



WIJZIGINGSPLAN

- Toelichting -

Terlinden 2

gemeente Eijsden-Margraten

Wijzigingsplan

Terlinden 2

Gemeente Eijsden - Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPLBUI1040-VG01
Rapportnummer:	M11803.03.003/PSO
Opdrachtgever:	Maatschap Lemlijn - Jaminon
Opsteller:	mr. P.H.J Soogeleer
Status:	vastgesteld
Datum:	25 augustus 2015

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

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

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.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	9
2.3	Ruimtelijke effecten	11
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	13
3.2.2	Landschapszone 'Buitengebied'	14
3.2.3	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	15
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Vigerende bestemmingsplannen	16
3.3.2	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013	18
4	Milieutechnische aspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.3	Milieuzonering.....	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Externe veiligheid	22
5	Overige ruimtelijke aspecten.....	25
5.1	Archeologie.....	25
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	25
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	25
5.1.3	Verricht archeologisch onderzoek	26
5.2	Kabels en leidingen.....	26
5.3	Verkeer en parkeren.....	27
5.3.1	Verkeersstructuur.....	27
5.3.2	Parkeren	27

5.4	Waterhuishouding	27
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	27
5.4.2	Provinciaal beleid	27
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	28
5.5	Natuur en landschap	30
5.5.1	Kernkwaliteiten	30
5.5.2	Landschapsplan	31
5.6	Flora en fauna.....	32
5.6.1	Algemeen.....	32
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	33
5.6.3	Gebiedsbescherming	33
5.6.4	Conclusie flora en fauna	34
5.7	Duurzaamheid	34
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Algemeen.....	37
6.2	Exploitatieplan.....	37
7	Planstukken	39
7.1	Algemeen.....	39
7.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	40
7.2.1	Toelichting	40
7.2.2	Regels	40
7.2.3	Verbeelding	41
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	43
8.1	Inleiding.....	43
8.2	Vooroverleg	43
8.3	Inspraak	43
8.4	Formele procedure.....	44
8.4.1	Algemeen.....	44
8.4.2	Zienswijzen	44
9	Bijlagen.....	45

1 Inleiding

Maatschap Lemlijn-Jaminon exploiteert op het adres Terlinden 2, gelegen in het gelijknamige buurtschap bij Noorbeek, een melkrundveebedrijf. Het betreft een gezinsbedrijf waarbinnen naast de heer en mevrouw Lemlijn-Jaminon ook hun kinderen meewerken.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Per medio 2015 zal de melkquotering worden hervormd c.q. worden afgeschaft. De 'beschermende' werking van de quotering komt daarmee te vervallen. Dit betekent dat melkrundveehouders tegen marktconforme (lagere) prijzen moeten gaan produceren. Om op termijn een gezinsinkomen veilig te stellen, zal de bedrijfsvoering van cliënte vergroot moeten worden.

Op 20 maart 2012 is door middel van een principeverzoek aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden – Margraten verzocht medewerking te verlenen aan een vergroting van het bouwvlak.

Op 1 augustus 2012 heeft het college een positief principestandpunt ingenomen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Het principestandpunt is opgenomen in **bijlage 1**.

Voor de vergroting van het bouwvlak dient een wijziging van het geldende bestemmingsplan te worden doorgevoerd.

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

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen te Terlinden 2 in het gelijknamige buurtschap Terlinden. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Margraten, sectie V nummers 54 en 155.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

De omgeving van het plangebied wordt aan de zuidzijde gevormd door de bebouwing van het gehucht Terlinden, met aansluitend het buitengebied. De west- en noordzijde is zeer landelijk en bestaat uit weidegrond en een hoogstamboomgaard. Ten westen van het plangebied liggen woningen en bedrijven van Terlinden en eveneens agrarisch gebied.

Bestaande situatie

Op het adres Terlinden 2 wordt een melkrunderveebedrijf gerund met circa 90 stuks melkrunderen en bijbehorend jongvee. Het totaal areaal landbouwgronden betreft circa 40 hectare eigendom en circa 6 hectare pacht. De graslanden zijn voor het grootste gedeelte aansluitend aan de bedrijfslocatie gelegen. Deze bedrijfslocatie zelf is, naar de huidige maatstaven, erg compact (circa 7.800 m²).

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



Foto bedrijfswoning



Foto toegang erf

2.2 Beoogde planontwikkeling

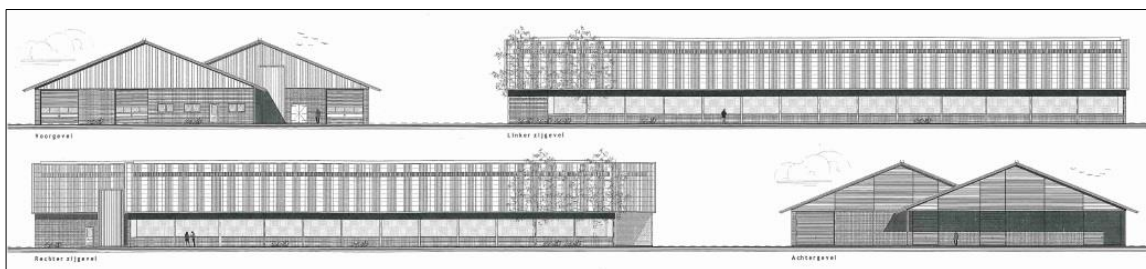
Cliënten wensen op onderhavige locatie een toekomstgericht gezinsbedrijf te exploiteren. De huidige omvang van het bedrijf is daarvoor te klein.

De heer en mevrouw Lemlijn zullen nog circa 15 jaar een inkomen moeten verwerven uit dit bedrijf. Daarnaast is hun zoon, die momenteel een opleiding aan de Hogere Agrarische School volgt en inmiddels is toegetreten tot de maatschap, voornemens het bedrijf in de toekomst over te nemen.

Om ook in de toekomst een gezond en rendabel bedrijf te kunnen exploiteren, dient dan ook schaalvergroting plaatsvinden. Het bedrijf wordt daartoe binnen enkele jaren uitgebreid tot circa 150 melkkoeien. Hiervoor is een nieuwe melkveestal noodzakelijk.

Nieuwe ligboxenstal

Op termijn is het noodzakelijk een nieuwe ligboxenstal te bouwen. Alsdan kan de veestapel worden uitgebreid tot het gewenste aantal van circa 150 melkkoeien. Beoogd wordt een stal met een 0-6-0 stalsysteem. In onderstaande afbeelding is een schets van de beoogde stal weergegeven.



De initiatiefnemers beogen deze nieuwe stal qua daklijn in één lijn met de reeds bestaande bebouwing te situeren, ter plekke van de huidige voeropslagen. Deze locatie is het meest geschikt vanwege de volgende argumenten:

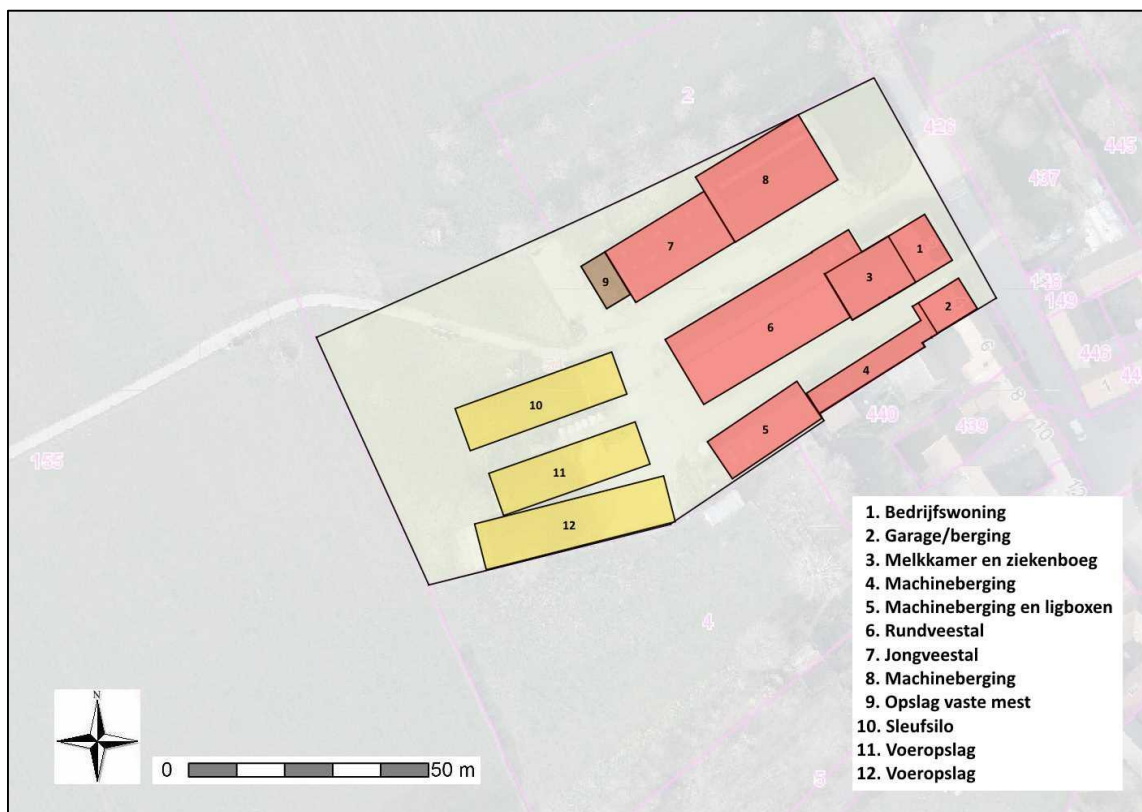
- Voornoemde locatie biedt de mogelijkheid de bestaande melkveestal om te bouwen tot jongveestal. Dit is uit bedrijfseconomisch oogpunt de meest gunstige situatie;
- Bedrijfstechnisch vergt het wisselen van diergroepen minder arbeid, vanwege de ligging ten opzichte van de jongveestal en weilanden;
- Vanuit stedenbouwkundig opzet wordt gekozen voor één daklijnrichting binnen de bedrijfslocatie;
- Het positionering van de nieuwe stal ter plekke impliceert de meest compacte situering.

Rondom deze stal dient afdoende manoeuvreerruimte beschikbaar te zijn (circa 15 tot 20 meter).

Sleufsilo's

Ten behoeve van de uitbreiding van de veestapel, is eveneens behoefte aan meer opslagcapaciteit van ruwvoer. Vandaar dat naast de beoogde melkveestal ruimte is gereserveerd voor de aanleg van sleufsilo's.

De bestaande situatie en de beoogde situatie worden in navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



Bestaande situatie

Beoogde situatie

2.3 Ruimtelijke effecten

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

Bij de architectuur van de beoogde melkveestal wordt rekening gehouden met de ruimtelijke effecten. De nieuwe stal wordt uitgevoerd met een dubbele nok, waardoor het dak en de kopgevels minder massaal overkomen. Tevens verspringt de bebouwing aan de voorzijde, waardoor de nieuwbouw goed aansluit op de bestaande bebouwing op het erf.

De agrarische bedrijfslocatie te Terlinden 2 is in de bestaande situatie nauwelijks zichtbaar in het landschap. Aan de noordzijde onttrekt een hoogstam-fruitboomgaard de bebouwing aan het oog.

Ook de toekomstige bebouwing zal aan het oog worden onttrokken door een voortzetting van de hoogstamboomgaard, het aanplanten van enkele solitaire boomgroepen en het aanplanten van meidoornhagen. De royale aanwezigheid van groen en het treffen van deze compenserende maatregelen zorgt dat de toename aan verstening niet op landschappelijke bezwaren stuit. Dit komt duidelijk naar voren in het landschapsplan, zoals beschreven in paragraaf 5.5.2.

De ruimtelijke effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

3 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.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie, vastgesteld op 13 maart 2012, is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen 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, instandhouden 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.

Gelet op het vorenstaande levert voorliggende ontwikkeling geen strijd op met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

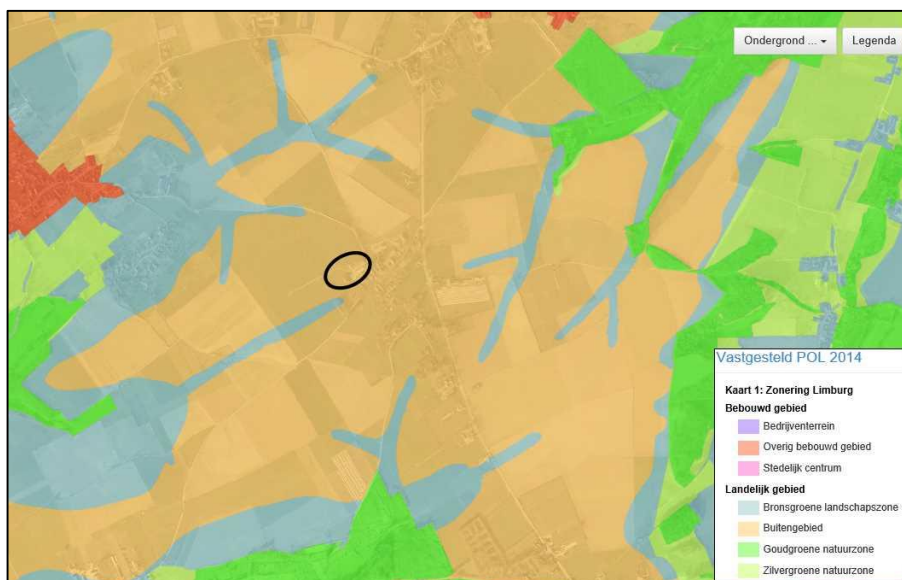
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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 landschapszone 'Buitengebied'.



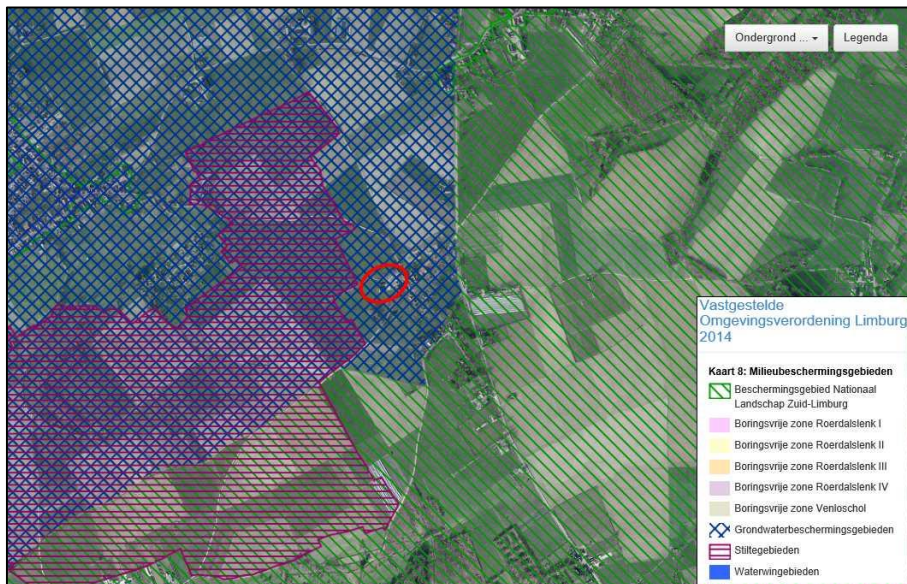
Uitsnede POL-kaart
'Zonering Limburg'
met aanduiding
plangebied

3.2.2 Landschapszone 'Buitengebied'

Binnen de zone 'Buitengebied' wordt ontwikkelingsruimte voor de landbouw geboden, mits de kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven. Teneinde dit te waarborgen is destijds het Limburgs Kwaliteitsmenu ontwikkeld, hetgeen inmiddels is vertaald in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. In paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op dit Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

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

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

Grondwaterbeschermingsgebied

Voorts is onderhavig plangebied gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In het POL wordt over het grondwaterbeschermingsgebied vermeld, dat het een gebied is voor het duurzame behoud van kwetsbare functies en waarden en ten behoeve van het grondwater een bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk is.

Gestreefd wordt naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater, dat door de kalkrijke ondergrond kwetsbaar is voor met name nitraat, bestrijdingsmiddelen en andere stoffen. De concrete regelgeving is vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening.

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het uitbreiden van een grondgebonden landbouwbedrijf. Ter bescherming van het milieu dient de bedrijfsvoering te voldoen aan de regels van het Barim (Activiteitenbesluit). Deze regels hebben ook betrekking op de bescherming van de bodem. Met in acht name van deze randvoorwaarden zal geen sprake zijn van een aantoonbare belasting op de waarden van het bodembeschermingsgebied en een freatisch grondwater-beschermingsgebied op deze locatie.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het vorenstaande, vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plekke van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en de herziening daarvan. Op grond van dit bestemmingsplan is de locatie bestemd tot 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Bedrijf'. De totale bedrijfsbestemming bedraagt circa 7.800 m² en is daarmee aan de kleine kant. Sprake is van een zeer compacte bedrijfslocatie, die nauwelijks mogelijkheden biedt voor uitbreiding.



Uitsnede
bestemmingsplankaart
met aanduiding
plangebied

Als gevolg van de beoogde bedrijfsontwikkelingen dient de agrarische bedrijfsbestemming, alsmede bijbehorend bouwvlak, in noordelijke en westelijke zijde te worden uitgebreid. In totaal is sprake van een uitbreiding van de agrarische bedrijfsbestemming met circa 5.150 m² ter plekke van momenteel voor 'Agrarisch' bestemde gronden.

Het realiseren van de beoogde uitbreiding ter plekke van de bestemming 'Agrarisch' is niet rechtstreeks mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. In artikel 3.8.1 van de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is echter een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' ten behoeve van (onder andere) de vergroting van bestaande

grondgebonden agrarische bedrijven.

Aan deze wijziging is een aantal voorwaarden verbonden, waarop hierna wordt ingegaan.

1. *Het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt.*

Gelet op de huidige veestapel alsmede het totaal areaal bijbehorende gronden is sprake van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering (>70 NGE).

2. *De wijziging niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.*

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen het reliëf, het groene karakter, de schaalcontrasten en de cultuurhistorische elementen. Als gevolg van de beoogde bedrijfsontwikkelingen treedt geen aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap op. De deugdelijke (landschappelijke) inpassing, evenals het bedrijfsprincipe 'koeien in de wei', biedt een meerwaarde voor de beleving van het Zuid-Limburgse landschap.

3. *Uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.*

In hoofdstuk 4 en 5 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op de uitgevoerde (milieu)onderzoeken. Uit de onderzoeken volgt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4. *De effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets).*

Ten behoeve van de nieuw te realiseren bebouwing en verharding zal Waterschap Roer en Overmaas, in het kader van de watertoets, worden betrokken bij de planvorming.

5. *Er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de POL-uitwerking BOM+.*

De POL-uitwerking BOM+ is overgegaan in de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu', op basis waarvan de gemeente Eijsden-Margraten een Gemeentelijk kwaliteitsmenu heeft vastgesteld. In casu dient de module 'agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' te worden toegepast. Een bedrijfsontwikkelingsplan en landschappelijk inpassingsplan zijn uitgewerkt. Het advies van de gemeentelijke kwaliteitscommissie is toegevoegd als **bijlage 2** bij voorliggende toelichting.

6. *In het geval de wijziging plaatsvindt ten behoeve van het oprichten van boogkassen:*

- *de gronden niet zijn gelegen in de '(Beek)dalen en laagtes buiten het Maasdal', zoals weergegeven in het POL;*
- *in gevallen waarbij het totale oppervlak aan bestaande en nieuwe boogkassen en regenkapten per bedrijf meer bedraagt dan 2.500 m² vooraf advies is verkregen van de adviescommissie BOM+.*

Er is geen sprake van het oprichten van boogkassen.

7. *De bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond.*

Vanwege de ontwikkelingen in de melkrundveehouderij (afschaffing melkquotering) is het bedrijf van cliënte genooddaakt om schaalvergroting door te voeren. Tevens zijn de bedrijfsontwikkelingen noodzakelijk om naar de toekomst toe een rendabel een gezond melkrundveebedrijf te kunnen (blijven) exploiteren.

8. *De maximale oppervlakte van de nieuwe bouwka­vel in beginsel 1,5 ha mag be­dragen.*

De oppervlakte van de agrarische bedrijfsbestemming ter plekke van onderhavige locatie zal ten gevolge van de door te voeren bedrijfsontwikkelingen circa 1,3 hectare gaan bedragen (met daarin­nen het benodigde bouwvlak). De referentiemaat van 1,5 hectare wordt daarmee niet overschreden.

9. *Bij de wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4 (bestemming ‘Agrarisch – Bedrijf’ van deze regels.*

De regels behorende bij de bestemming ‘Agrarisch – Bedrijf’ zijn overgenomen in de planregels bij voorliggend wijzigingsplan.

Gelet op vorenstaande, kan in casu worden voldaan aan de gestelde voorwaarden bij de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.8.1 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’. Vandaar dat voorliggend wijzigingsplan in procedure wordt gebracht.

3.3.2 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.

In z’n algemeenheid betreft het kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van ‘kwaliteitswinst’. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘kwaliteitsfonds’.

Conform het gemeentelijke kwaliteitsmenu (GKM) is in casu de module ‘agrarische uitbreiding en nieuwvestiging’ van toepassing. Sprake is van de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf. Conform het GKM dient in dergelijke gevallen een landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld voor het inpassen van de uitbreiding en dienen voorzieningen te worden getroffen voor de (afkoppeling) van het hemelwater.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Daarop wordt in paragraaf 5.5.3 nader ingegaan. Tevens wordt het hemelwater afgekoppeld en opgevangen in te realiseren greppels. Op dit aspect wordt in paragraaf 5.4.3 nader ingegaan.

Op 28 april heeft de Kwaliteitscommissie vergaderd over voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. Te aanzien van de inpassing werden enkele verbeter­suggesties gedaan. Na het verwerken van deze opmerkingen heeft de Kwaliteitscommissie een positief advies gegeven.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

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

De wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' heeft betrekking op een perceel weiland van circa 600 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 het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren voor het wijzigingsplan.

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

4.2 Geluid

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

In onderhavig geval is er geen sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De nieuwe bebouwing betreft géén geluidsgevoelige objecten.

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

4.3 Milieuzonering

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

ontwikkelingen dient twee doelen:

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

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

Bij een melkveebedrijf zijn vaste milieuafstanden van toepassing. In casu 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 Terlinden met huisnummer 6. De beoogde locatie van de nieuwe rundveestal ligt op circa 70 meter van de woning met huisnummer Terlinden 6. Aan de afstandseis van 25 meter wordt dan ook ruimschoots voldaan.

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende 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 betekende 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.

Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld, waarmee kan worden aangetoond dat een uitbreiding/oprichting wel of niet NIBM is.

Met behulp van de emissiefactorenlijst op www.vrom.nl kan worden uitgerekend of de totale toename in emissie onder de NIBM-grens blijft. Door de hoeveelheid nieuwe dieren te vermenigvuldigen met de emissiefactor en deze te vergelijken met de waarden uit de tabel, kan worden vastgesteld of de uitbreiding van het bedrijf in niet betekende mate bijdraagt.

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jr van uitbreiding/oprichting	324000	387000	473000	581000	817000	1075000	1376000

Bron: ECN. Getallen op basis van berekeningen met STACKS, versie 2008.

In principe moet de fijnstofbelasting overal buiten de inrichtingsgrens worden getoetst, behalve op plekken die kunnen worden uitgezonderd op basis van toegankelijkheid en blootstelling. Op de volgende locaties vindt geen toetsing van de fijnstofbelasting plaats:

- Locaties die zich bevinden in gebieden waartoe leden van het publiek geen toegang hebben en waar geen vaste bewoning is (naastgelegen landbouwgronden);
- Terreinen met één of meer inrichtingen waar de arbo-regels gelden;
- De rijbaan van wegen en de middenberm van wegen, tenzij voetgangers normaliter langdurig toegang tot de middenberm hebben.

Voor onderhavig agrarisch bedrijf moet worden geconstateerd dat de dichtstbijzijnde te toetsen locatie, waar personen langdurig aan fijn stof zouden kunnen worden blootgesteld, de woning op het adres Terlinden 6 is. Deze woning bevindt zich op circa 70 meter van de beoogde locatie van de nieuwe melkveestal. In het vergunningentrajec voor de beoogde nieuwe stal komt het aspect luchtkwaliteit via de milieuregelgeving aan de orde.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de agrarische bouwkaavel en bijbehorend bouwvlak mogelijk. Vandaar dat wordt gerekend met de afstand tussen de woning Terlinden 6 en de bedrijfsuitbreiding (uitbreiding bouwkaavel), zijnde 70 meter.

Melkkoeien (Rav-code A1.5.1) hebben een fijnstoffactor van 118gr/dierplaats/jaar. Uitgaande van 150 dieren in de toekomst geeft dit een stofemissie van 17.700g/jr. Dit is ver onder de NIBM-grens van 387.000g/jr. bij een afstand van 80 meter.

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 bijna 500 extra voertuigen (weekdaggemiddelde), waarvan 10 % vrachtwagens, niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een dergelijke dagelijkse toename van voertuigbewegingen (50 vrachtwagens) vindt zeker niet plaats. De toename van het vrachtverkeer blijft beperkt tot gemiddeld maximaal 5 vrachtwagens per week.

Ammoniak

De locatie Terlinden 2 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 Geuldal. Het bouwvlak ligt op een afstand van 2.000 meter vanaf dit gebied. De uitbreiding is dan ook vanuit ammoniakproblematiek geen probleem.

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 bestemmingsplan van toepassing.

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het is dan ook niet noodzakelijk dat een afweging wordt gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid. Volledigheidshalve wordt echter wel inzicht geboden in het aspect externe veiligheid en beoordeeld welke veiligheidsrisico's in de nabijheid van het plangebied bestaan.

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 het plangebied bevinden zich geen risicovolle bronnen. Het plaatsgebonden en groepsrisico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

De in de omgeving van het bouwplan gelegen N598 bevindt zich op een afstand van ca. 250 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

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

Transportleidingen

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

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Op een afstand van circa 400 meter van het plangebied bevindt zich een buisleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO), namelijk de P25.

De PR 10-6-risicocontour bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan. Gelet op de afstand van circa 400 meter tot het plangebied, vormt het groepsrisico evenmin een belemmering.

Conclusie externe veiligheid

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

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



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

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

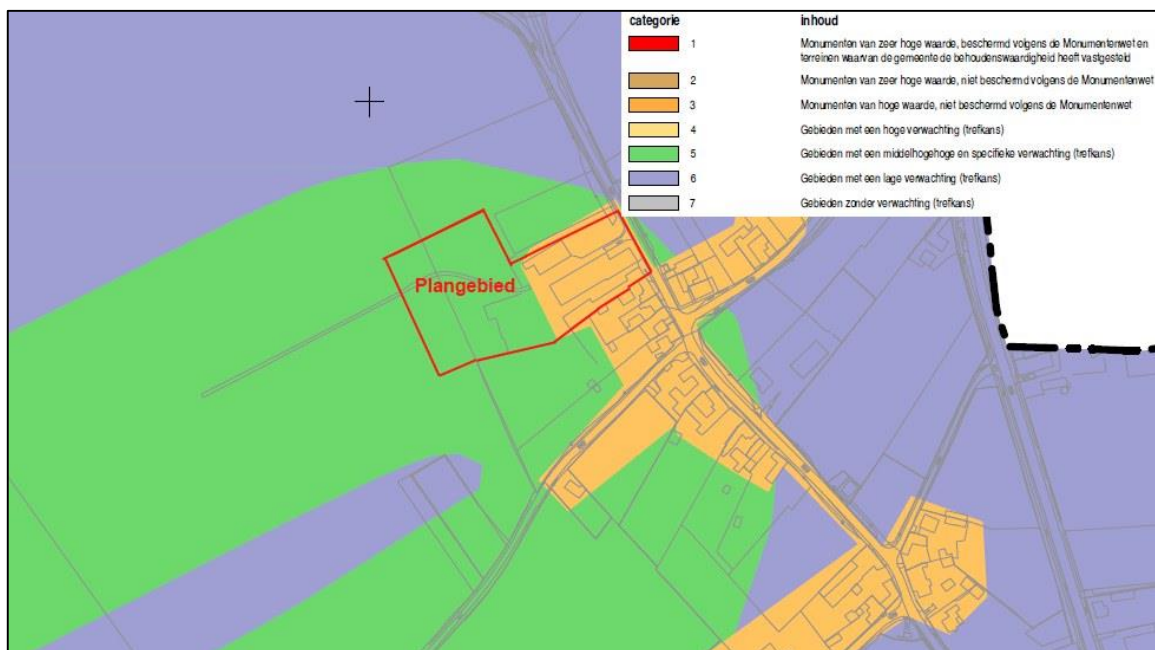
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

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

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

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



Uitsnede archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied

Uit bestudering van de archeologische beleidskaart blijkt dat ter plekke van de uitbreiding van de bestaande bedrijfslocatie, sprake is van overwegend waardecategorie 5: gebieden met een middelhogewoogte (trekansen). Ter plekke van de bestaande bedrijfslocatie geldt waardecategorie 3: monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet.

De Erfgoedverordening (vastgesteld 18 december 2012, gelijktijdig met de Archeologische beleidskaart) van de gemeente Eijsden-Margraten bevat de beleidsregels die betrekking hebben op de waardecategorieën. 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. Voor een middelhoge verwachting geldt een verstoringsoppervlakte van 1000 m² als ondergrens voor archeologisch onderzoek.

Aangezien reeds meer dan 1.000 m² bodemverstoring plaatsvindt, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.1.3 Verricht archeologisch onderzoek

Archeologisch onderzoeksbureau ArcheoPro heeft ter plekke van het plangebied een inventariserend veldonderzoek, bureauonderzoek en verkennend / karterend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Uit het gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied oorspronkelijk uit (rade)brikgronden in primaire lössleem bestaat. Binnen onderzochte plangebied is de bodem zeer plaatselijk matig verstoord. Dit geldt vooral voor het noordoostelijke deel; het zuidwestelijke deel van het plangebied is intact. Tijdens de karterende boorwerkzaamheden zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Vanwege de nog grotendeels intacte bodem dient de middelhoge archeologische verwachting van het plangebied in eerste instantie te worden gehandhaafd. Aangezien er tijdens het karterend booronderzoek echter geen indicatoren zijn aangetroffen, kan deze alsnog worden bijgesteld naar laag en is er geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.

De rapportage van het archeologisch onderzoek is beoordeeld door de gemeente. Uit de beoordeling volgt dat het uitvoeren van een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is, gelet op de afweging tussen inspanning en rendement van een vervolgonderzoek. Het plangebied is dan ook voor wat betreft archeologie vrijgegeven.

Het vorenstaande laat onverlet dat, indien bij toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Eijsden-Margraten, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.2 Kabels en leidingen

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

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

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Terlinden 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 melk en bulk nauwelijks toe. Het bestaande wegennet is in elk geval geschikt voor de beperkte toename van het vrachtverkeer.

5.3.2 Parkeren

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

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.4.2 Provinciaal beleid

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

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

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

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 24 oktober 2014 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling gevolgen kan hebben voor het watersysteem en waterbeheer. Daarom is op deze ontwikkeling de normale watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Watertoetsloket Roer en Overmaas een (pre)wateradvies geeft over de aandachtspunten voor water binnen het plan.

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

Afvalwater

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

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

Het 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. De infiltratievoorziening wordt gerealiseerd in de vorm van een poel, welke ten zuidwesten van de nieuwe stal is beoogd. De poel staat via een afvoerbuys in verbinding met de hemelwaterafvoerpunten van de nieuwe bebouwing.

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.

Als gevolg van de planontwikkeling wordt circa 2.450 m² nieuwe dakverharding en circa 2.500 m² nieuwe erfverharding gerealiseerd.

Voor een bui $t=25$ impliceert dit ($4.950 \times 35=$) 173 m³ af te voeren hemelwater. Bij een bui van $t=100$ dient ($4.950 \times 45=$) 223 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 ($2 \times 173 =$) 346 m³.

Het grondwater bevindt zich ter plekke op een diepte van minimaal 5 meter beneden maaiveld. De infiltratiecapaciteit van de bodem is echter matig, als gevolg van een dikke deklaag bestaande uit löss/leemgrond. Echter, omdat de infiltratiepoel bij extreme neerslag kan afvloeien op het aansluitend gelegen weiland, 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.

(Pré)wateradvies

Op 15 december 2014 heeft Waterschap Roer en Overmaas een prewateradvies uitgebracht. Het prewateradvies is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Naar aanleiding van dit advies is de infiltratievoorziening nader uitgewerkt. Naar aanleiding van het bestuderen van het 'Kennisluket erfafspoeling' is kritisch gekeken naar de beoogde voeropslagplaats. De aanbevelingen van het kennisluket erfafspoeling hebben er mede toe geleid dat de beoogde kuilvoeropslagplaats anders is gesitueerd. De sleufsilos zijn een kwartslag gedraaid en minder lang. De afstand tot de stal wordt hierdoor korter, waardoor efficiënter gewerkt kan worden en minder kans is op morsen van voer. Bij de daadwerkelijke aanleg van het erf wordt rekening gehouden met de informatie van het Kennisluket erfafspoeling.

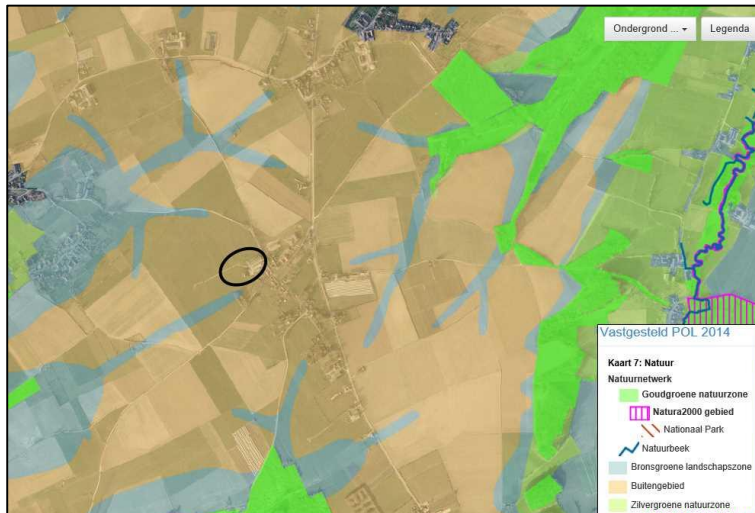
Conclusie

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

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is, zoals reeds in paragraaf 3.2.3 aangegeven, onderhavig plangebied gelegen in de landschapszone 'Buitengebied'.



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

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

Reliëf

Onderhavig plangebied is gelegen op een nagenoeg vlak terrein. De grond die vrijkomt bij het graven van de ondergrondse mestkelders, wordt op eigen terrein verspreid, aansluitend aan de beoogde sleufsilo's. In het landschapsplan is opgenomen dat het verspreiden van grond alleen een glooiing in het reliëf mag veroorzaken en geen taluds.

Tevens wordt een infiltratiepoel aangelegd in het weiland achter de nieuwe melkveestal. Buiten de realisatie van de poel en de verspreiding van de vrijkomende grond, vinden geen verdere relevante veranderingen in het bestaande reliëf plaats. Van een onevenredige aantasting van (waardevol) reliëf is geen sprake.

Visueel-ruimtelijk karakter (open – besloten)

Onderhavig plangebied is gelegen op de overgang van bestaand bebouwd gebied (gehucht Terlinden) naar het buitengebied. Middels voorliggende planontwikkeling wordt voorzien in nieuwe bebouwing in westelijke richting. Bij het bouwplan is veel aandacht besteed aan de ligging in het landschap. De nieuwe stal wordt uitgevoerd met een dubbele nok, waardoor het dak en de kopgevels minder massaal overkomen. Tevens verspringt de bebouwing aan de voorzijde, waardoor de nieuwbouw goed aansluit op de bestaande bebouwing op het erf.

De nieuwbouw en het erf worden tevens voorzien van nieuwe streekeigen beplanting.

landschapsplan voorzien in nieuwe landschappelijke aanplant. Het erf van de boerderij wordt

hierdoor duidelijk afgebakend van de weilanden aan de noord- en westzijde.

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. Op het landschapsplan wordt in paragraaf 5.5.2 nader ingegaan. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van waardevol groen karakter.

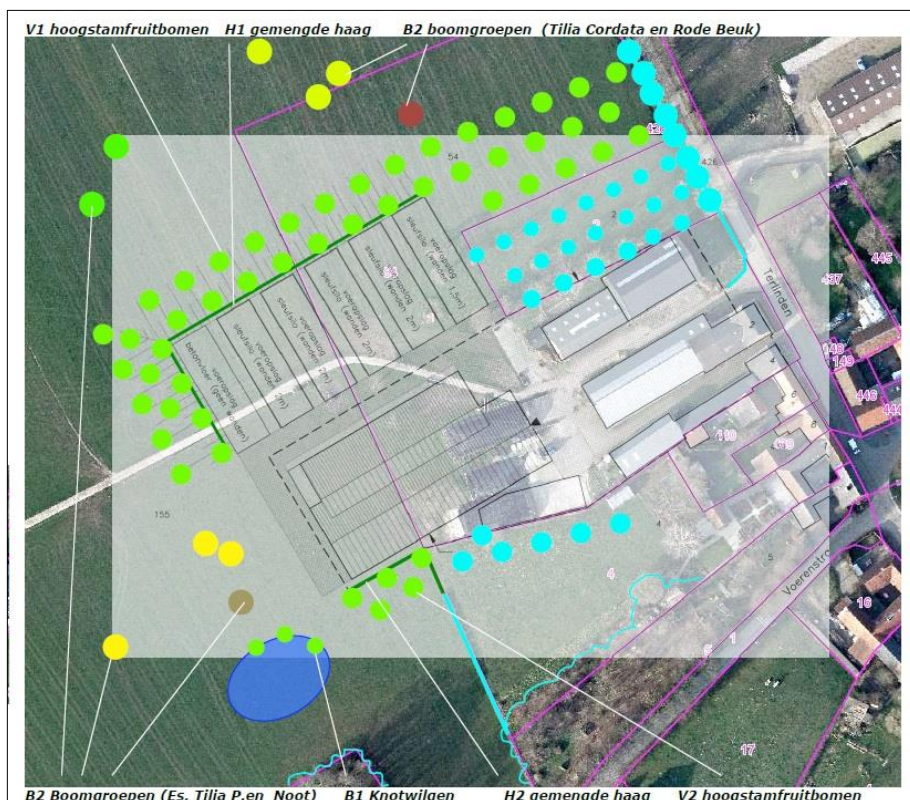
Cultuurhistorisch erfgoed

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.

5.5.2 Landschapsplan

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

Het landschapsplan is bijgevoegd in **bijlage 5** en voorziet in afscherpende beplanting, als voortzetting van de reeds aanwezige hoogstamaanplant in de huisweide. Tevens worden enkele groepen streekeigen loofbomen aangeplant, die het zicht op de bebouwing breken. Door middel van de aanplant van meidoornhagen worden de nieuwe melkveestal en sleufsilo's verder aan het zicht onttrokken.



Uitsnede
landschappelijk
inpassingsplan

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

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

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

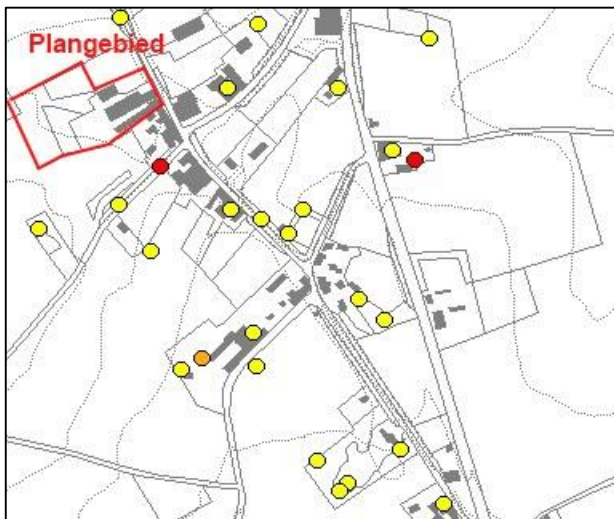
In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling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

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

achterwege moet blijven.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

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

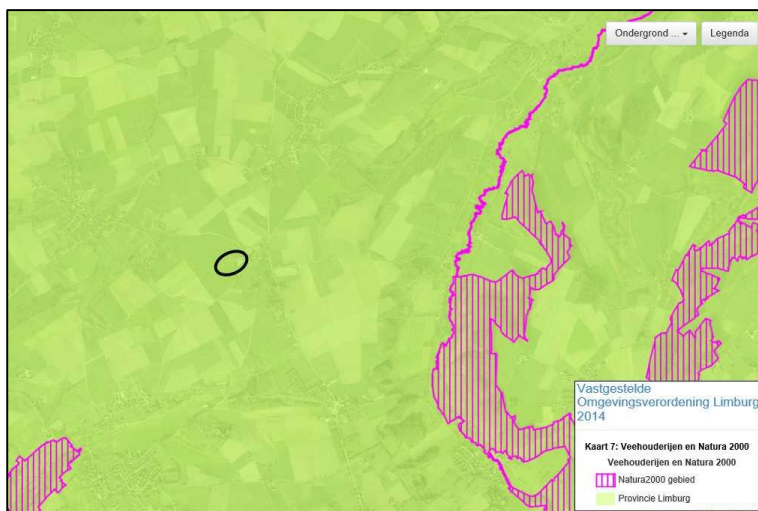


Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

Uit bestudering van de provinciale natuurgegevens volgt dat ter plekke van het plangebied geen waarnemingen van beschermde broedvogels zijn gedaan. De meest nabijgelegen waarneming betreft een broedlocatie van een Grauwe Vliegenvanger in 2009. Deze broedlocatie is aangetroffen op circa 50 meter ten zuiden van het plangebied.

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Geuldal'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 2 kilometer van het plangebied. Gezien de voorgestane ontwikkelingen is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het project geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.



Kaart 'Veehouderijen en Natura2000'
OvL2014 met aanduiding plangebied

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument is Groeve 't Rooth, die is gelegen op circa 7 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand heeft de vergroting van de boerderijlocatie geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

Nb-vergunning

Vanwege de beoogde uitbreiding van het aantal melkkoeien, hebben de initiatiefnemers een Nb-vergunningaanvraag ingediend bij de provincie Limburg. Deze aanvraag wordt binnen afzienbare tijd afgehandeld.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het ingesloten karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

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.

Maatschap Lemlijn-Jaminon beoogt op duurzame wijze te bouwen. De beoogde ligboxenstal 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 melktijden, wordt voorkomen dat de verlichting onnodig aan is.

Door het toepassen van rubberen matten of een strooisellaag in de stal, wordt het welzijn van het melkvee verbeterd. De initiatiefnemers oriënteren zich nog op de vereisten voor het realiseren van een stal conform de Maatlat Duurzame Veehouderij. Omdat de eisen om te voldoen aan de Maatlat

Duurzame veehouderij periodiek veranderen, evenals de subsidiemogelijkheden, zal in de ontwerpfase van de stal worden beoordeeld of een dergelijke stal bedrijfstechnisch interessant is.

De verharding van het erf zal bestaan uit een gesloten klinkerverharding en betonverharding. Een halfverharding, bestaande uit bijvoorbeeld silex of grasbetontegels, is wellicht beter voor het infiltreren van hemelwater, maar blijkt in de praktijk geen werkbare oplossing. Het manoeuvreren met 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)vergunning. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

Duurzame zuivelsector

De initiatiefnemer levert de melk aan FrieslandCampina. Deze coöperatie en haar leden-melkveehouders staan voor grote uitdagingen rondom de thema's weidegang, biodiversiteit en bodemconditie, dierwelzijn en de vermindering van de milieu-impact van zuivel. Om draagvlak voor de sector van afnemers, overheden, burgers en consumenten te behouden is het belangrijk dat de bedrijfsvoering van leden-melkveehouders op deze thema's optimaal wordt afgestemd op de wensen en eisen van deze verschillende stakeholders.

FrieslandCampina streeft met verschillende instrumenten en activiteiten met leden-melkveehouders een duurzame zuivelsector na. Het belangrijkste instrument wordt gevormd door het kwaliteitsborgings- en duurzaamheidsprogramma Foqus planet (sinds 1 januari 2012).

Foqus planet is erop gericht om kwaliteit, diergezondheid, voedselveiligheid en verantwoord duurzaam ondernemen te borgen, te stimuleren en transparant en inzichtelijk te maken. Foqus planet richt zich op de melk, de koe, het productieproces én op de omgeving. De uitstraling van een melkveebedrijf draagt, samen met weidegang, bij aan de manier waarop mensen tegen de zuivelsector en de melkveehouderij aankijken.

Door maatschap Lemlijn-Jaminon wordt hier invulling aan gegeven door het bedrijf (inclusief erf) ordelijk en schoon te houden. Er wordt weidegang toegepast voor het melkvee en het landschap wordt beheerd, door onderhoud aan hoogstam-fruit en meidoornhagen op en rondom het bedrijf.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. 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, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.2 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.

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

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

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

7 Planstukken

Het wijzigingsplan 'Terlinden 2' van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal [1:1000]. Dit plan is een gedeeltelijke wijziging van de bestemming 'Agrarisch' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', inclusief eerste herziening, zoals vastgesteld op 14 december 2012, voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie V, nummers 54 en 155.

Op dit wijzigingsplan zijn de regels en verbeelding van toepassing, welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', inclusief eerste herziening, zoals vastgesteld op 14 december 2010, met dien verstande dat de verbeelding ter plekke van het plangebied wordt gewijzigd in de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan.

7.1 Algemeen

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

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

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

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting en voldoet aan de (inmiddels in werking getreden) SVBP2012.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het wijzigingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan of wijzigingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmings/wijzigingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

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

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

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

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

7.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

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

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

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen met 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 voorgelegd aan de rayonplanoloog van provincie Limburg en aan Waterschap Roer en Overmaas. De adviezen en opmerkingen van deze instanties zijn verwerkt in voorliggend wijzigingsplan.

8.3 Inspraak

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

De gemeente Eijsden-Margraten heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, géén voorontwerp van voorliggend wijzigingsplan ter inzage zullen leggen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

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

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

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf 9 juli 2015 tot en met 19 augustus 2015 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. Principestandpunt college van burgemeester en wethouders gemeente Eijsden-Margraten;
2. Advies Gemeentelijke Kwaliteitscommissie Eijsden-Margraten;
3. Rapportage archeologisch onderzoek (ArcheoPro Archeologisch rapport Nr. 14085);
4. Préwateradvies d.d. 15 december 2014 (Waterschap Roer en Overmaas);
5. Landschappelijke inpassing 'Terlinden 2' (Tuin- en landschapsarchitect ir. G. Paumen).

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

