aanduiding Schey ongenummerd en Vroelen 27 /27a

Zowel het realiseren van een nieuwe rundveestal en werktuigenberging op de locatie Vroelen 27a als het realiseren van een woning te Schey ongenummerd is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en de herziening van dit bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten heeft echter op 3 maart 2015 principemedewerking verleend aan voorliggende ontwikkeling en aangegeven bereid te zijn een (post)zegelbestemming in procedure te brengen. De brief met de principemedewerking is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Voorliggend document voorziet in een toelichting met bijbehorende regels en verbeelding voor de voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de buurtschappen Vroelen en Schey. Beide buurtschappen zijn gelegen bij de kern Noorbeek in de gemeente Eijsden-Margraten. Het plangebied kan worden onderverdeeld in drie deelgebieden.

Deelgebied 1 betreft de nieuw te realiseren woning ter plekke van de af te breken rundveestal en het daar omheen gelegen erf. Dit deelgebied is gelegen te Schey ong., naast de woning Schey 10. Kadastraal is dit perceel bekend als gemeente Margraten – sectie X – nummer 153 (ged.).

Deelgebied 2 betreft de uitbreiding van het agrarisch bouwblok op de locatie Vroelen 27a. Deze uitbreiding is nodig om onder andere een vervangende rundveestal, vooropslag en erf te realiseren. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Margraten – sectie X – nummer 194 (ged.).

Deelgebied 3 heeft betrekking op de (planologische) ontkoppeling van de landbouwbedrijven te Vroelen 27 en Vroelen 27a. Dit gebeurt door het laten vervallen van het op de verbeelding opgenomen koppelteken.



Luchtfoto met
aanduiding
deelgebieden

Vroelen en Schey

Vroelen is een hooggelegen buurtschap ten zuidoosten van het dorp Noorbeek. In het buurtschap staat een vijftiental boerderijen en woningen, waaronder verschillende in vakwerkbouw.

Schey is een hooggelegen buurtschap ten noordoosten van het dorp Noorbeek. Het gehucht telt ongeveer twintig boerderijen en woonhuizen en bestaat uit een hoog gedeelte, Opschey, en een laag gedeelte, Onderschey, aan de weg van Noorbeek via Hoogcruts naar Slenaken. Deelgebied 1 is gelegen in Opschey, op enige honderden meters buiten de lintbebouwing.

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



Foto bestaande situatie
Schey 8-10



Foto bestaande situatie
(vooraanzicht stallen)
Vroelen 27a

2.2 Beoogde planontwikkeling

2.2.1 Deelgebied 1: Schey ong.

De bebouwingsconcentratie Schey 8-10 bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfslocatie met twee woningen en diverse stallen en schuren. De woning Schey 8 betreft een deels in vakwerk uitgevoerde woning, welke als gemeentelijk monument is aangewezen. De woning Schey 10 is een modernere woning (twee bouwlagen met kap) uit de jaren 70.

Naast deze woning is een melkveestal gebouwd van stalen spanten, betonnen gevels en asbesthoudende golfplaten. De in pandige melkput en het tanklokaal zijn jaren geleden verwijderd, waarna de stal is gebruikt voor opslag en voor het stallen van zoogkoeien. Achter de rundveestal ligt een mestput met een diepte van circa 2,5 meter.

De initiatiefnemer beoogt deze stal volledig te slopen, de mestput te verwijderen en op gepaste afstand van de woning Schey 10 een vrijstaande woning te realiseren. Deze ontwikkeling betekent een aanzienlijke kwaliteitsverbetering, omdat het bouwvolume aanzienlijk wordt teruggebracht en de architectuur van de te realiseren woning in overeenstemming zal zijn met de aanwezige bebouwing.

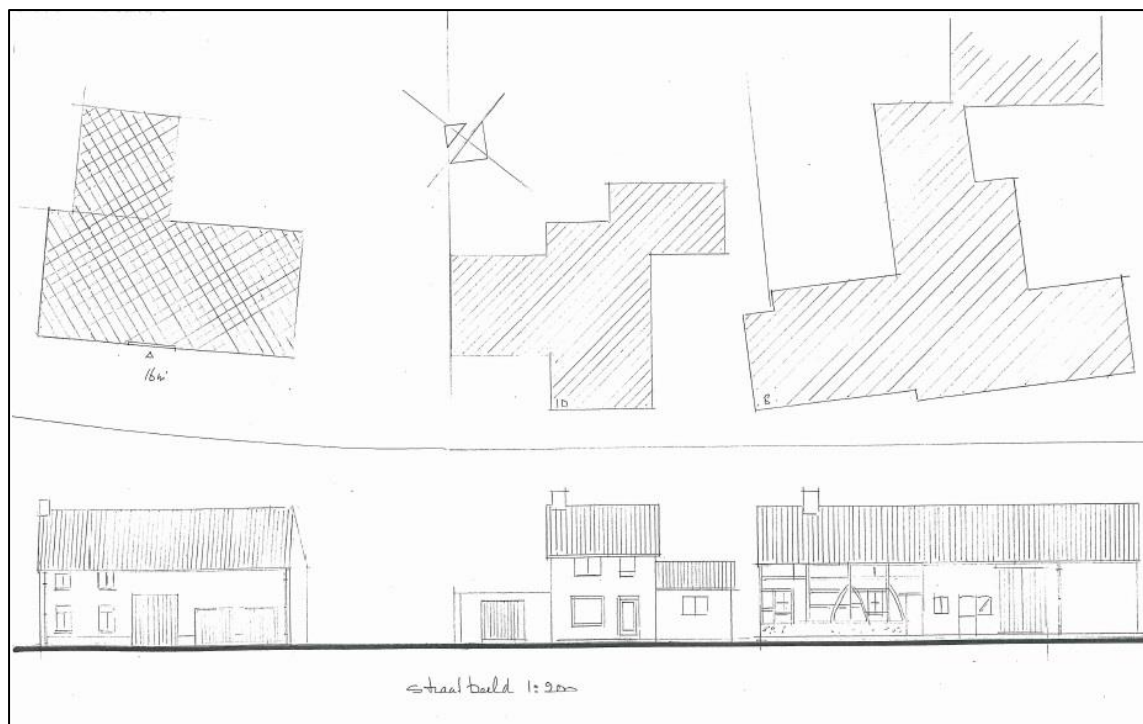
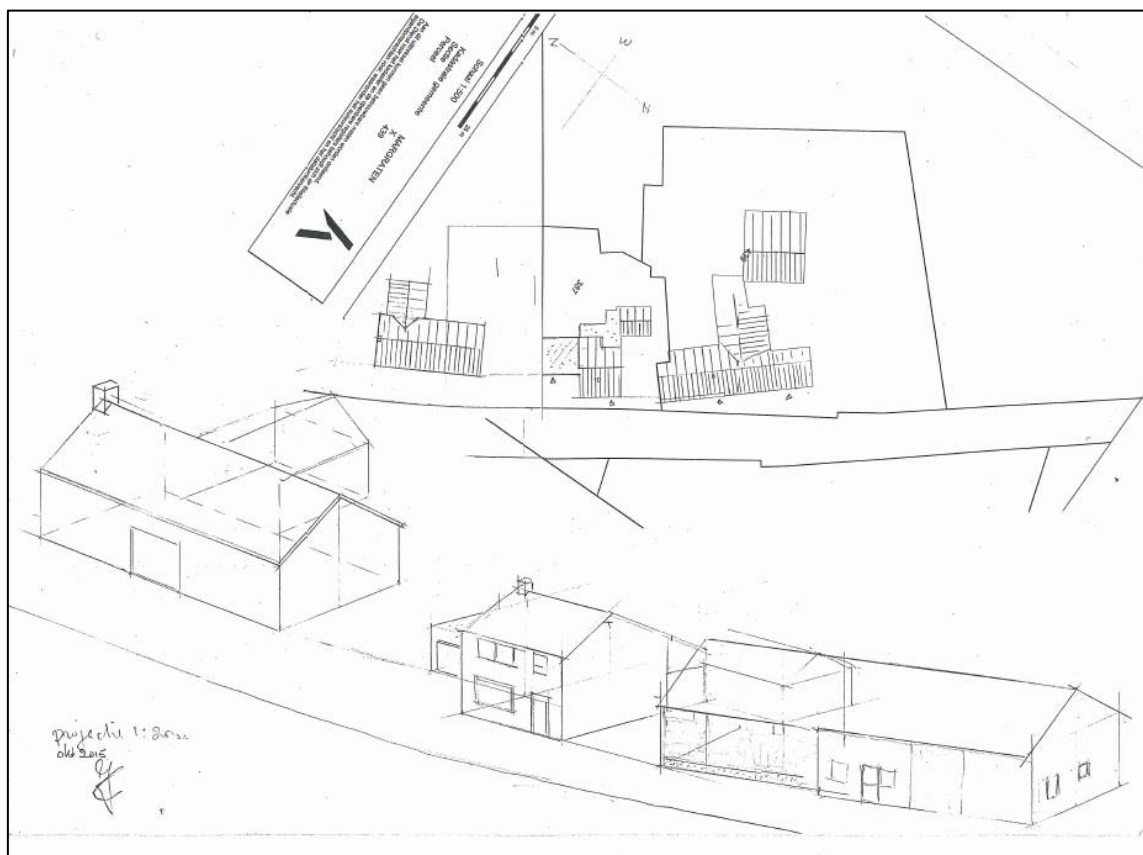


Foto te slopen rundveestal



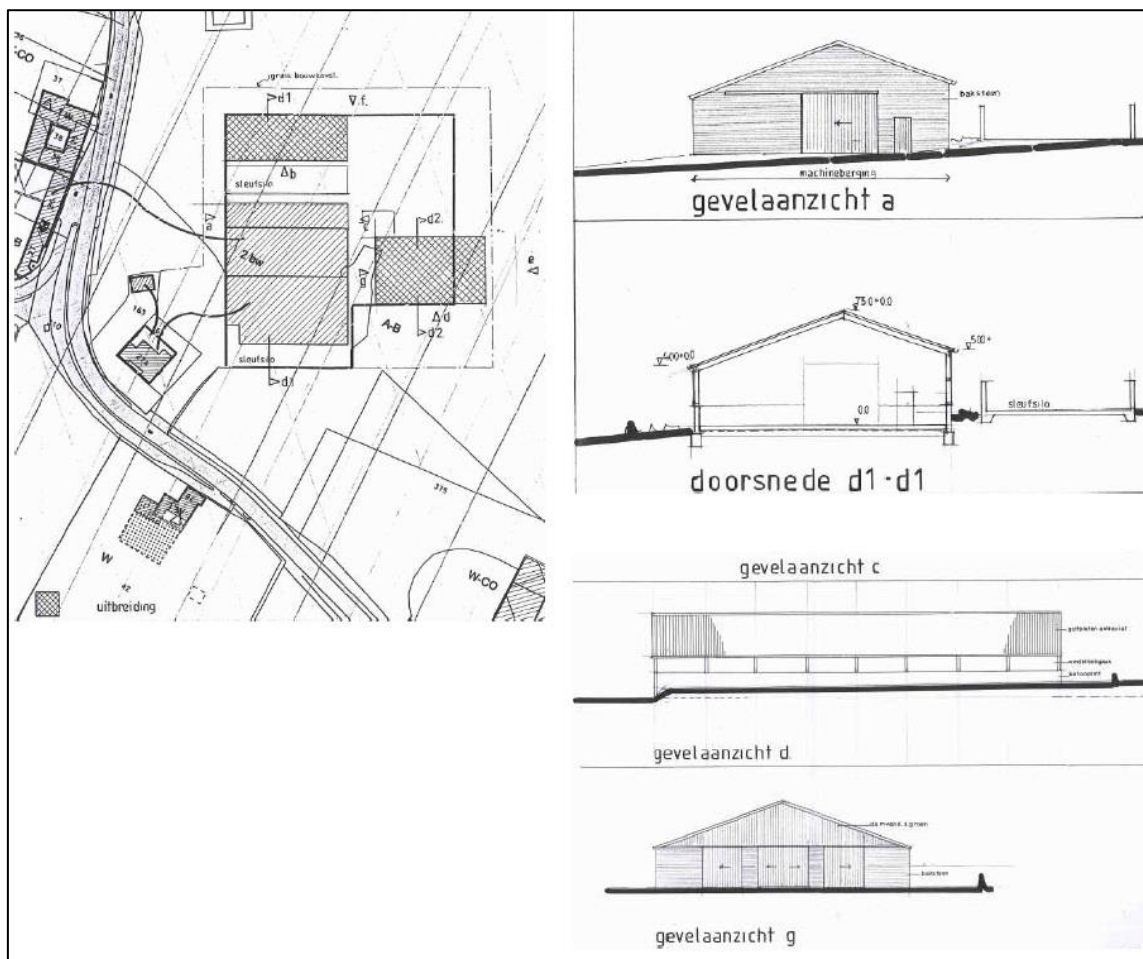
Aanduiding terugbouwlocatie woning

Het bouwplan voor de nieuwe woning op de locatie Schey ong. wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



2.2.2 Deelgebied 2: Vroelen 27a

Omdat als gevolg van de afbraak van de rundveestal op de locatie Schey ong. een adequate huisvesting voor een deel van de veestapel wegvalt, heeft de gemeente Eijsden-Margraten ingestemd met een vergroting van het bouwvlak op de locatie Vroelen 27a. De beoogde veestal met een oppervlakte van 25 meter bij 40 meter kan op die locatie voor een groot deel binnen het bestaande bouwvlak worden gerealiseerd. Vandaar dat het bouwvlak met circa 500 m² wordt uitgebreid, waarvan 250 m² voor de stal en 250 m² extra erfverharding. Tevens wordt, volledig binnen het bestaande bouwvlak, een werktuigenberging beoogd van circa 765 m² (17 meter bij 45 meter). Die werktuigenberging kan op grond van het vigerende bestemmingsplan worden gebouwd.



2.2.3 Deelgebied 3: Vroelen 27 en 27a

De locaties Vroelen 27 en 27a zijn twee bestaande bedrijfslocaties van initiatiefnemer. Vroelen 27 betreft een agrarische bedrijfslocatie met bedrijfswoning, diverse veestallen en een voeropslag. Op Vroelen 27a liggen de nieuwe veestallen, sleufsilos en eveneens een bedrijfswoning. Beide bedrijfslocaties vormen vanuit planologisch oogpunt één bedrijf. Dit is op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan met een koppelteken aangeduid. In de feitelijke situatie is in milieuhygiënisch opzicht echter geen sprake meer van één bedrijf, maar van twee zelfstandige bedrijven. Om die reden dient het koppelteken (zie onderstaand uittreksel van de verbeelding) tussen deze twee locaties komen te vervallen.



Uittreksel verbeelding
vigerende
bestemmingsplan:
Vroelen 27 en 27a

2.3 Ruimtelijke effecten

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

Deelgebied 1: Schey ong.

De bestaande stal heeft weinig ruimtelijke kwaliteit, ligt dicht op de karakteristieke bebouwing en biedt weinig mogelijkheden voor een alternatieve aanwending. De afbraak van de rundveestal naast Schey 10 en de herbouw van een nieuwe vrijstaande woning aldaar vormt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls voor de locatie en haar omgeving.

Deelgebied 2: Vroelen 27a

Op de locatie Vroelen 27a wordt het bouwvlak beperkt verruimd, teneinde de realisatie van een nieuwe rundveestal mogelijk te maken. De verruiming van het bouwvlak wordt landschappelijk ingepast, waardoor de aanwezige landschappelijke kwaliteiten niet onevenredig worden aangetast.

Deelgebied 3: Vroelen 27 en 27a

Het vervallen van het koppelteken tussen de locaties Vroelen 27 en 27a leidt niet tot noemenswaardige ruimtelijke effecten omdat het vervallen van dat koppelteken niet tot extra bouw mogelijkheden leidt.

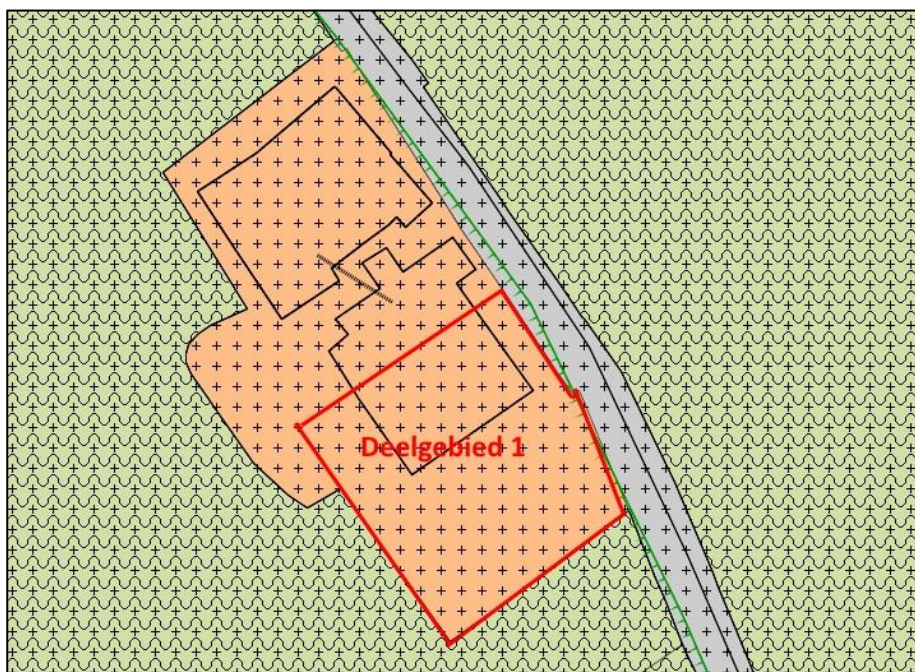
3 Planologisch-juridische status

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009 inclusief 1^e herziening'

Ter plekke van de drie deelgebieden vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009 inclusief 1^e herziening'.

3.1.1 Deelgebied 1: Schey ong.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het plangebied, voor zover dit betrekking heeft op de locatie Schey ongenummerd, bestemd tot 'Gemengd – Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen'. Behalve deze (hoofd)bestemming zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – landschapselement', 'waarde – Ecologie' en 'Waarde – Archeologie' van kracht. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – stiltegebied' van toepassing.



Uittreksel verbeelding
vigerende
bestemmingsplan:
Schey ong.

De bestemming 'Gemengd – Vrijkomende Agrarische Bebouwing' biedt een regeling voor een doelmatig hergebruik van vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen. Omdat het houden van vee in de rundveestal niet meer is toegestaan, kan de stal alleen nog worden gebruikt voor opslag. Dit is echter niet interessant, gelet op de ligging, omvang en doorrijhoogte van de stal. Doelmatig hergebruik is dan ook nauwelijks mogelijk. Omdat de stal tevens geen kwalitatieve uitstraling heeft, is afbraak het beste alternatief, waarbij ter compensatie een woning mag worden gerealiseerd.

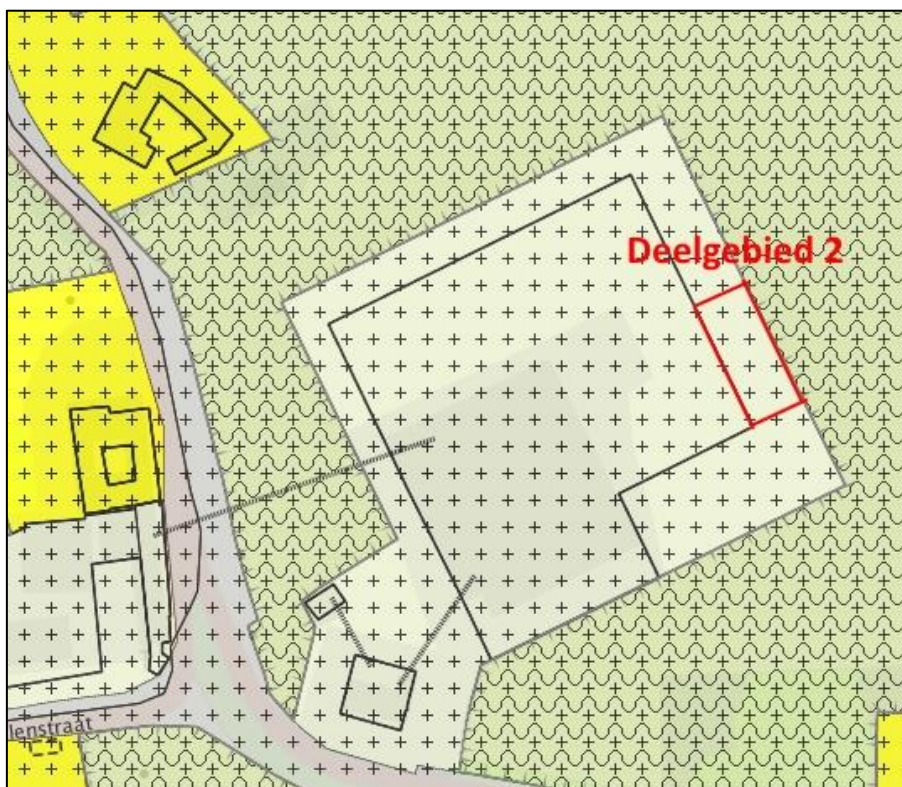
De terugbouw van een woning is niet rechtstreeks toegestaan op basis van de geldende bestemming, omdat ter plaatse ten hoogste 2 woningen aanwezig mogen zijn. Ter plekke zijn reeds de woningen met huisnummers 8 en 10 aanwezig. Tevens is de ligging van het bouwvlak niet

optimaal voor de beoogde ligging van de compensatiewoning. Vandaar dat voorliggende partiële herziening van het geldende bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

3.1.2 Deelgebied 2: Vroelen 27a

Op de locatie Vroelen 27a wordt een nieuwe veestal beoogd. Deze stal, met een breedte van 25 meter en een lengte van 40 meter, past niet volledig binnen het bestaande bouwvlak. Tussen de bestaande stallen en de beoogd stal is het immers noodzakelijk om enige manoeuvreerruimte te realiseren. Vandaar dat het bouwvlak aan de achterzijde wordt overschreden. De overschrijding van het bouwvlak past overigens wel binnen het bestemmingsvlak van de geldende bestemming 'Agrarisch – Bedrijf'.

Behalve de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – landschapselement' en 'Waarde – Archeologie' opgenomen en zijn de aanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – stiltegebied' van toepassing.



Uittreksel verbeelding
vigerende
bestemmingsplan:
Vroelen 27a

3.1.3 Deelgebied 3: Vroelen 27 en 27a

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het plangebied, voor zover dit betreft de agrarische bedrijfslocatie te Vroelen 27 en 27a, bestemd voor 'Agrarisch – Bedrijf'. Het realiseren van een nieuwe stal op de locatie Vroelen 27a betekent dat het aantal dieren op de locatie Vroelen 27a gaat toenemen. Op de locatie Vroelen 27 is dit niet het geval omdat daar de bouwkvael en de bebouwing niet wordt uitgebreid.

Een toename van het aantal dieren op de locatie Vroelen 27a is echter niet mogelijk, omdat de geldende milieuvergunning hier niet in voorziet. De oplossing voor dit probleem bestaat uit het loskoppelen van beide bedrijfslocaties. Dit is overeenkomstig de feitelijke situatie, waarin in milieuhygiënisch opzicht al geen sprake meer is van één inrichting. In de feitelijke situatie zijn de locaties Vroelen 27 en Vroelen 27a technisch en organisatorisch immers niet meer met elkaar verbonden. In voorliggend bestemmingsplan worden de planologische koppeling tussen beide bedrijfslocaties dan ook opgeheven. Milieutechnisch wordt de ont koppeling geregeld door het melden van de ont koppelde bedrijfssituatie, zodra voorliggend bestemmingsplan onherroepelijk is. Met de ont koppeling van de bedrijfslocaties blijft de oppervlakte van beide bedrijfslocaties onder de 1,5 hectare.

Op de verbeelding bij voorliggend bestemmingsplan is het koppelteken tussen de bedrijfslocaties dan ook niet opgenomen.



Uittreksel verbeelding
vigerende
bestemmingsplan:
Vroelen 27 en 27a met
aanduiding te vervallen
koppelteken

3.2 Principemedewerking en voorwaarden

Voorliggende planontwikkeling is met verzoek om medewerking schriftelijk voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Middels brief d.d. 7 april 2015 (kenmerk: Z/15/INTERN/020844/13384), bijgevoegd als **bijlage 1**, is kenbaar gemaakt dat het college bij besluit van 3 maart 2015 heeft besloten om principemedewerking te verlenen ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen.

Voorts is in voornoemde brief van de gemeente een uiteenzetting gegeven van de diverse procedurele aspecten, waaronder het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 (GKM). Tevens is ingegaan op de diverse onderzoeksaspecten. De diverse aspecten zijn nader uitgewerkt in de verschillende daartoe relevante hoofdstukken en paragrafen van voorliggend bestemmingsplan.

4 Beleid

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uit een gezet.

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

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

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een Rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf

gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de Rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

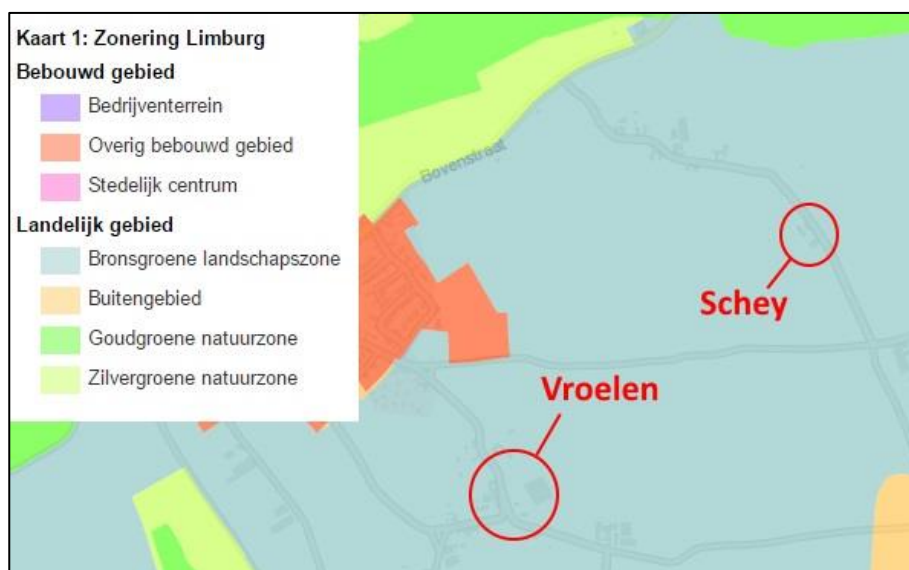
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006.

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

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

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



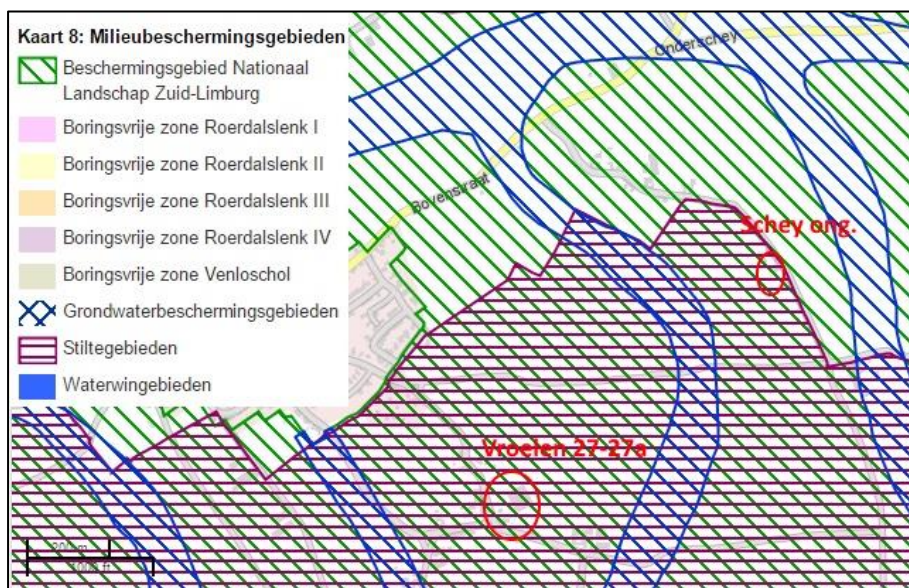
Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging
deelgebieden

Bronsgroene landschapszone

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

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden' Omgevings-
verordening Limburg
2014 met ligging
deelgebieden

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is – blijkens de kaart ‘Milieubeschermingsgebieden’ – gelegen in het beschermingsgebied ‘Nationaal Landschap Zuid-Limburg’ en binnen een stiltegebied.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: ‘schaalcontrast van zeer open naar besloten’, ‘het groene karakter’, ‘reliëf en ondergrond’ en ‘rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed’. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

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

Stiltegebied

Voor stiltegebieden staat in het POL het volgende vermeld: ‘stiltegebieden zijn van belang voor de rustzoekende mens en hebben dan ook een duidelijke functie ten behoeve van extensieve recreatie. Ook zijn stiltegebieden een noodzakelijke voorwaarde voor de instandhouding van bepaalde fauna, die weinig verstoring kunnen verdragen. De provincie hecht groot belang aan het behouden, beschermen en ontwikkelen van stiltegebieden’.

Het woord ‘stilte’ betekent hierbij niet dat geen geluid in het gebied waarneembaar is, maar staat voor de afwezigheid van storende, voor de omgeving vreemde geluiden. Er wonen, werken en leven mensen die hun dagelijkse activiteiten moeten kunnen verrichten. Werkzaamheden ten behoeve van de landbouw, bosonderhoud of technisch onderhoud, waarbij lawaaiige toestellen gebruikt moeten worden, staat de Provinciale Omgevingsverordening altijd toe zonder toestemming van enige overheid te vragen. Er wordt dan gesproken van ‘gebiedseigen geluiden’. Ditzelfde geldt voor brandweer, politie en ziekenwagens.

Gebiedsvreemde geluiden dienen daarentegen zoveel mogelijk voorkomen of beperkt te worden. Wat gebiedsvreemd is, bepaalt de overheid die de ontheffing dient te verlenen. Bij gebiedsvreemde geluiden kan gedacht worden aan het opsporen of ontginnen van in de bodem aanwezige stoffen, het omzagen en kappen van bomen anders dan voor bosbouwkundig onderhoud of productiebos, of het aanleggen van buisleidingen voor het transport van stoffen, dwars door een stiltegebied heen.

Het begrip ‘stiltegebied’ vindt zijn oorsprong in de Wet geluidhinder (Staatsblad, 1979). Stiltegebieden werden daarin gedefinieerd als gebieden waarin de geluidbelasting door toedoen van menselijke activiteiten zo laag is, dat de in dat gebied heersende natuurlijke geluiden niet of nauwelijks worden verstoord.

De uitbreiding van het agrarisch bedrijf te Vroelen 27a en de sloop van de stal met terugbouw van een woning te Schey ong. wordt als volgt gezien in het licht van het van kracht zijnde 'stiltegebied':

Momenteel wordt op de locatie Vroelen 27a een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Geluiden afkomstig van deze bedrijfsvoering worden door de Provinciale Omgevingsverordening toegestaan. De uitbreiding van het agrarisch bedrijf levert geen strijd op met het beleid voor het stiltegebied.

De sloop van de stal het opruimen van het erf en de herbouw van een woning te Schey ong. levert per saldo geen toename van het geluid op.

Op basis van vorenstaande wordt het effect van het planvoornemen niet strijdig geacht met het aanwezige 'stiltegebied'.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie opgenomen dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen dient te worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een '*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'.

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

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijzen tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

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

De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'. Daarop wordt in paragraaf 4.4.1 nader ingegaan.

4.2.5 Het woonbeleid

Gemeenten hebben de bevoegdheid woonbeleid te formuleren, echter dit mag niet in strijd zijn met het provinciale vigerende woonbeleid. Op 1 juli 2013 is het provinciaal woonbeleid drastisch gewijzigd met de invoering van de provinciale 'Verordening Wonen Zuid-Limburg' en de hieraan verbonden 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Inmiddels is deze verordening opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. In deze verordening is bepaald dat het toevoegen van een nieuwe woningbouwmogelijkheid niet mag leiden tot een uitbreiding van de woningvoorraad in Zuid-Limburg. Indien hiervan sprake is, dan dient het plan getoetst te worden aan de genoemde kwaliteitscriteria.

Op het toevoegen van één woning, de zogenaamde eenpitters, zijn de kwaliteitscriteria niet van toepassing.

Volgens de bevolkingsprognoses van E'til 2013 is er in de gemeente Eijsden-Margraten nog sprake van een toenemende woningbehoefte tot 2020.

Wat de kwantiteit betreft is er sprake van de toename van één woning. Een dergelijk beperkte toename past ook binnen de kwantitatieve woonbehoefte voor de komende jaren binnen de gemeente Eijsden-Margraten. De (mogelijke) kwaliteit is besproken en de initiatiefnemer bekend. Echter, planologisch kan dit niet geregeld worden. Doordat de vraag naar nieuwbouw zal blijven bestaan, in welke omvang dan ook, zal met name de bestaande voorraad vanwege veroudering onder druk komen te staan. Bij een hoog percentage eigenwoningbezit is dit moeilijker beheersbaar. Het is utopie dat een algehele bouwstop en het creëren van schaarste zal leiden tot de kwantitatieve oplossing en dat hiermee een kwalitatief goede toekomstige woningvoorraad wordt gecreëerd. Niet iedere eigen woningbezitter heeft de middelen om zijn/haar woning aan de toekomstige eisen te

laten voldoen en er zullen woningen zijn die vanwege ligging, omvang, structuur etc. niet of onvoldoende geschikt hiervoor te maken zijn. De woningmarkt zal haar werking hebben op kwaliteitsarme woningen en deze moeilijk tot niet afzetbaar maken. Deze woningen zullen door samenvoeging, functiewijziging of sloop onttrokken gaan worden. Onderhavig woningbouwplan leidt weliswaar tot een toename van één woning aan de woningvoorraad, maar is dermate kleinschalig dat deze niet van noemenswaardige invloed kan zijn op de toekomstige woningvoorraad binnen de gemeente Eijsden-Margraten.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het provinciale beleid, vormt dit beleid geen onoverkomelijke belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te Schey ong. en op de locaties Vroelen 27 en 27a.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020

De gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland hebben in 2005 de Regionale woonvisie 2005-2009 vastgesteld. In deze visie zijn afspraken gemaakt over woningaantallen, woningtypen en kwaliteitseisen. Medio 2009 hebben de regiogemeenten tezamen met de provincie geconstateerd, dat het nodig is om een actueel regionaal woonbeeld te laten opstellen en daarop volgend een regionale woningmarktverkenning te laten verrichten. Beide rapportages zijn de bouwstenen voor de Regionale Woonvisie 2010-2020.

Uit het actueel woonbeeld bleek dat de gehele regio te maken heeft met een dalende bevolkingsomvang en een vergrijzende bevolking, omdat er sprake is van een toenemend sterfteoverschot en negatief migratiesaldo. Dit leidt tot een gewijzigde bevolkingssamenstelling.

Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen dat deze bevolkingsontwikkeling in de nabije toekomst noemenswaardig verandert. Opgemerkt wordt dat de komende jaren in het Maasdal het aantal huishoudens nog zal stijgen. Een daling wordt hier niet voor 2020 verwacht, maar zal op den duur wel gaan plaatsvinden, gelet op de bevolkingsontwikkeling in de gehele regio. Uit de woningmarktverkenning blijkt dat door de bevolkingsontwikkeling de woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief moet worden gewijzigd, om aan de toekomstige woonbehoefte tegemoet te komen. Als dit niet gebeurt, dreigen er meer woningen te worden gebouwd dan waarvoor vraag is, gelet op de omvang van de woningbouw- en sloopplannen van de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland. Ook op kwalitatief gebied zal rekening moeten worden gehouden met het aanpassen van de huidige woningvoorraad en bouwplan capaciteit.

Met name door woonverdunding als gevolg van de vergrijzing, zal de vraag naar (kleinere) woningen vooralsnog toenemen en de toekomstige behoefte aan gezinswoningen afnemen. Op basis van de Regionale woonvisie 2010-2020 zijn door de regiogemeenten afspraken gemaakt. Kern van deze afspraken is, dat de gehele regio tot 2015 niet meer dan netto 1.340 woningen bouwt. Jaarlijks zal op de naleving hiervan via een monitoring worden toegezien en eventuele afstemming plaatsvinden.

Daarnaast dienen de gemeenten in de regio zich in te spannen om de bestaande woningbouwplancapaciteit te verminderen. Beleid hiervoor zal gezamenlijk worden geformuleerd. Ook zal er gezamenlijk een toetsingskader worden ontwikkeld voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013

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

Conform het gemeentelijke kwaliteitsmenu (GKM) is voor deelgebied 1 (Schey ong.) de module 'nieuwe (solitaire) woningen' van toepassing. Het realiseren van een nieuwe woning is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Bij het bepalen van de kwaliteitsbijdrage dient rekening te worden gehouden met de sloop van de voormalige agrarische bebouwing.

Voor deelgebied 2 (Vroelen 27a) is de module 'agrarische uitbreiding en nieuwvestiging' van toepassing. Uitbreiding en nieuwvestiging van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een positieve ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering.

De ruimtelijke kwaliteit van de beoogde bebouwing is inzichtelijk gemaakt door schetsontwerpen van architect J. Schreurs en een landschapsplan van Pouderoyen Compagnons. Op het landschapsplan wordt in paragraaf 6.5.2 nader ingegaan. Voorliggende toelichting, de schetsontwerpen van architect J. Schreurs en het door Pouderoyen Compagnons opgestelde landschapsplan zijn ter advisering voorgelegd aan de gemeentelijke kwaliteitscommissie. De gemeentelijke kwaliteitscommissie heeft op 20 oktober 2015 de locaties bezocht en opmerkingen gemaakt op het landschapsplan. De opmerkingen zijn beoordeeld en naar tevredenheid van de commissie verwerkt in het definitieve landschapsplan. Het positieve advies van de gemeentelijke kwaliteitscommissie is bijgevoegd in **bijlage 2**.

4.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid

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

5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

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.

Nieuwe stal te Vroelen 27a

De wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' heeft betrekking op een perceel weiland van circa 500 m². De grond is tot op heden altijd als weiland in gebruik geweest en zal in de toekomst gaan dienen als stalruimte, voeropslag en manoeuvreerruimte. Er is dan ook geen sprake van uitbreiding van verblijfsruimten. Bij de gemeente zijn geen gegevens bekend waaruit kan blijken dat sprake is van een verdachte locatie. Uit de Bodemkwaliteitskaart van het Heuvelland blijkt daarnaast, dat de kwaliteit van de bodem als schoon kan worden betiteld. Op basis hiervan is door Aelmans Eco BV een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**. Op basis van de geraadpleegde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. Ten aanzien van de locatie luidt de hypothese: onverdacht voor bodemverontreinigingen.

Nieuwbouw woning Schey ong.

Ter plekke van de te slopen veestal te Schey ong. wordt de nieuwbouw van een woning planologisch mogelijk gemaakt. Dit betekent dat een gevoeligere functie wordt gerealiseerd. Inzicht in de kwaliteit van de bodem is aldus vereist. Ter plekke van de locatie Schey ongenummerd is door Aelmans Eco BV een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Uit de rapportage van het verkennend bodem- en asbestonderzoek volgt dat de bovengrond als klasse AW2000 grond bestempeld kan worden. De van oorsprong aanwezige klei/leemlaag is licht verontreinigd met cadmium. De concentraties van deze stof overschrijden de achtergrondwaarden, maar niet de maximale waarde voor de klassen 'Wonen' of de bodemindexwaarden.

De ondergrond van de onderzoekslocatie is eveneens analytisch onderzocht en kan als klasse AW2000 grond bestempeld worden. Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond.

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

5.2 Geluid

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

Nieuwe stal te Vroelen 27a

In onderhavig geval is er geen sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De nieuw te bouwen veestal betreft géén geluidsgevoelig object.

Nieuwbouw woning Schey ong.

Ter plekke van de te slopen stal te Schey ong. wordt de nieuwbouw van een woning planologisch mogelijk gemaakt. Gelet op de Wet geluidhinder betekent dit, dat een nieuw geluidsgevoelig object wordt gerealiseerd.

In casu speelt alleen het aspect wegverkeerslawaaï een rol. Op de omliggende wegen geldt een maximum snelheidsregime. Voor deze wegen (Schey, Schimmeligerweg en Kwakhaag) geldt op grond van de Wet geluidhinder een wettelijke geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Binnen dergelijke geluidzone dient de gevelbelasting op een geluidsgevoelig object niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te bedragen.

De woningbouwlocatie te Schey ong. is zodoende gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de weg Schey. Hoewel strikt genomen over deze weg 60 km/u zou mogen worden gereden, leent deze weg vanwege zijn smalle, bochtige karakter zich daar absoluut niet voor.

De verkeersintensiteit over deze weg is dermate laag, dat aannemelijk is dat de geluidbelasting nimmer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal overschrijden. Daarbij tevens in ogenschouw nemende dat sprake is van een stiltegebied, alwaar gestreefd wordt naar een geluidniveau van 40 dB en lager.

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

5.3 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 mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Deelgebied 1

De bebouwing van Schey 8-10 ligt volledig solitair. De dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijfslocatie aan de Kwakhaag 12/12a (rundveehouderij) ligt op circa 250 meter van het plangebied te Schey ongenummerd. Aan de afstandseis van 25 meter, op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde geurverordening, wordt dan ook ruimschoots voldaan. Ook aan de richtafstanden voor stof en geluid, zoals deze op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden, wordt ruimschoots voldaan. Voor rundveebedrijven geldt voor de aspecten 'geluid' en 'stof' een grootste richtafstand van 30 meter. Een goed woon- en leefklimaat ter plekke van deelgebied 1 is dan ook gewaarborgd.

Deelgebied 2

Bij een (vlees)rundveebedrijf waar tevens zoogkoeien worden gehouden, wordt voor wat betreft geur gerekend met vaste milieuafstanden en met odeureenheden.

Voor het houden van zoogkoeien dient op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde geurverordening een milieuafstand van 25 meter in acht te worden genomen. Deze afstand dient te worden toegepast binnen het plangebied, alsmede op de (directe) omgeving.

De dichtstbijzijnde woning betreft de woning te Vroelen met huisnummer 28. De beoogde locatie van de nieuwe rundveestal ligt op circa 80 meter van deze woning. Aan de van toepassing zijnde vaste afstand van minimaal 25 meter wordt dan ook ruimschoots voldaan.

Omdat op kortere afstand tot de bedrijfsgebouwen reeds woningen zijn gelegen, zal als gevolg van de uitbreiding van het bouwvlak geen overschrijding van de geurbelasting plaatsvinden.

Voor het houden van vleesrundvee wordt gerekend met odeureenheden. Door middel van een berekening dient te worden aangetoond dat de geurbelasting van nabijgelegen geurgevoelige objecten onder de geldende geurnorm blijft. Door middel van geurberekeningen, uitgevoerd in het rekenprogramma V-Stacks, is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de geldende geurnorm. Bij de geurberekeningen is uitgegaan van beoogde situatie, waarbij de agrarische bedrijven te Vroelen 27 en 27a zijn gesplitst. Een uitdraai van de geurberekeningen van Vroelen 27 en 27a is opgenomen in **bijlage 5**.

Ook aan de richtafstanden voor stof en geluid, zoals deze op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden, wordt ruimschoots voldaan. Voor rundveebedrijven geldt voor de aspecten 'geluid' en 'stof' een grootste richtafstand van 30 meter. Een goed woon- en leefklimaat is in de omgeving van deelgebied 2 dan ook gewaarborgd.

Deelgebied 3

Het planologisch 'ontkoppelen' van de agrarische bedrijven te Vroelen 27 en 27a heeft geen gevolgen voor het aspect milieuzonering. De afstanden tot nabijgelegen woningen veranderen immers niet.

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

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het besluit NIBM

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

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

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de sloop van een bestaande rundveestal en de herbouw van één woning te Schey ong.

Deze ontwikkeling is aanzienlijk kleinschaliger dan de ondergrens van 500 woningen, zoals aangegeven in de regeling IBM. De beoogde ontwikkeling draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide.

Op de bedrijfslocatie te Vroelen 27a wordt planologisch mogelijk gemaakt dat een vervangende rundveestall kan worden gerealiseerd. Het realiseren van een rundveestall kan invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. Vandaar dat een luchtkwaliteitsberekening is gemaakt met rekenprogramma ISL3a. Dit is een rekenmodel voor het berekenen van de luchtkwaliteit van punt- en oppervlaktebronnen. Uit de rekenresultaten volgt dat de ontwikkeling ruimschoots onder de

Jaargemiddelde norm van 40 microgram fijn stof per m³ blijft. Ook de 24 uur gemiddelde concentratie van 50 microgram fijn stof per m³ blijft ruimschoots onder de maximale overschrijding van 35 dagen. De luchtkwaliteitsberekening is bijgevoegd in **bijlage 6**.

Voor de bestemmingsplanprocedure is van belang dat de beoogde ontwikkeling tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat leidt. Dit is, ook voor wat betreft luchtkwaliteit, het geval.

Ammoniak

De locatie te Vroelen 27a is niet gelegen in een zone van 250 meter rondom een zeer kwetsbaar voor verzuring gevoelige gebied op grond van de Wet Ammoniak en Veehouderij. Het dichtstbijzijnde zeer kwetsbare gebied betreft het Natura 2000-gebied 'Noorbeemden en Hoogbos'. Het bouwvlak ligt op een afstand van 1.000 meter vanaf dit gebied. De uitbreiding is dan ook vanuit ammoniakproblematiek geen probleem.

De initiatiefnemers hebben een Nb-vergunning aangevraagd op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. De Nb-vergunning is in ontwerp verleend op 14 april 2016 en ligt vanaf 20 april 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage. Deze vergunningaanvraag heeft betrekking op de bestaande milieutechnische situatie, waarbij de locaties Vroelen 27 en 27a als één bedrijf zijn gemeld. Zodra de milieutechnische splitsing van de bedrijven een feit is, zal een nieuwe Nb-vergunning worden aangevraagd van de gemelde situatie.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

NIBM-tool InfoMil

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

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

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is voor deelgebied 1 sprake van het realiseren van een nieuwe woning. Een nieuwe woning betreft een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid. Voor de ontwikkelingen in deelgebied 2 en 3 (het uitbreiden van het agrarisch bouwblok en het planologisch ontkoppelen van de agrarische bedrijven te Vroelen 27 en 27a) speelt externe veiligheid geen rol.

Beleid

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

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

Groepsrisico

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

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

Plaatsgebonden risico

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Situatie plangebied

Binnen een straal van 1.000 meter rondom de beoogde woning bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Het plaatsgebonden en groepsrisico vormen derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

De in de omgeving van het bouwplan gelegen Rijksweg N598 bevindt zich op een afstand van ca. 800 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat de Rijksweg N598 voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen

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

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Op circa 200 meter ten zuiden van de beoogde bouwkegel te Schey ong. bevindt zich een pijpleiding van Defensie Pijpleiding organisatie (DPO), namelijk de P22 leiding, een 10" leiding waardoor hoofdzakelijk K2 producten (kerosine) wordt vervoerd.

De plaatsgebonden risicocontour voor de leiding is 0 meter (ligt op de leiding). Defensie heeft voor de leidingen geen groepsrisico geïdentificeerd.

De leidingen hebben een belemmeringsstrook van 5 meter, binnen deze strook mag niet gebouwd worden. Voor de K2-buisleidingen wordt geen groepsrisico berekend met meer dan 10 slachtoffers. Conform de definitie van groepsrisico in het Bevb is hier dus geen sprake van een groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico hoeft aldus niet te worden gegeven.

Conclusie externe veiligheid

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



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van 1.000 meter rondom het plangebied

6 Overige ruimtelijke aspecten

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

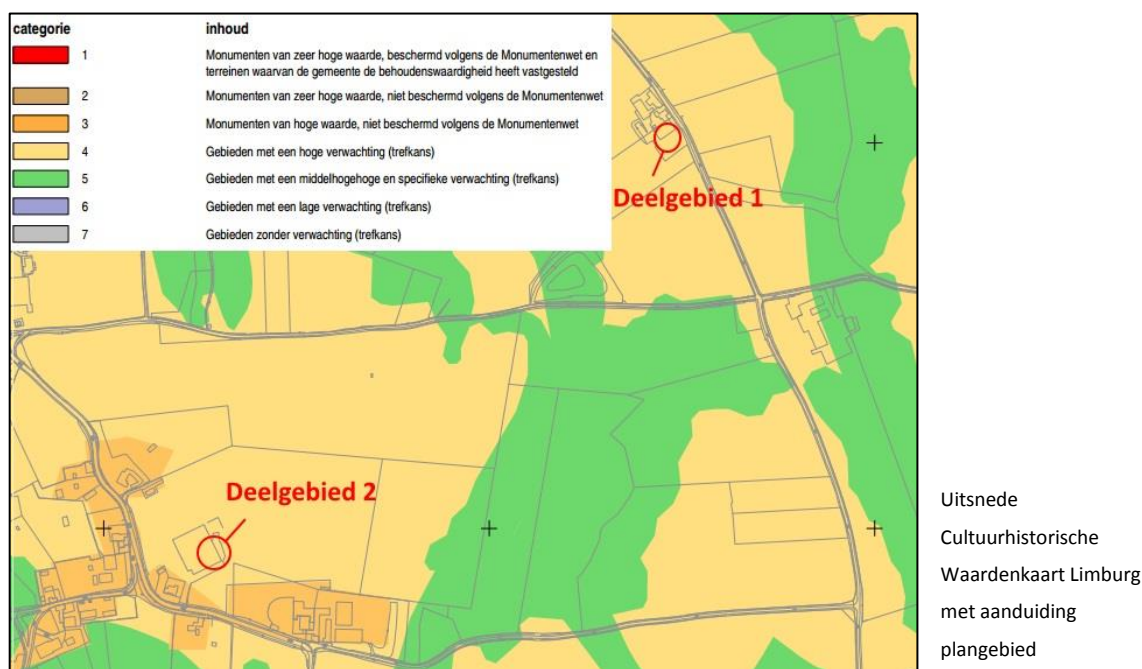
6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

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

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de Erfgoedverordening en de gemeentelijke Archeologische beleidskaart geraadpleegd.



Uit bestudering van de archeologische beleidskaart blijkt dat ter plekke van de uitbreiding van de bestaande bedrijfslocatie op heet adres Vroelen 27a, sprake is van waardecategorie 4: gebieden met een hoge verwachting (trekansen).

De Erfgoedverordening (vastgesteld 18 december 2012, gelijktijdig met de Archeologische beleidskaart) van de gemeente Eijsden-Margraten bevat de beleidsregels die betrekking hebben op de waarde-categorieën. In de Erfgoedverordening is opgenomen dat voor gebieden met een hoge

verwachting een ondergrens geldt voor archeologisch onderzoek indien een oppervlakte van meer dan 500 m² wordt verstoord.

Deelgebied 1

Voor de ontwikkeling in deelgebied 1 (sloop stal en realiseren woning te Schey ong.), wordt de ondergrens van 500 m² niet overschreden. Tevens dient te worden opgemerkt, dat de bodem ter plekke reeds geroerd is vanwege aanwezige mestputten onder en achter de stal. In de huidige situatie liggen ter plekke immers een rundveestal, mestkelders en erfverhardingen.

Deelgebied 2

De nieuwe rundveestal, zoals beoogd in deelgebied 2, wordt circa 1.000 m² groot (25 m. bij 40 m.). Tevens is een werktuigenberging beoogd van circa 765 m² (17 meter bij 45 meter). Aangezien meer dan 500 m² bodemverstoring plaatsvindt, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

6.1.3 Verricht archeologisch onderzoek

In oktober 2015 is door archeologisch onderzoeksbureau Archeopro een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 7**. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het plangebied in de periferie van de historische kern van Vroelen ligt. Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het Neolithicum tot de Vroege Middeleeuwen en de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd.

Om de actuele bodemopbouw en eventuele verstoringen in beeld te brengen zijn binnen het plangebied vijf boringen gezet met behulp van een edelmanboor met een diameter van zeven cm. Boring 4 en 5 zijn op een diepte van 60 en 40 cm –mv gestuit. Ondanks vier pogingen in de directe omgeving van deze boringen kwamen we niet dieper dan genoemde dieptes de grond in. Aan maaiveld zijn enkele grote brokken vuursteen en kei aangetroffen. Naar alle waarschijnlijkheid zitten deze ook in de diepere ondergrond.

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied uit sterk geërodeerde lössbodems bestaat met daarop eluviale vuursteenafzettingen. Vanwege de bodemerosie en de aanwezigheid van AC-profielen, wordt de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen klein geacht. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De resultaten van het onderzoek geven derhalve geen aanleiding om een archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Eijsden-Margraten, conform artikel 53 en verder van de Monumentenwet 1988.

Gelet op het vorenstaande, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.2 Kabels en leidingen

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

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

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeersstructuur

Vroelen is een rustig gehucht, waar hoofdzakelijk bestemmingsverkeer komt. De bedrijfslocatie beschikt over twee in- en uitritten, waardoor de locatie op een veilige wijze is ontsloten. De uitbreiding van het agrarisch bedrijf heeft nauwelijks gevolgen voor de verkeersstructuur. Door het realiseren van meer opslagcapaciteit, neemt het aantal transporten van bijvoorbeeld ruw- en krachtvoer nauwelijks toe. Het bestaande wegennet is in elk geval geschikt voor de beperkte toename van het vrachtverkeer.

6.3.2 Parkeren

Op de bouwkaal is afdoende parkeerruimte aanwezig, waardoor van (openbare) parkeerproblemen geen sprake zal zijn.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

6.4.2 Provinciaal beleid

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

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van

(specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend plan is op 31 juli 2015 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling waarschijnlijk geen gevolgen zal hebben voor het watersysteem en waterbeheer. Daarom is op deze ontwikkeling de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Watertoetsloket Roer en Overmaas niet betrokken hoeft te worden bij de wateraspecten van dit plan.

De samenvatting van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 8**.

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

Afvalwater

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

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe dakverharding zal worden opgevangen voor hergebruik. Dit water is geschikt als drinkwater voor het vee en kan worden gebruikt voor het reinigen van de erfverharding. Indien de opslagcapaciteit van de tank is bereikt, wordt het eventuele resterende hemelwater naar de infiltratiegreppel rondom de erfverharding geleid.

Het hemelwater dat valt op de nieuwe oppervlakteverharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren infiltratievoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de nieuwe verhardingen, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar ($t = 25$), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar ($t = 100$), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter.

Deelgebied 1: Schey ong.

Op de locatie te Schey is een rundveeststal gelegen met een dakoppervlak van circa 400 m². Tevens is circa 400 m² aan erfverharding rondom de stal aanwezig. Deze stal met omliggende verhardingen wordt gesloopt, waarna ter plekke een nieuwe woning mag worden gerealiseerd. Het dakoppervlak van de woning zal circa 175 m² bedragen. Aan terras, oprit en andere bestratingen zal maximaal 100 m² worden gerealiseerd. Aldus is sprake van een aanzienlijke ontsteningswinst.

Het hemelwater van de nieuwe dak- en erfverhardingen zal worden geleid naar een infiltratievoorziening in het laagste deel van het tuinperceel achter de beoogde woning. Voor een bui $t=25$ impliceert dit ($275 \times 35 =$) 9,6 m³ af te voeren hemelwater. Bij een bui van $t=100$ dient ($275 \times 45 =$) 12,4 m³ hemelwater te worden afgevoerd.

Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van $t = 25$ nogmaals een bui van $t = 25$ moet kunnen worden opgevangen. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van ($2 \times 9,6 =$) circa 20 m³. De infiltratievoorziening zal op deze inhoud worden gebaseerd.

Deelgebied 2: Vroelen 27a

Op de locatie Vroelen 27a wordt de bouw van een nieuwe rundveeststal mogelijk gemaakt. Deze stal krijgt een dakoppervlak van circa 1.000 m². Tevens wordt circa 1.000 m² nieuwe erfverharding gerealiseerd en een werktuigenberging van circa 765 m².

Voor een bui $t=25$ impliceert dit ($2.765 \times 35 =$) 97 m³ af te voeren hemelwater. Bij een bui van $t=100$ dient ($2.765 \times 45 =$) 124 m³ hemelwater te worden afgevoerd.

Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van $t = 25$ nogmaals een bui van $t = 25$ moet kunnen worden opgevangen. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van ($2 \times 97 =$) 194 m³. De infiltratievoorziening zal worden gerealiseerd in de vorm van infiltratiegreppels rondom het bouwvlak. Omdat de infiltratiegreppels bij extreme neerslag kunnen afvloeien op de aansluitend gelegen weilanden, alwaar het hemelwater eveneens kan infiltreren, is altijd voldoende infiltratiecapaciteit beschikbaar.

Opvang schoon hemelwater

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

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren stal kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de ligging ten opzichte van percelen van derden en de aanwezigheid van grasland, wat bij overmatige neerslag kan dienen als infiltratiegebied.

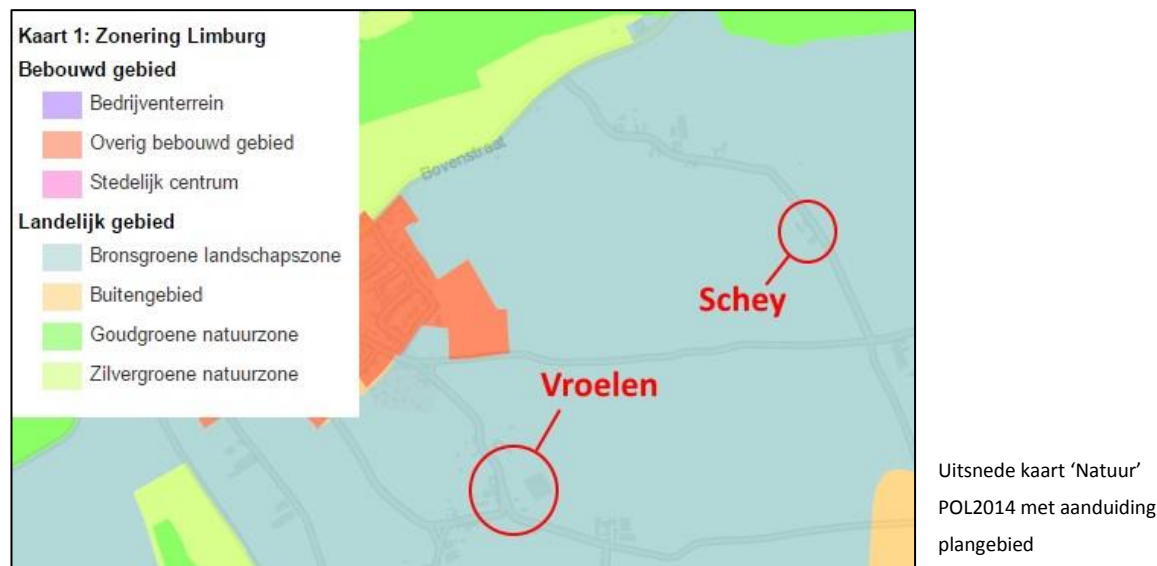
Conclusie

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

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 zijn, zoals reeds in paragraaf 4.2.1 aangegeven, onderhavige deelgebieden gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone'.



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

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

bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Reliëf

Onderhavig plangebied is gelegen op een plateau waarbij het maaiveld in zuidelijke richting afloopt. Ter plekke van de beoogde nieuwbouw (woning en veestal) is het terrein nagenoeg vlak. Buiten de egalisering van het terrein ter plekke van de nieuwbouw, vinden geen verdere relevante veranderingen in het bestaande reliëf plaats. Daarbij is het reliëf ter plaatse van de locatie Schey ong. al verstoord vanwege de aanwezige veestal en het omliggende erf. Van een onevenredige aantasting van (waardevol) reliëf is derhalve geen sprake.

Visueel-ruimtelijk karakter (open – besloten)

Deelgebied 1: Schey ong. is gelegen in een bebouwingscluster van twee woningen en diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Ter plekke van de verouderde ligboxenstal wordt een nieuwe woning beoogd. Het bebouwingscluster wordt hierdoor niet uitgebreid. De kwaliteit wordt echter aanzienlijk verbeterd door het realiseren van een passende woning en een goede landschappelijke inpassing.

Er vindt geen onevenredige visueel-ruimtelijke aantasting voor wat betreft openheid en beslotenheid plaats.

Deelgebied 2: Vroelen 27a is gelegen op de overgang van een bestaande agrarische bedrijfskavel en het buitengebied, bestaande uit weilanden. Aan de zuidelijke zijde van het plangebied is sprake van een meer besloten karakter vanwege diverse landschapselementen (begroeide graften). Het noordoostelijke gebied betreft overwegend weilanden met een meer open karakter. Middels voorliggende planontwikkeling wordt voorzien in nieuwe bebouwing in oostelijke richting. Daartoe wordt de momenteel bestaande noordoostgrens van het bestemmingsvlak niet overschreden. Er wordt zodoende geen inbreuk gedaan op (c.q. extra ruimtebeslag geclaimd van) het aangrenzende open agrarische gebied. Er is geen sprake van een onevenredige visueel-ruimtelijke aantasting qua openheid en beslotenheid.

Groene karakter

Ter plekke van onderhavig plangebied zelf is geen sprake van waardevol groen. Om het groene karakter ter plekke van het plangebied zelf te versterken, wordt middels een landschapsplan voorzien in nieuwe landschappelijke aanplant (zie tevens paragraaf 6.5.4). Er is geen sprake van onevenredige aantasting van waardevol groen karakter.

Cultuurhistorisch erfgoed

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

6.5.2 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Dit vloeit voort uit het feit dat sprake is van toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. In het landschapsplan worden beide deelgebieden (Schey ong. en Vroelen 27a) voorzien van een passende

landschappelijke inpassing. Het landschapsplan is bijgevoegd in **bijlage 9**.

Deelgebied 1: Schey ongenummerd

Het landschapsplan voorziet in een geschoren haag van ten hoogste 1.5 meter hoog op de perceelsgrenzen. Naast de afronding van het cluster zorgt de haag voor een groene plint rondom de woning, zonder dat het zicht op de zijgevel en de kap verloren gaat. Aan de voorzijde van de woning maakt de haag ter hoogte van het bijgebouw plaats voor verharding. Gekozen is voor een bij dit gebied passende oplossing, waarbij niet een oprit met tuinvorming ontstaat, maar een pleinachtige verbreding aan de weg, waardoor private en openbare ruimte naadloos in elkaar vervlochten worden. Dit versterkt de informele en voor dit deel van Limburg karakteristieke buitengebied-situatie, waarbij woningen direct aan de weg staan.

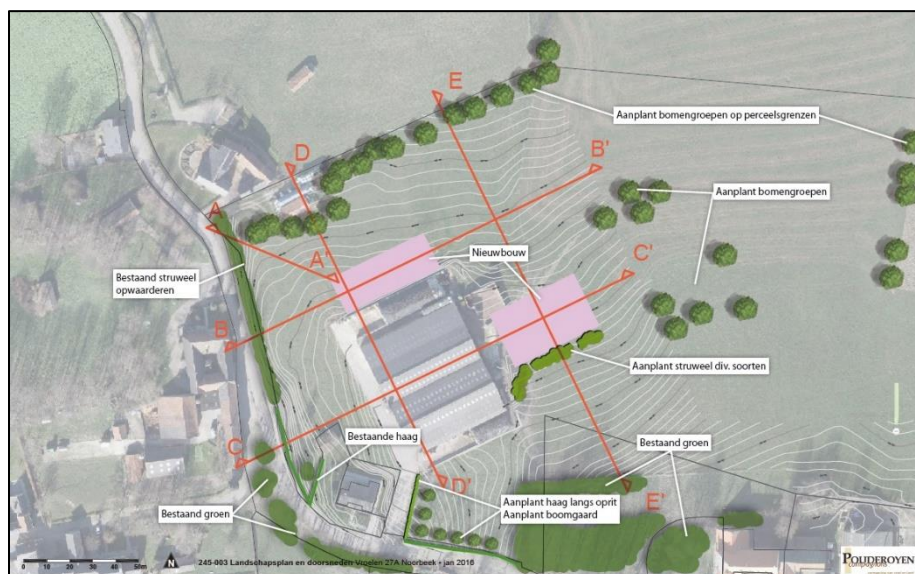
Op de hoeken aan de zuidzijde van het perceel zijn tevens enkele solitaire bomen opgenomen. De bomen accentueren de hoeken van het perceel en in groter verband de hoeken van het bebouwingscluster. Streekeigen geknotte boomsoorten aan de achterzijde, zoals wilgen, en een stevige solitair aan de voorzijde, zoals een walnoot of linde, hebben hierbij de voorkeur omdat ze bijdragen aan de versterking en het herstel van het cultuurhistorische beeld van het Zuid-Limburgse landschap. Dit geldt tevens voor de haag, die in veldesdoorn, meidoorn (landschapshaag) of liguster, beuk (tuinhaag) uitgevoerd kunnen worden.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan (Schey ong.)

Deelgebied 2: Vroelen 27a

Aan de zijde van het landschap, de oostzijde, is gekozen voor een bomenrij met uitsparingen tussen de kronen. De kronen breken het zicht op de gevels, maar verhullen de bedrijfsactiviteit achter de bomen niet volledig. Vanaf grotere afstand bezien, zorgen de bomen voor een groen beeld met op enkele plekken een doorzicht naar het erf. Ter plaatse blijft op de erfranden een doorzicht behouden tussen het erf en de aansluitende huiskavels, waar de zoogkoeien van het bedrijf grazen. In het middendeel van de achterzijde van het perceel zorgt een ruime uitsparing voor zicht op het erf en de bedrijvigheid.



Uitsnede
landschappelijk
inpassingsplan (Vroelen
27a)

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Algemeen

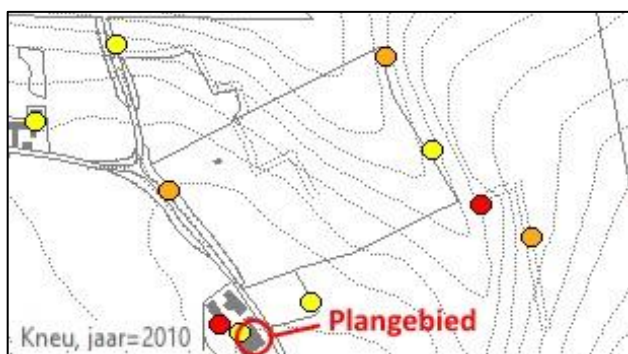
In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die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

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

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

6.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2010 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie Limburg
(plangebied Schey ong.)



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie Limburg
(plangebied Vroelen 27a)

Uit bestudering van de provinciale natuurgegevens volgt dat ter plekke van het plangebied te Schey ong. een waarneming van een beschermde broedvogel is gedaan. Dit betreft een broedende zwarte Roodstaart. Op enkele meters noordoostelijk van het plangebied is een broedende Kneu aangetroffen. Beide waarnemingen dateren van 2010.

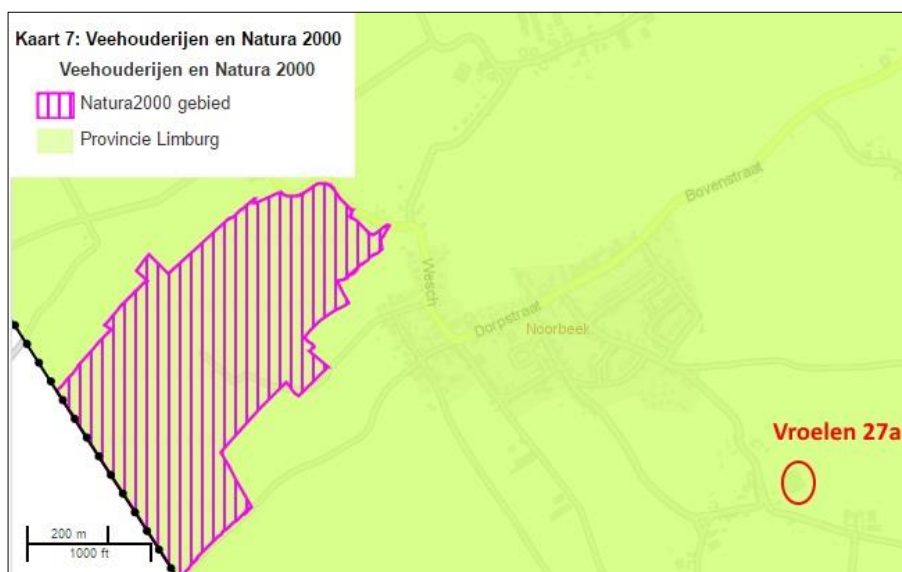
Ter plekke van het plangebied te Vroelen 27a is op de bestaande bedrijfslocatie in 2010 een broedende Zwarte Roodstaart waargenomen. Deze broedlocatie is aangetroffen nabij de bestaande stal op circa 50 meter ten westen van het plangebied.

Zwarte roodstaart

In 2010 is een waarneming gedaan van een Zwarte roodstaart ter plekke van onderhavig plangebied. Deze vogels broeden in allerlei holten in stenige substraten (van rotsen tot ontluhtingsgaten in spouwmuren) en hebben een sterke voorkeur voor warme en droge plaatsen. In stedelijke gebieden vormen alle gebouwen, schuttingen en tuinen een prima alternatief voor de natuurlijke habitat. In de ogen van een zwarte roodstaart is een huis precies een rots en een ventilatiekanaal is een uitstekende kloof om in te broeden. De zwarte roodstaart is weliswaar een schaarse soort, maar staat niet op de rode lijst. Door buiten het broedseizoen te slopen en te bouwen, wordt voorkomen dat broedende vogels worden verstoord.

6.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Noorbeemden en Hoogbos'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 1.000 meter van de locatie Vroelen 27a en circa 1.500 meter van de locatie Schey ong. Gelet op de relatief beperkte ontwikkelingen en deze aanzienlijke afstanden zijn geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied te verwachten.



Aanduiding veehouderij
Vroelen 27a en
dichtstbijzijnde Natura
2000-gebied

6.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van beide plangebieden is het onwaarschijnlijk dat 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 stal en de woning kan, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

6.7 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen en werken

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

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

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.

De initiatiefnemers beogen op duurzame wijze te bouwen. De beoogde rundveestal zal worden voorzien van een emissiearme vloer, waardoor de ammoniakdepositie binnen de wettelijke normen blijft. Aandacht wordt besteed aan duurzame bouwmaterialen en het beperken van onnodig energieverbruik. Bij de keuze voor verlichting wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met de

natuurlijke donkerheid van het buitengebied. Voor de verlichting in de stal wordt als richtlijn 50 lux per m² aangehouden. Door gebruik te maken van een tijdschakelaar, afgestemd op de reguliere voertijden, wordt voorkomen dat de verlichting onnodig aan is.

Door het toepassen van een strooisellaag in de stal, wordt het welzijn van het vleesvee verbeterd. De verharding van het erf zal bestaan uit een gesloten klinkerverharding en betonverharding. Een halfverharding, bestaande uit bijvoorbeeld silex of grasbetontegels, is wellicht beter voor het infiltreren van hemelwater, maar blijkt in de praktijk geen werkbare oplossing. Het manoeuvreren met landbouwmachines en modder- en voerresten zorgen ervoor dat een dergelijke verharding niet schoon te houden is.

De verdere bouwkundige aspecten zullen worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevings(bouw)vergunningen voor de woning te Schey ong. en de stal te Vroelen. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

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

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

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

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

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

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Schey ong. en Vroelen 27-27a' van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

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

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

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

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

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

8.2.1 Toelichting

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

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een 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 Overangsrecht
 - 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.

8.2.3 Verbeelding

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

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

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

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

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

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

9.2 Vooroverleg

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

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

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. Provincie Limburg heeft een vooroverlegreactie ingediend. De reactie van provincie Limburg is opgenomen in **bijlage 10**.

9.3 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 geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen, maar meteen over zullen gaan tot de formele bestemmingsplanprocedure en daartoe het ontwerp ter visie zullen leggen. Het voorontwerpplan wordt gebruikt in het kader van het vooroverleg met de betrokken wettelijke adviseurs.

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

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

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

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 4 augustus 2016 tot en met 14 september 2016 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingekomen.

De ingekomen zienswijze is opgenomen in **bijlage 11**. De beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in de Nota zienswijze bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek, welke is bijgevoegd in **bijlage 12**.

Tevens zijn twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek, welke is bijgevoegd in **bijlage 13**.

10 Bijlagen

1. Brief inzake procedurele aspecten bestemmingsplanwijziging d.d. 7 april 2015;
2. Advies gemeentelijke kwaliteitscommissie;
3. Historisch bodemonderzoek Vroelen 27/27a Noorbeek (Aelmans Eco BV);
4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Schey ong. Noorbeek (Aelmans Eco BV);
5. Geurberekening V-Stacks;
6. Luchtkwaliteitberekening ISL3a;
7. Archeologisch onderzoek Vroelen 27a Noorbeek (Archeopro, project 15-157);
8. Samenvatting melding Watertoets (Waterschap Roer en Overmaas);
9. Toelichting landschappelijke inpassing Vroelen 27a en Schey ong. (Pouderoyen Compagnons);
10. Vooroverlegreactie provincie Limburg;
11. Ingekomen zienswijze van WKJuristen;
12. Nota zienswijze bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek;
13. Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek.

Aelmans Adviesgroep

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

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

www.aelmans.com
info@aelmans.com

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

