



Wijzigingsplan

- Toelichting -

Klein Welsden ong. te Margraten

gemeente Eijsden-Margraten

Wijzigingsplan

- Toelichting -

Klein Welsden ong. te Margraten

gemeente Eijsden-Margraten



Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.WPLBUI01009-OH01
Rapportnummer:	12-01222-V-M-SV
Dossiernummer:	M19648.01
Opdrachtgever:	mevrouw E.J.J. Thijssens & mevrouw I.H.L. Thijssens
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	onherroepelijk
Datum:	14 februari 2013

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

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

info@aelmans.com

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

www.aelmans.com

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

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



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

Inhoud

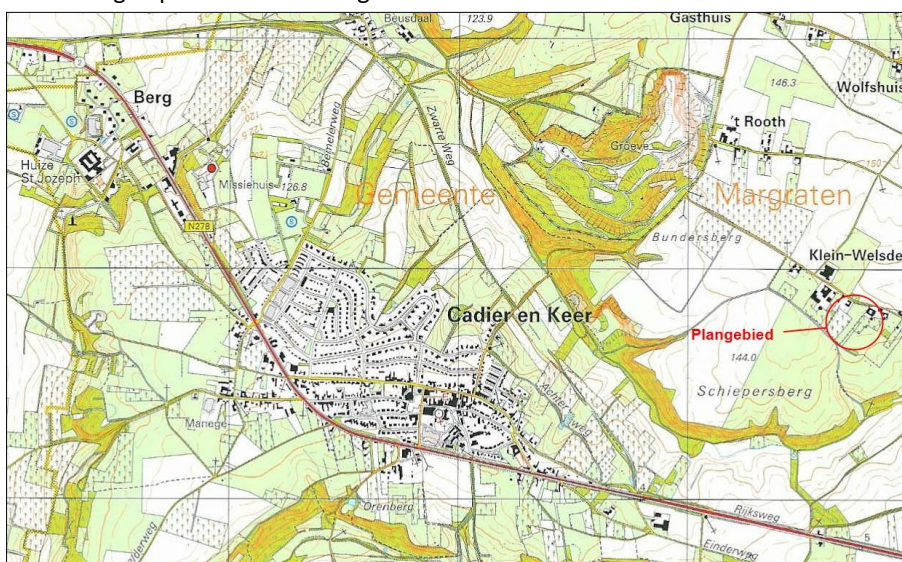
1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.3	Ruimtelijke effecten.....	12
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	14
3.2.2	Perspectieven	15
3.2.3	Provinciale waarden	16
3.2.4	POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg.....	17
3.2.5	Limburgs Kwaliteitsmenu	18
3.2.6	Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg	18
3.2.7	Conclusie provinciaal beleid	21
3.3	Volkshuisvestingsbeleid	22
3.3.1	Provinciale Woonvisie Limburg	22
3.3.2	Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020.....	22
3.3.3	Gemeentelijk woningbouwprogramma 2010-2020.....	23
3.4	Gemeentelijk beleid	24
4	Milieutechnische aspecten	27
4.1	Bodem	27
4.2	Geluid	27
4.3	Milieuzonering	28
4.4	Luchtkwaliteit.....	29
4.4.1	Algemeen.....	29
4.4.2	Het besluit NIBM	30
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	30
4.4.4	Conclusie	30

4.5	Externe veiligheid	31
4.5.1	Algemeen.....	31
4.5.2	Gemeentelijke beleid.....	31
4.5.3	Situatie plangebied	32
4.5.4	Conclusie externe veiligheid	34
5	Overige ruimtelijke aspecten	35
5.1	Archeologie	35
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	35
5.1.2	Gemeentelijk archeologisch beleid.....	35
5.1.3	Archeologisch onderzoek	36
5.2	Kabels en leidingen	36
5.3	Verkeer en parkeren	36
5.3.1	Verkeersstructuur.....	37
5.3.2	Parkeren	37
5.4	Waterhuishouding.....	37
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	37
5.4.2	Provinciaal beleid	37
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	38
5.5	Natuur en landschap	40
5.5.1	POL-herziening op onderdelen EHS.....	40
5.5.2	Landschapsplan	41
5.5.3	Conclusie	42
5.6	Flora en fauna	42
5.6.1	Algemeen.....	42
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	42
5.6.3	Gebiedsbescherming	43
5.6.4	Conclusie flora en fauna	44
5.7	Duurzaamheid	44
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Grondexploitatie	45
6.1.1	Algemeen.....	45
6.1.2	Exploitatieplan.....	45

7	Planstukken	47
7.1	Algemeen	47
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	47
7.2.1	Toelichting	48
7.2.2	Regels	48
7.2.3	Verbeelding	49
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	51
8.1	Inleiding.....	51
8.2	Vooroverleg.....	51
8.3	Formele procedure.....	51
8.3.1	Algemeen.....	51
8.3.2	Zienswijzen	52
	Bijlagen	53
1.	Welstandsgoedgekeurde tekening bouwplan d.d. 19-11-2008;	
2.	Adviezen Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 23-3-2010 en d.d. 22-3-2011;	
3.	Verkennd bodemonderzoek d.d. 28-10-2011 (Aelmans ECO B.V.);	
4.	Akoestisch onderzoek d.d. 6-9-2011 (Bureau Geluid);	
5.	Archeologisch onderzoek d.d. 10-10-2011 (Archeopro);	
6.	Wateradvies Waterschap Roer en Overmaas d.d. 12-10-2011;	
7.	Landschapsplan Klein Welsden d.d. 10-7-2009 (Heukelom Verbeek Landschapsarchitectuur);	
8.	Adviezen ex artikel 3.1.1 Bro;	
9.	Vaststellingsbesluit d.d. 18-12-2012.	

1 Inleiding

Mevrouw E.J.J. Thijssens en mevrouw I.H.L. Thijssens, beiden opgegroeid in het gehucht Klein Welsden, zijn gezamenlijk eigenaar van een perceel weiland gelegen tussen de huisnummers 21a en 25. Ter plekke zijn zij voornemens om voor eigen bewoning een tweetal woningen op te richten, waarbij deze in carréachtige opzet worden beoogd.



Luchtfoto met
aanduiding sloop- en
terugbouwlocatie

Naar aanleiding van het door de initiatiefnemers hiertoe ingediende principeverzoek, heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Margraten middels schrijven d.d. 28 juni 2008 (kenmerk: 2007003696) kenbaar gemaakt in beginsel positief te staan ten aanzien van het realiseren van twee woningen op het beoogde perceel. Daarbij heeft het college besloten om de aanvraag verder in behandeling te nemen en, na concretisering, voor te zullen leggen aan de provinciale Kwaliteitscommissie Limburg.

Aanvankelijk was de insteek om het bouwplan te realiseren middels toepassing van de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg'. Het bouwplan van de initiatiefnemers is informeel behandeld bij de Kwaliteitscommissie Limburg op 2 maart 2010. De Kwaliteitscommissie heeft in haar advies van 23 maart 2010 (kenmerk: ROM/KF/K10-08) aangegeven dat in casu niet het VORM-instrument moest worden toegepast, maar gebruik moest worden gemaakt van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg.

Deze regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg voorziet onder voorwaarden in de mogelijkheid om in ruil voor 750 m² te slopen (voormalige) bedrijfsgebouwen, gelegen in het buitengebied, één (compensatiewoning) te realiseren. Omdat de initiatiefnemers zelf niet over de vereiste vierkante meters sloop (in casu 1.500 m² voor twee woningen) beschikken, dienen zij dit contingent van een derde aan te kopen. Hiertoe hebben zij overeenstemming bereikt met de heer P. Curfs, die beschikt over tenminste 1.500 m² te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (van een niet meer als zodanig in gebruik zijnde varkenshouderij), gelegen aan de Op gen Hek 14 te Voerendaal.

Op 1 maart 2011 is onderhavig bouwplan van de initiatiefnemers, met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg in combinatie met de slooplocatie van de heer Curfs, opnieuw behandeld in de vergadering van de Kwaliteitscommissie Limburg. Deze commissie heeft vervolgens middels brief d.d. 22 maart 2011 (kenmerk: ROm/JN/K10-08) een positief advies afgegeven.

Het realiseren van de twee woningen is niet rechtstreeks mogelijk binnen de regels van het ter plekke vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Eijsden-Margraten. Weliswaar is in voornoemd bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg woningen toe te voegen.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt in planologisch-juridisch opzicht het bouwplan gefaciliteerd.

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.

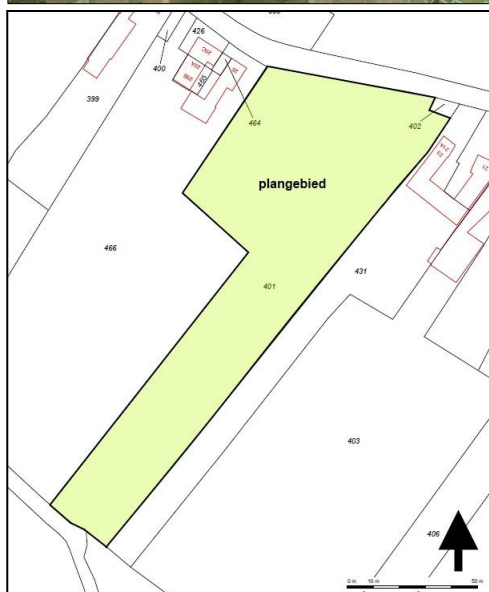
2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het gehucht Klein Welsden, aan de gelijknamige straat tussen de huisnummers 21a en 25. Klein Welsden is een buurtschap op het Plateau van Margraten ten noordwesten van het dorp Margraten en bestaat uit een lintbebouwing van een twintigtal boerderijen en huizen. Het buurtschap telt circa 50 inwoners.

Het plangebied is momenteel in gebruik als weiland. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Margraten – sectie H – nummer 401, groot circa 8.550 m².



Luchtfoto ligging van het plangebied



Kadastrale kaart met plangebied

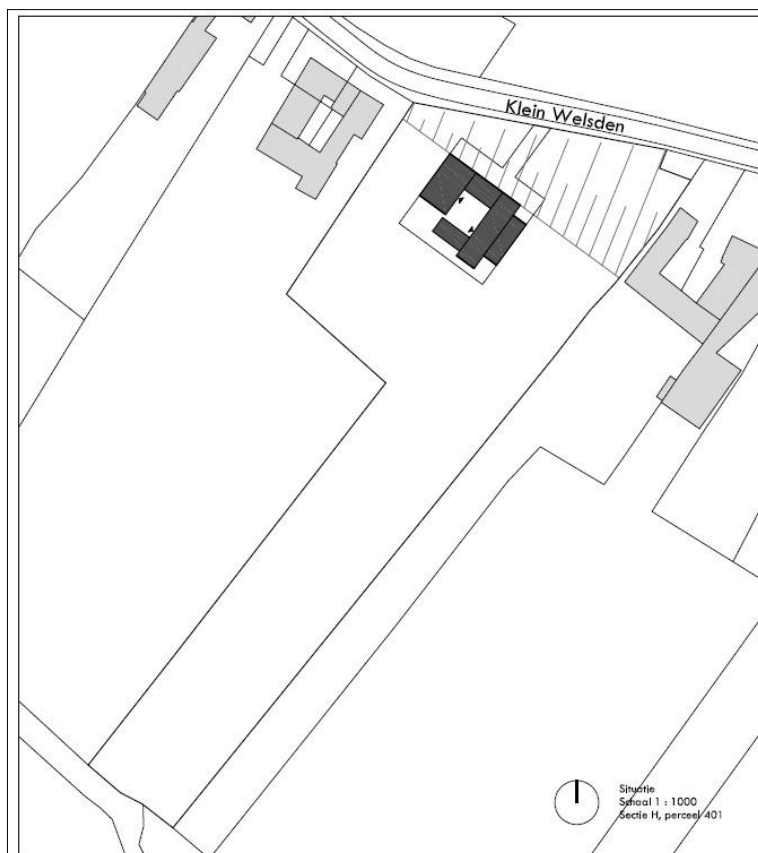
De omgeving van het plangebied kan worden omschreven als landelijk. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de weg Klein Welsden. De west- en oostzijde worden begrensd door karakteristieke oude boerderijen en achterliggende weilanden. Ten zuiden van het plangebied liggen verschillende weilanden en akkers. Verder zuidelijk ligt de Rijksweg N278.

2.2 Beoogde planontwikkeling

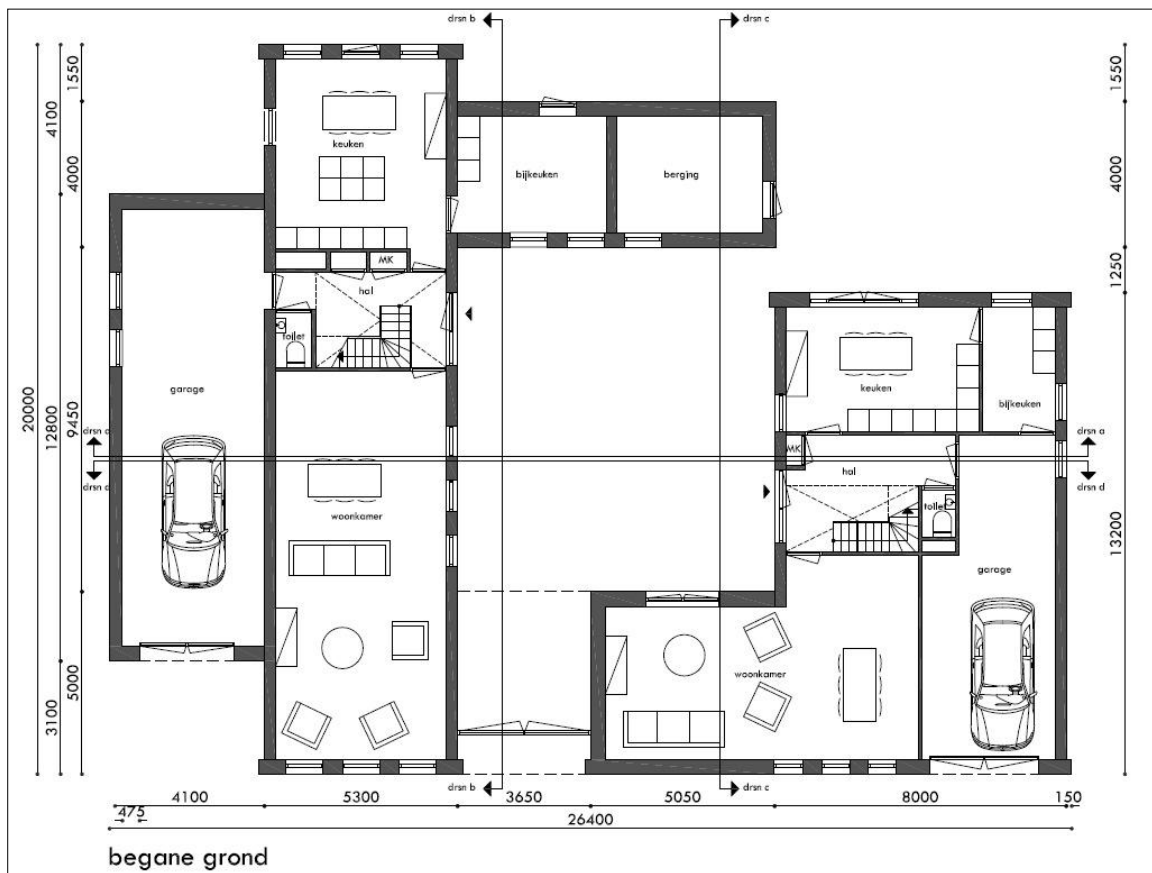
Initiatiefnemers beogen een tweetal woningen op te richten aan de Klein Welsden ong. waarbij deze in een carréachtige opzet worden beoogd. In ruil voor het bouwen van deze twee woningen worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Op gen Hek 14 te Voerendaal, in eigendom van de heer P. Curfs, gesloopt (ruim 1.500 m²) met gebruikmaking van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. Tevens zal aan de Op gen Hek 14 te Voerendaal de agrarische bedrijfsbestemming worden omgezet in een woonbestemming middels een separate ruimtelijke procedure.

Met betrekking tot deze woningen zijn (schets)tekeningen uitgewerkt, waaromtrent de welstandcommissie in haar vergadering van 4 december 2008 een positief advies heeft afgegeven, gecommuniceerd door de gemeente middels brief d.d. 22 december 2008 (kenmerk: 20080437/4851). De welstandsgoedgekeurde tekening is bijgevoegd als **bijlage 1**.

In de navolgende figuren wordt het beoogde bouwplan weergegeven.



Situatietekening



Begane grond



Gevelaanzichten bouwplan

2.3 Ruimtelijke effecten

Onderhavige planontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Immers, ter plekke van het plangebied is momenteel sprake van onbebouwd weiland.

Door de nieuw te bouwen woningen op te richten in carrévorm, wordt echter slechts één bouwmassa opgericht. Deze sluit qua omvang en uitstraling goed aan bij de bestaande carréhoeves op de aangrenzende percelen. Tevens worden de op te richten woningen verder naar achteren gesitueerd dan de bestaande bebouwing. Hiermee wordt voorkomen dat, naderend vanuit de richting Cadier en Keer, het fraaie zicht op de monumentale carréhoeve te Klein Welsden 23 verdwijnt.

De welstands- en monumentencommissie district 'Mergelland' heeft op 4 december 2008 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met de van toepassing zijnde criteria van de welstandsnota en voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals bedoeld in artikel 12, lid 1 van de Woningwet. De commissie is dan ook akkoord met het bouwplan.

Noemenswaardig in dit kader is tevens dat een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld met betrekking tot onderhavige planontwikkeling. Daarmee wordt de nieuwbouw op een passende wijze landschappelijk ingepast. Hierop wordt in paragraaf 5.5.2 nader ingegaan.

Vanuit stedenbouwkundig opzicht wordt geconcludeerd dat het bouwplan niet op overwegende bezwaren stuit en dat de ruimtelijke effecten die optreden acceptabel zijn.

3 Beleid

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

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

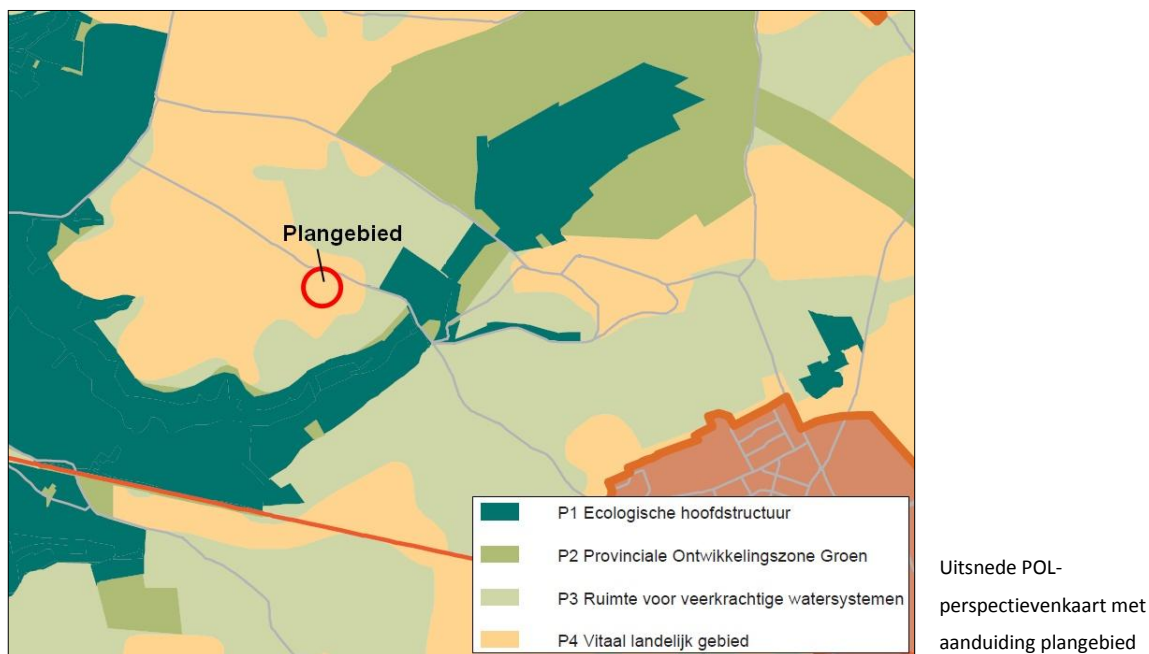
Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan,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

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

3.2.2 Perspectieven

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

Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief 'P4 Vitaal landelijk gebied'.



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

‘Het perspectief ‘Vitaal landelijk gebied’ (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels.

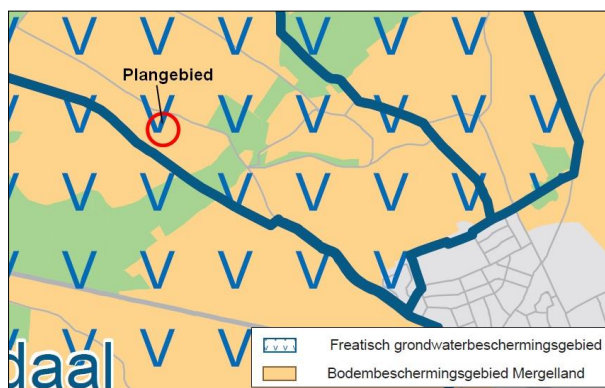
Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier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

3.2.3 Provinciale waarden

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

Kristallen waarden

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



Uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebied

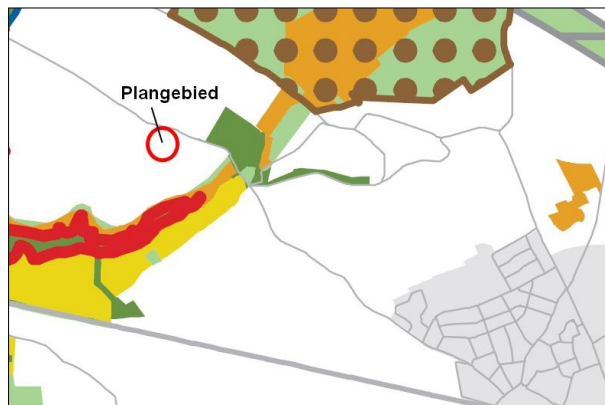
Onderhavig plangebied is gelegen binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied 'De Tombe' en binnen het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'.

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

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

- Groene waarden

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



Uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebied

Blauwe waarden

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

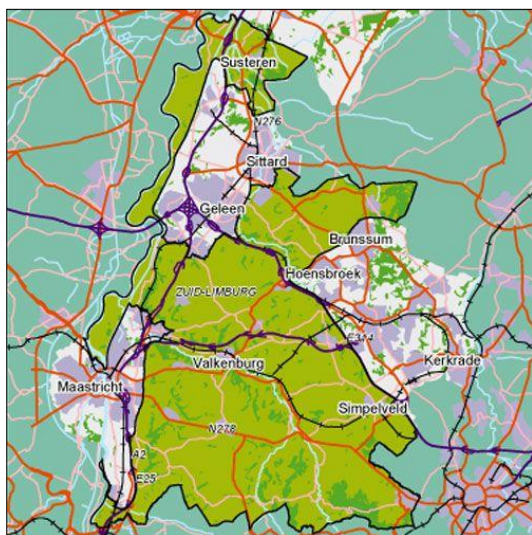


Uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

3.2.4 POL-aanvulling 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.

In Limburg is het Nationaal Landschap Zuid-Limburg ingesteld, waarbinnen het onderhavige plangebied is gelegen. Daartoe hebben Gedeputeerde Staten van Limburg op 21 juni 2005 de POL-aanvulling 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg', waarin een verdere uitwerking van de begrenzing en de kernkwaliteiten van dit nationale landschap zijn uitgewerkt, vastgesteld.



Begrenzing Nationaal Landschap Zuid-Limburg

De navolgende kernkwaliteiten zijn voor dit nationaal landschap geformuleerd: '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.

Voorliggende planontwikkeling ten behoeve van het realiseren van twee nieuwe woningen aan de Klein Welsden dient in samenhang te worden gezien met de substantiële ontsteningswinst die wordt gerealiseerd aan de Op gen Hek 14 te Voerendaal. Beide locaties zijn gelegen binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Gesteld kan worden dat de grote ontsteningswinst te Voerendaal opweegt tegen de beperkte aantasting van het basiskapitaal te Klein Welsden.

3.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' waarvan in casu sprake is, is sinds januari 2010 het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

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

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

3.2.6 Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg

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

Hoofddoel van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg blijft het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Limburg door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen welke niet in het landschap passen en dit ontsieren, en daarmee een aantasting van het 'basiskapitaal' vormen. Om dit doel te bereiken mag (mogen) in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op passende locaties één of meerdere compensatiewoningen worden gebouwd. Ontstening staat in het Ruimte voor Ruimte beleid voor Zuid-Limburg centraal.

De Ruimte voor Ruimte regeling hanteert een aantal algemene randvoorwaarden:

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

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

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

Onderhavig plangebied is gelegen buiten de grens stedelijke dynamiek in perspectief P3, binnen het bebouwingslint 'Klein Welsden'. Ook de te slopen agrarische opstallen aan de Op gen Hek 14 in Voerendaal zijn gelegen buiten de grens stedelijke dynamiek.

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

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

De ten behoeve van voorliggende planontwikkeling in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Op gen Hek 14 te Voerendaal maken onderdeel uit van een intensieve varkenshouderij dat zijn activiteiten reeds heeft beëindigd. Weliswaar is voor de locatie wel nog een milieuvergunning aanwezig.

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

Sanering van de agrarische opstallen aan de Op gen Hek 14 te Voerendaal is financieel enkel aantrekkelijk indien toepassing wordt gegeven aan de Ruimte voor Ruimte regeling. Er spelen géén ontwikkelingen die toch al tot sloop van de stal zouden leiden.

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

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

mogelijk in stand houden van deze grondgebonden bedrijven. Omzetting van een agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel is in het open veld derhalve ongewenst.

Bovendien kan in zijn algemeenheid niet gesteld worden dat de grondgebonden bedrijven in het open veld sterk landschapsontsierend zijn. De provincie is van mening dat toelaten van een compensatiewoning in de plaats van grondgebonden agrarische bedrijven in zijn algemeenheid een grotere afbreuk doet aan het karakter van het buitengebied dan de voormalige bedrijfsgebouwen zelf. Om deze redenen is de regeling voor de grondgebonden agrarische bedrijven uitsluitend mogelijk in de linten en clusters.

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

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

De te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Op gen Hek 14 te Voerendaal maken onderdeel uit van een voormalige varkenshouderij, die wordt aangemerkt als een intensieve veehouderij. Opgemerkt dient wel te worden dat de te slopen varkensstallen binnen de rode contour van de kern Voerendaal zijn gelegen. Ondanks dat de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg strikt genomen betrekking heeft op sloopobjecten in het buitengebied, willen de provincie Limburg en de gemeente Voerendaal in dit geval wel medewerking verlenen, omdat de regeling anders haar doel voorbij schiet. Voor het onderhavige Ruimte voor Ruimte plan is de ruimere regeling van toepassing.

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

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

Voor (voormalige) bedrijven gelegen in linten/clusters

1. Compensatiewoningen dienen, met het oog op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied van Zuid-Limburg, bij voorkeur binnen de rode contouren zoals deze zijn aangewezen in de Partiële streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg gebouwd te worden. De initiatiefnemer dient in overleg met de gemeente de mogelijkheden van woningbouw binnen de rode contour zorgvuldig te onderzoeken en het resultaat hiervan inzichtelijk te maken.
2. Indien terugbouw binnen de rode contour niet mogelijk is, komt de kavel waar gesloopt wordt in aanmerking voor een compensatiewoning. Indien het een reeds beëindigd bedrijf betreft, waarvan de bouwgrond niet meer is opgenomen in een vigerend bestemmingsplan, dan dient de (agrarische) bedrijfskavel te worden genomen zoals deze was vastgesteld vóór de bedrijfsbeëindiging.

3. Voorzover de compensatiewoning niet op planologisch verantwoorde wijze op de sloopkavel kan worden gerealiseerd, kan gezocht worden naar een andere locatie binnen hetzelfde lint/cluster. Hierbij komen alleen inbreidingslocaties binnen linten/clusters in aanmerking. De bouw van een compensatiewoning mag niet leiden tot uitbreiding van een lint/cluster.
4. Tenslotte kan voor compensatiewoningen gezocht worden naar verantwoorde woningbouwlocaties in andere linten of clusters binnen het gebied waar Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg van toepassing is.

Voor (voormalige) bedrijven gelegen buiten linten/clusters

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

In casu is sprake van het slopen van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen gelegen binnen een bebouwingscluster aan de rand van Voerendaal. Derhalve dient de prioritering in ogenschouw genomen te worden die geldt voor (voormalige) bedrijven gelegen binnen linten/clusters.

Binnen de rode contouren van Eijsden-Margraten beschikken de initiatiefnemers niet over eigendom, danwel bestaat niet de mogelijkheid eigendom te verwerven, om ter plekke de (compensatie)woningen te realiseren. Op de slooplocatie van de heer P. Curfs te Voerendaal zelf bestaat vanwege akoestische en archeologische beperkingen niet de mogelijkheid om ter plekke de twee compensatiewoningen te realiseren. De nu voorgestane terugbouwlocatie aan de Klein Welsden ong. te Margraten is gelegen binnen lintbebouwing alwaar, conform de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, de mogelijkheid bestaat om de twee compensatiewoningen te realiseren.

3.2.7 Conclusie provinciaal beleid

Op grond van de algemene voorwaarden voor toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is het mogelijk om op het perceel aan te Klein Welsden ong. twee (compensatie)woningen te realiseren. Naast de algemene voorwaarden geldt tevens een aantal specifieke voorwaarden. Een Ruimte voor Ruimte plan dient voor advies door de gemeente te worden voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg. Deze commissie toetst het plan aan de betreffende regeling, alsmede de daarbij behorende specifieke voorwaarden.

In eerste instantie is voorliggende planontwikkeling als 'VORm-plan' voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg en informeel behandeld tijdens de vergadering van 2 maart 2010. In het uitgebrachte informele advies d.d. 23 maart 2010 (kenmerk: ROm/KF/K10-08) geeft de commissie aan dat de bouw van de twee compensatiewoningen enkel middels toepassing van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg mogelijk is.

Na overeenstemming met de heer P. Curfs is onderhavige planontwikkeling als Ruimte voor Ruimte plan opnieuw voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg en behandeld tijdens de vergadering van 1 maart 2011. In het uitgebrachte advies d.d. 22 maart 2011 (kenmerk: ROm/JN/K10-08) heeft de commissie een positief advies afgegeven. Op basis van dit positieve advies is voorliggend wijzigingsplan uitgewerkt.

De adviezen van de Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 23 maart 2010 en 22 maart 2011 zijn bijgevoegd als **bijlage 2**.

3.3 Volkshuisvestingsbeleid

3.3.1 Provinciale Woonvisie Limburg

Het wettelijke kader van de Provinciale Woonvisie vindt zijn grondslag in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Dit, uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende structuurplan, is door het provinciaal bestuur in 2009 geactualiseerd. Bij deze actualisatie is het accent gelegd op de onderdelen verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

In tegenstelling tot het POL dat in 2001 voor het eerst werd vastgesteld en in 2006 werd herzien, neemt de provincie meer de regierol in handen voor wat betreft het bouwen binnen de contouren en het stedelijk gebied. Door de bevolkingskrimp vreest de provincie een overaanbod aan gemeentelijke woningbouwplannen, gelet op de huidige en verwachte toekomstige bevolkingsontwikkeling. Als het aantal bouwplannen niet drastisch wordt verminderd, dan vreest de provincie dat het toekomstige woningaanbod veel groter is dan de behoefte.

In het geactualiseerde POL van 2009 wordt ten aanzien van het aspect 'wonen' als richtinggevend kader 'één woning erbij één woning eraf' aangegeven. Dit beleid heeft het provinciaalbestuur nader vertaald in de op 1 februari 2011 vastgestelde 'Provinciale Woonvisie 2010-2015'. In deze woonvisie is de verplichting voor de regiogemeenten opgenomen om dit provinciale woningbeleid te vertalen in de regionale woonvisies.

3.3.2 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 regionaal woningmarktverkenning te laten verrichten. Beide rapportages zijn de bouwstenen voor de 'Regionale Woonvisie 2010-2021'.

In opdracht van de regiogemeenten heeft bureau ABF te Delft een woningmarktverkenning uitgevoerd voor de regio Maastricht en Mergelland voor de komende decennia. Uit deze verkenning blijkt dat er tussen 2010-2015 er binnen de regio een reële behoefte bestaat om de bestaande woningvoorraad (peildatum 1-1-2010) met maximaal 1.340 woningen uit te breiden.

Aan de hand van deze constatering heeft Abf Research te Delft een concept woonvisie ontworpen voor de regio Maastricht en Mergelland. Hoofddoel van deze visie is om onderlinge kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken te maken die aansluiten op de huidige en de verwachte toekomstige woonbehoefte. De visie zal naar verwachting in het 3^e kwartaal van 2012 door de raden van de regiogemeenten worden vastgesteld.

Op basis van de (concept) 'Regionale woonvisie 2010-2020' zijn er 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 afstemmingen plaatsvinden. Daarnaast dienen de gemeenten in deze regio zich in te spannen om de bestaande woningbouwplancapaciteit te verminderen. Beleid zal gezamenlijk hiervoor geformuleerd worden. Ook zal er gezamenlijk een toetsingskader komen voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Bij de vaststelling van de 'Regionale Woonvisie 2010-2020', zullen deze afspraken formeel onderdeel hiervan uitmaken. De provincie heeft toegezegd met deze afspraken in te stemmen als de regiogemeenten zich hieraan conformeren. De 1.340 woningen worden in de regio aangeduid als het consumentgerichte woningbouwprogramma.

3.3.3 Gemeentelijk woningbouwprogramma 2010-2020

Om tijdig en goed in te kunnen spelen om de verwachte toekomstige woonbehoefte, heeft de voormalige gemeente Margraten in 2010 haar woningbouwprogramma voor de periode 2010-2020 teruggebracht van netto 675 woningen naar netto 282.

Het onderhavige bouwplan maakte hiervan onderdeel uit. Het was een bestuurlijke keuze van deze gemeente om het bouwplan op basis van ruimtelijke overwegingen in stand te houden. Het bouwplan werd ondergebracht in de zogenaamde 'ijzeren voorraad'. Deze voorraad bestaat uit 39 woningen die gereserveerd zijn om bepaalde gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, voornamelijk herbestemming van karakteristieke gebouwen, mogelijk te maken. Het onderhavige plan behoort tot deze categorie.

In 2011 is ook het woningbouwprogramma van de voormalige gemeente Eijsden geactualiseerd en geprioriteerd om hiermee zo veel mogelijk tegemoet te komen aan het consumentgericht woningbouwprogramma. Op basis van deze actualisatie en prioritering is het Eijdsense bouwprogramma teruggebracht van netto 698 naar netto 597 woningen.

De raad heeft hierbij tevens besloten dat de Eijdsense en Margratense woningbouwprogramma's medio 2012 geïntegreerd en nogmaals geactualiseerd en geprioriteerd moeten worden tot één gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode tot 2012.

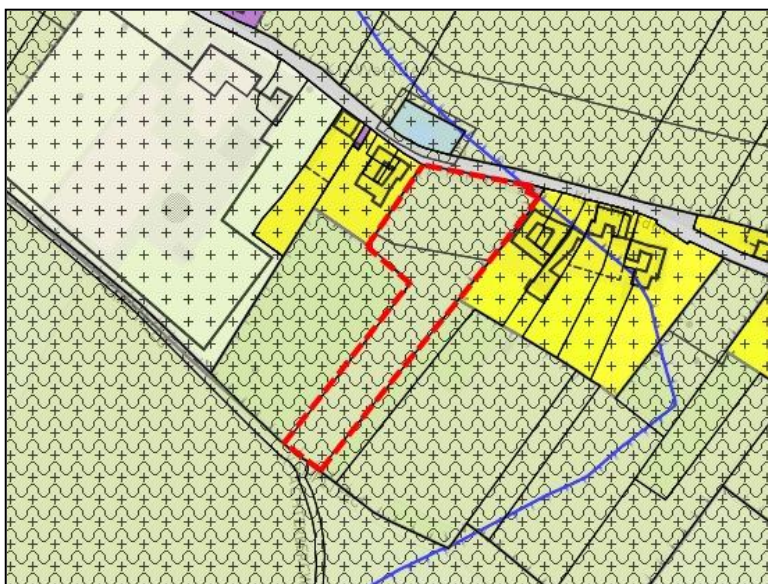
Op 15 mei 2012 heeft het college op voordracht van de raad het geïntegreerde, geactualiseerde en geprioriteerde woningbouwprogramma voor de gehele gemeente Eijsden-Margraten vastgesteld. Dit programma wordt op 19 juni 2012 ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Als de raad hiermee instemt, wordt het totale gemeentelijke woningbouwprogramma teruggebracht van netto 879 naar netto 671 woningen.

Het onderhavige bouwplan blijft onderdeel uitmaken van dit woningbouwprogramma.

Doordat dit (afgeslankte) woningbouwprogramma tevens onderdeel uitmaakt van het regionale woningbouwprogramma en dit programma onderdeel uitmaakt van de nog vast te stellen Regionale Woningbouwvisie Maastricht en Mergelland 2010-2015, past onderhavig bouwplan binnen de afgesproken regionale woningbouwcijfers en mag hierdoor als passend worden beschouwd binnen het regionale woningbouwbeleid, gelet op de gemaakte afspraken tussen de regiogemeenten en de provincie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Ter plekke van het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van kracht, op basis waarvan de bestemming 'Agrarisch met waarden' vigeert. Tevens is een aantal dubbelbestemmingen van kracht, te weten 'Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur', 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Landschapselement' en 'Waterstaat – Erosie'. Als laatste is nog een viertal gebiedsaanduidingen van toepassing: 'grondwaterbeschermingsgebied', 'bodembeschermingsgebied', 'overig – zone hoogstamboomgaarden' en (voor een zeer klein deel in het uiterste noordoosten van het plangebied) 'veiligheidszone – leiding'.



Uitsnede bestemmingsplan
'Buitengebied 2009' met aanduiding
plangebied

Het realiseren van de twee compensatiewoningen ter plekke van onderhavig plangebied is, gelet op de regels behorende bij het 'Buitengebied 2009', niet rechtstreeks toegestaan. Weliswaar is een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen onder artikel 43, lid 2, waarbij bij toepassing van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg deze het plan kan wijzigen ten behoeve van het realiseren van één of meerdere burgerwoningen op passende locaties, in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van (overtollige) bedrijfsgebouwen, mits:

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

met dien verstande dat:

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

Ten aanzien van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg wordt verwezen naar paragraaf 3.2.4. Daarin wordt geconcludeerd dat als gevolg van voorliggende planontwikkeling, gezien in relatie tot de direct daarmee verbonden ontwikkeling op de locatie te Voerendaal, per saldo geen aantasting oplevert voor de betreffende kernkwaliteiten. Zulks mag mede geconcludeerd worden naar aanleiding van het door de provinciale Kwaliteitscommissie Limburg uitgebrachte positieve advies.

Op de algemene randvoorwaarden en de specifieke voorwaarden voor Zuid-Limburg, vermeld in de 'POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg', is uitvoerig ingegaan in paragraaf 3.2.6 van voorliggende toelichting. Op basis van die uiteenzetting is geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling daaraan voldoet.

Als laatste wordt middels voorliggend wijzigingsplan aangesloten bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', in die zin dat deze als basis zijn gehanteerd voor de regels van het wijzigingsplan en enkel daar waar nodig zijn gespecificeerd ten behoeve van voorliggende planontwikkeling.

Zodoende wordt op basis van voorafgaande geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gestelde eisen behorende bij de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 43, lid 2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

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

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling is een bodemonderzoek verricht door Aelmans ECO B.V.. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Op basis van het verrichte onderzoek is geconcludeerd dat, ondanks verhoogde concentraties cadmium in de bovengrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging en het daaraan gekoppelde toekomstige gebruik ten behoeve van woondoeleinden. Er zijn geen aanleidingen om een nader onderzoek te verrichten.

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

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï. Bij onderhavige planontwikkeling is enkel sprake van wegverkeerslawaaï als gevolg van de ligging binnen de wettelijke geluidzone van de Klein Welsen, alwaar een maximum snelheidsregime van 50 km/u van toepassing is.

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

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling is een akoestisch onderzoek verricht door Bureau Geluid. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Op basis van het verrichte akoestische onderzoek is geconcludeerd dat voor beide woningen vanwege de weg Klein Welsden wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Voor de woningen kan met standaard bouwmaterialen, welke voldoen aan het bouwbesluit (geluidwering

ten minste 20 dB), worden voldaan aan de eis voor het binnenniveau. De toepassing van akoestische maatregelen danwel een berekening van de karakteristieke gevelwering is voor de woningen niet noodzakelijk.

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

4.3 Milieuzonering

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

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

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

In de nabijheid van onderhavig plangebied zijn een tweetal bedrijven gevestigd, te weten het melkrundveebedrijf van de maatschap Thijssens (Klein Welsden 31) en Prevoo Granen Kunstmest (Klein Welsden 18). De afstand van onderhavig plangebied ten opzichte van het melkrundveebedrijf aan de Klein Welsden 31 bedraagt circa 52 meter en ten opzichte van Prevoo Granen Kunstmest circa 129 meter.



Afstand plangebied ten opzichte van bedrijvigheid

Klein Welsden 31 (melkrundveebedrijf)

Ten gevolge van de bedrijfsvoering op het adres Klein Welsden 31 dient een minimale (vaste) afstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige objecten in acht te worden genomen. De (voormalige) gemeente Margraten beschikt daarenboven over een 'Verordening Geurhinder en Veehouderij' en bijbehorende gebiedsvisie, in werking getreden per 17 december 2008. Daarin is bepaald dat de vaste afstand ten opzichte van gevoelige objecten buiten de bebouwde kom tenminste 25 meter dient te bedragen. De nieuw te realiseren woningen binnen onderhavig plangebied zijn ruimschoots gelegen buiten deze minimale afstand.

Klein Welsden 18 (Prevoogranen Kunstmest)

Het bedrijf gelegen aan de Klein Welsden 18 is in het vigerende bestemmingsplan nader aangeduid als 'kunstmest- en graanbedrijf'. Gelet op de bij dat bestemmingsplan opgenomen toegesneden lijst van bedrijfstypen bedraagt de grootste afstand (ten opzichte van gevoelige bestemmingen) 30 meter. De nieuw te realiseren woningen binnen onderhavig plangebied zijn ruimschoots gelegen buiten deze genoemde afstand.

Gelet op vorenstaande vormt onderhavige planontwikkeling géén belemmeringen voor beide genoemde bedrijven. De nieuwe woningen zijn (en worden) daarenboven niet maatgevend, gelet op de ligging van de bestaande burgerwoningen met huisnummers 25 en 27. Andersom hebben de aanwezige bedrijven – gelet op de ruime afstand – geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woningen.

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

4.4.2 Het besluit NIBM

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

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

Voorliggend wijzigingsplan van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ maakt de bouw van twee woningen mogelijk, hetgeen ruimschoots binnen het aantal van 500 blijft. Dit plan heeft dan ook geen invloed op de luchtkwaliteit.

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

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.4.4 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

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

4.5.1 Algemeen

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

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

Groepsrisico

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

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

Plaatsgebonden risico

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

4.5.2 Gemeentelijke beleid

Voor het grondgebied van de voormalige gemeente Margraten is een eigen beleid geformuleerd met betrekking tot de externe veiligheid. Dit is verwoord in de nota 'Beleid Externe Veiligheid – omgaan met risico's', d.d. 29 juli 2008. Dit beleid is opgesteld vanwege het feit dat wet- en regelgeving aan gemeenten ruimte laat op eigen veiligheidsambities te formuleren.

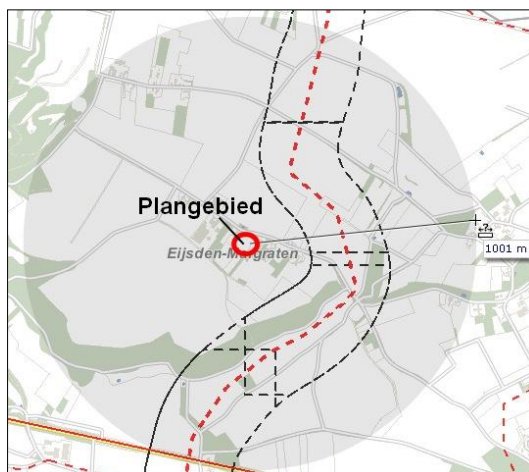
De voormalige gemeente Margraten heeft in voormelde nota haar visie op de externe veiligheid binnen de gemeente geformuleerd, waarbij ingegaan wordt op:

- de beheersing van risico's van het gebruik, op- en overslaan en het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- het ambitieniveau van de gemeente;
- de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de beleidsvrijheid voor wat betreft het groepsrisico en de richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten voor het groepsrisico;
- de benodigde maatregelen om de geformuleerde ambities te realiseren en de daarvoor benodigde instrumenten;
- werkafspraken en –processen, onder andere werkafspraken om nieuwe knelpunten te voorkomen.

Het hoofddoel van het geformuleerde beleid is om een zo hoog mogelijke bescherming van de burgers – direct woonachtig in de omgeving van een risicorelevante route en/of object – te bieden.

4.5.3 Situatie plangebied

Ten behoeve van de beoordeling van de voor de onderhavige nieuwe kwetsbare objecten (twee woningen) mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen. Daarnaast is het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid gehouden.



Uitsnede Risicokaart Limburg aanduiding plangebied

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Uit bestudering van de risicokaart volgt dat de onderhavige planontwikkeling niet binnen de risicozone(s) van een Bevi-inrichting en/of een anderszins risicovol bedrijf of activiteit is gesitueerd. Kortom, er zijn geen risicovolle bedrijven/activiteiten die voor wat het aspect externe veiligheid betreft een belemmering voor de onderhavige planontwikkeling vormen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

Op circa 950 meter ten zuiden van onderhavig plangebied is de provinciale weg N278 gelegen. Naast doorgaand verkeer is over deze transportas sprake van bestemmingsverkeer, vooral voor bevoorrading van tankstations en aan- en afvoer naar/van opslaglocaties van gevaarlijke stoffen.

De N278 weg is echter niet opgenomen in het Basisnet (kaart met wegen in het kader van externe veiligheid) en heeft zodoende geen contour voor het plaatsgevonden risico. De gemeente heeft in haar externe veiligheidsbeleid wel een contour van 200 meter aangegeven, welke in ogenschouw dient te worden genomen indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden daarbinnen.

De afstand ten opzichte van het onderhavige plangebied bedraagt echter (ruim) meer dan 200 meter. Met de N278 behoeft zodoende geen rekening te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de N278 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

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

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

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

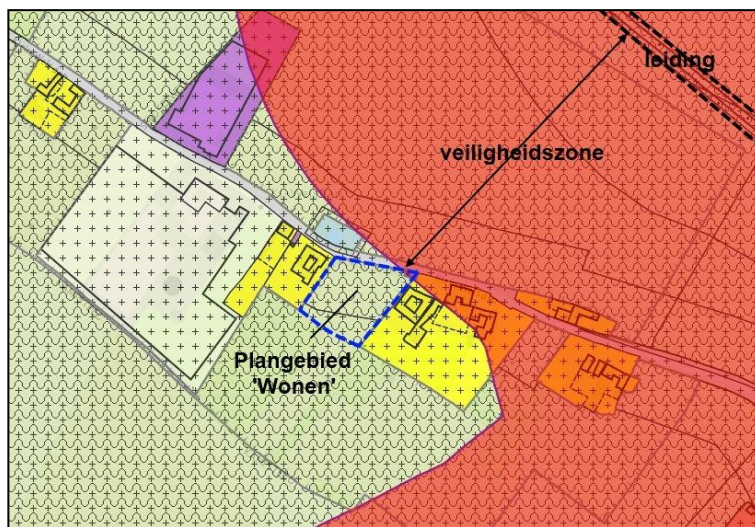
Situatie plangebied inzake transportleidingen

Uit bestudering van de risicokaart blijkt dat op circa 300 meter ten noordoosten van het plangebied een ondergrondse buisleiding van de Nederlandse Gasunie NV voor gastransport is gelegen. Dit betreft de aardgasleiding A-534-KR-022 met een diameter van 36" (DN900) en een ontwerpdruk van 66,2 bar.

De PR 10^{-6} -risicocontour conform de risicokaart is op 150 meter aan weerszijden van de leiding gelegen. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

De ligging van deze leiding is echter tevens door de gemeente zelf vastgelegd in de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Rondom het tracé van de leiding is een veiligheidszone van 300 meter op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Artikel 43.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' schrijft vervolgens het navolgende voor:

'Binnen de veiligheidszone rond ondergrondse leidingen dient het risico voor gevaar voor mensen in verband met het transport van gevaarlijke stoffen door de leidingen te worden beperkt. Binnen de veiligheidszone moet aan de hand van de daarvoor vastgestelde wet- en regelgeving steeds worden afgewogen of ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden toegestaan.'



Ligging plangebied ten opzichte van veiligheidszone leiding op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

De middels voorliggende planontwikkeling te realiseren twee woningen zijn buiten de veiligheidszone van de leiding gelegen. Enkel een zéér beperkt deel van het plangebied geheel aan de noordoostzijde is gelegen binnen deze zone. Ter plekke worden de woningen echter niet gerealiseerd, alsook geen overige kwetsbare objecten.

4.5.4 Conclusie externe veiligheid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting met betrekking tot de externe veiligheid blijkt dat voorliggende planontwikkeling geen belemmeringen daarvan ondervindt.

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.

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

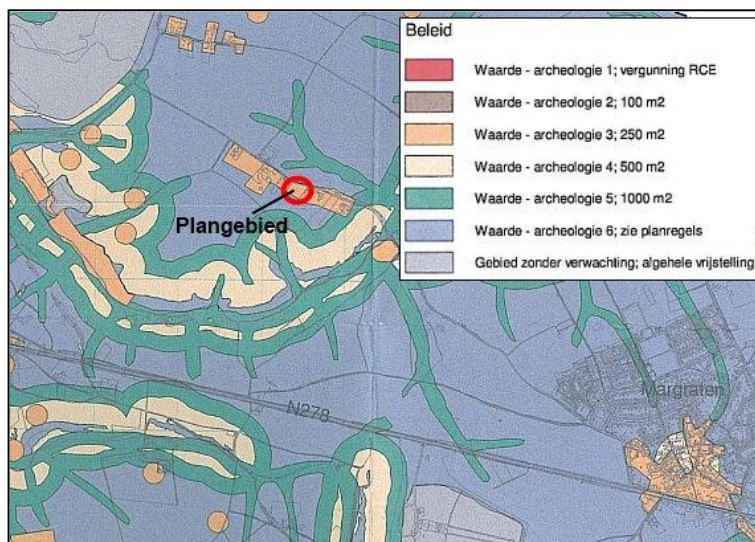
Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.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

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

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

5.1.2 Gemeentelijk archeologisch beleid

De (voormalige) gemeente Margraten heeft een eigen archeologiebeleid opgesteld. Dit betreft de 'Archeologische verwachtingskaart gemeente Margraten' en het daarbij behorende rapport.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Margraten met aanduiding plangebied

Uit raadpleging van de gemeentelijke archeologische kaart blijkt dat onderhavig plangebied is gelegen in een historische dorpskern. Deze is in het beleid vertaald als 'Waarde – Archeologie 3'. Met betrekking tot een historische dorpskern is bepaald dat bij (nieuwe) ontwikkelingen met een groter oppervlak van 250 m² een archeologisch onderzoek dient te worden verricht.

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een ontwikkeling met een groter oppervlak dan 250 m², op grond waarvan een archeologisch onderzoek is verricht door Archeopro.

5.1.3 Archeologisch onderzoek

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

'Uit het verrichte booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied nog grotendeels intact is en uit radebrikgronden of bergbrikgronden in lössleem bestaat. Langs de noordoostelijke rand komen plaatselijk jonge colluviale afzettingen voor. Tijdens het onderzoek van het opgeboorde materiaal zijn alleen in de boringen 8 en 10 een drietal archeologische indicatoren aangetroffen. Deze indicatoren zijn afkomstig uit de ploegvoor en kunnen dus ook van elders zijn aangevoerd tijdens het bemesten van het perceel of tijdens het aanvoeren van de opgebrachte laag grond.

Het beperkt aantal archeologische indicatoren in slechts twee boringen en hun herkomst uit de ploegvoor wijzen onvoldoende op de vermoedelijke aanwezigheid van bewoningsresten. De resultaten van het onderzoek geven derhalve geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.'

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

5.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident, vanwege de ligging van onderhavig plangebied tussen bestaande burgerwoningen in. 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

Voor de ontsluiting van de nieuw te realiseren woningen te Klein Welsden ong. zal één inritconstructie worden gerealiseerd. Het realiseren van een nieuwe inrit wordt niet bezwaarlijk geacht, omdat alle woningen te Klein Welsden door middel van een inrit worden ontsloten. Ook zal de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, als gevolg van het woon- en werkverkeer van de initiatiefnemers, niet leiden tot significante overlast op de omgeving.

5.3.2 Parkeren

Voor vrijstaande woningen in het duurdere segment wordt in de regel een parkeernorm per woning van circa 2 parkeerplaatsen gehanteerd. Gelet op de grootte van het perceel is voldoende ruimte beschikbaar om deze parkeerruimte te bieden, zodat niet langs de weg hoeft te worden geparkeerd. Bovendien voorziet het bouwplan in twee grote inpandige garages binnen de carrévorm.

Deze voorzieningen zijn ruim voldoende om te kunnen voldoen aan de gestelde parkeernormen.

5.4 Waterhuishouding

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

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.4.2 Provinciaal beleid

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

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

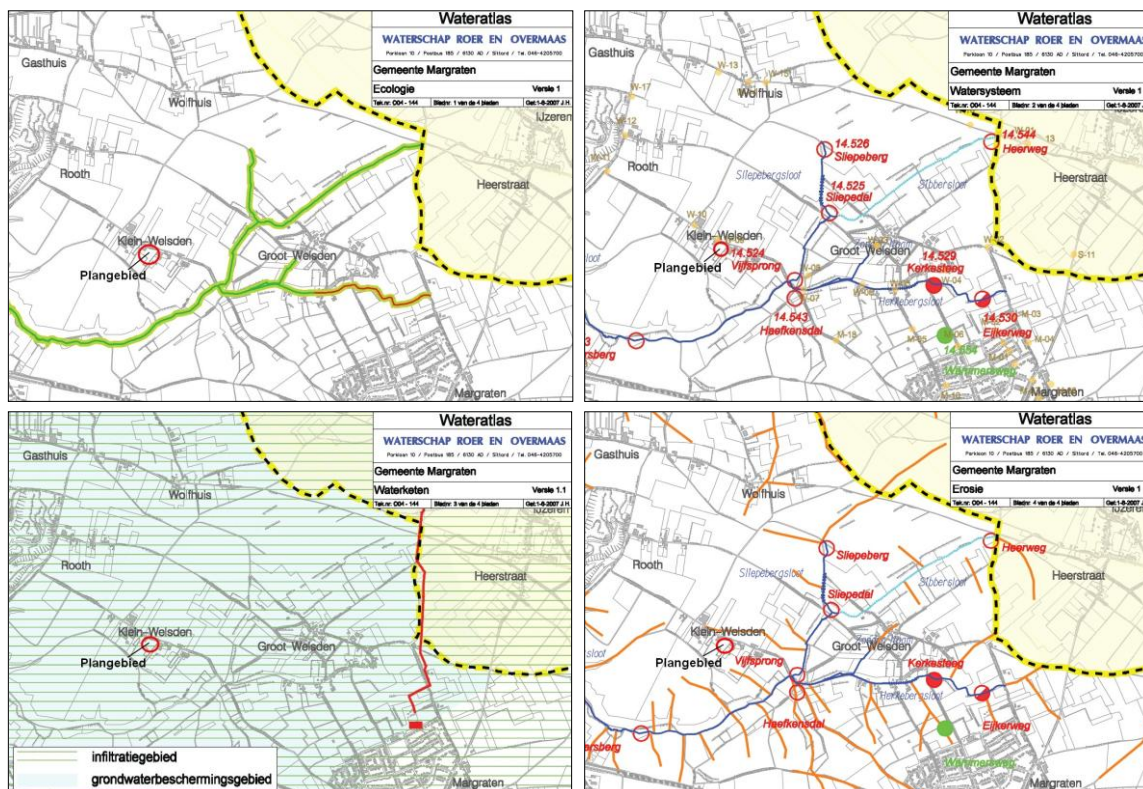
5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

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

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas. Op de kaarten van de gemeente Eijsden-Margraten van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een infiltratiegebied en binnen het grondwaterbeschermingsgebied '104.3 De Tombe'.

Het op de kaarten van het Waterschap Roer en Overmaas aangegeven 'infiltratiegebied' komt overeen met het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'. Daarop is in paragraaf 3.2.3 van voorliggende toelichting reeds ingegaan. Ook op het (freatisch) 'grondwaterbeschermingsgebied De Tombe' is in paragraaf 3.2.3 ingegaan.



Waterkaarten Waterschap Roer en Overmaas met aanduiding plangebied

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

Afvalwater

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

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

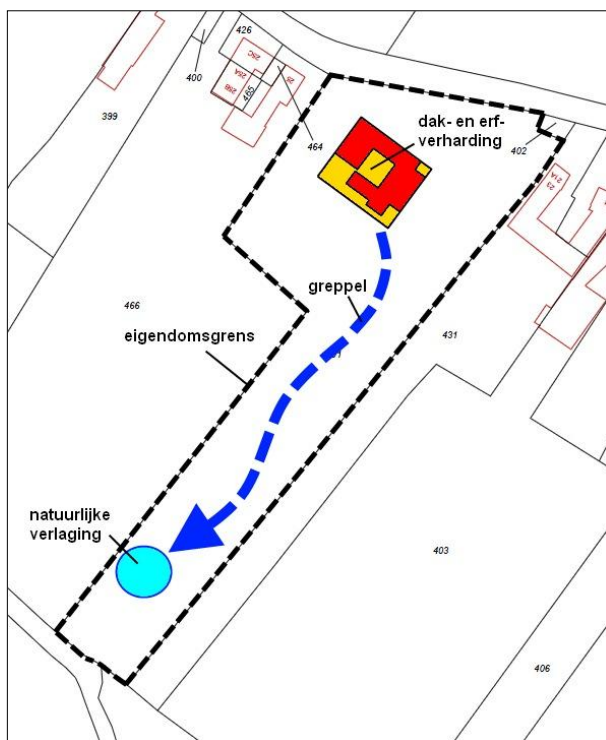
Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en via een greppel oppervlakkig worden afgevoerd naar een natuurlijke verlaging binnen de eigen perceelsgrenzen. Schetsmatig is dit weergegeven in eerstvolgende figuur.

Hoeveelheid af te voeren hemelwater

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

Gelet op de welstandsgoedgekeurde tekening (zie bijlage 1) bedraagt het totaal verharde oppervlak (afgerond naar boven) circa 800 m². Voor dit oppervlakte dient een afdoende hemelwatervoorziening te worden gerealiseerd. Voor een bui $t=25$ impliceert dit (800×35) 28 m³ af te voeren hemelwater per woning. Bij een bui van $t=100$ dient (800×45) 36 m³ hemelwater te worden afgevoerd.



Schetsmatige weergave afhandeling hemelwater van (dak)verhardingen

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 $(2 \times 28) 56 \text{ m}^3$. Dit betekent dat de omvang van een hemelwatervoorziening bij de nieuwe woningen een inhoud van maximaal 56 m^3 dient te krijgen. Maximaal, omdat hierbij geen rekening is gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem. Gelet op de grootte van het totale eigendom, is deze (ruim) voldoende groot om de berekende hoeveelheid hemelwater te kunnen bufferen.

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, kan ruimschoots worden voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw ten minste 80% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld. In onderhavige situatie wordt immers beoogd het hemelwater voor 100% af koppelen van het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Opvang schoon hemelwater

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

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de afstand van respectievelijk 20 meter tot huisnummer 25 en 30 meter tot huisnummer 21a.

Wateradvies

Voorliggende planontwikkeling, en hoe om wordt gegaan met het afval- en hemelwater binnen het plangebied, is middels de digitale watertoets d.d. 17 augustus 2011 voor advies voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas.

Het waterschap heeft naar aanleiding van deze melding c.q. aanvraag middels schrijven d.d. 12 oktober 2011 (kenmerk: 201107863) een wateradvies uitgebracht. Het wateradvies is bijgevoegd als **bijlage 6**.

De door het waterschap gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in voorliggend wijzigingsplan.

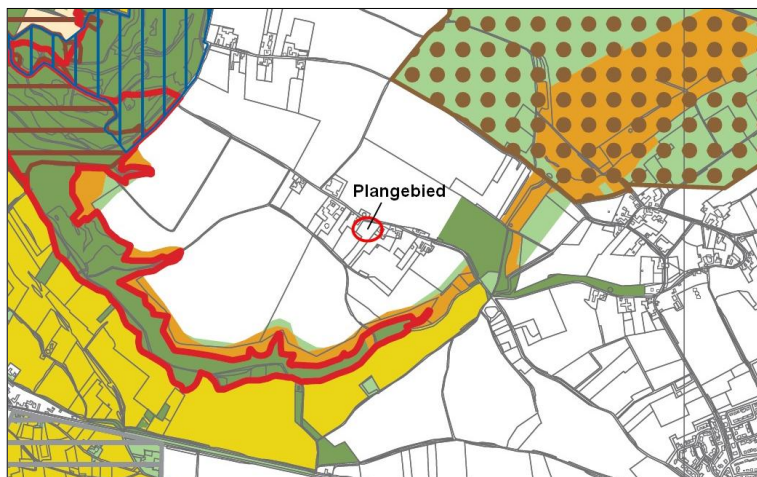
Conclusie

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

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.



Uitsnede kaart POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding plangebied

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

5.5.2 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is – conform de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg – een landschapsplan opgesteld. Het volledige landschapsplan is bijgevoegd als **bijlage 7**.



Nieuw aan te brengen beplanting

Het landschapsplan voorziet onder andere in het realiseren van hoogstamboomgaarden, heggen en bloemrijk grasland. De uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt privaatrechtelijk vastgelegd tussen de initiatiefnemers en de gemeente Eijsden-Margraten. Voorts is voorzien in een publiekrechtelijke verankering van het landschapsplan middels voorliggend wijzigingsplan. Daarmee is realisatie en duurzame instandhouding van het landschapsplan gewaarborgd.

5.5.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden gesteld dat onderhavige planontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de natuur- en landschapswaarden in de omgeving en zelfs, middels het uitvoeren van het landschapsplan, bijdraagt aan de ontwikkeling van gebiedseigen kleinschalige landschapselementen.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

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

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

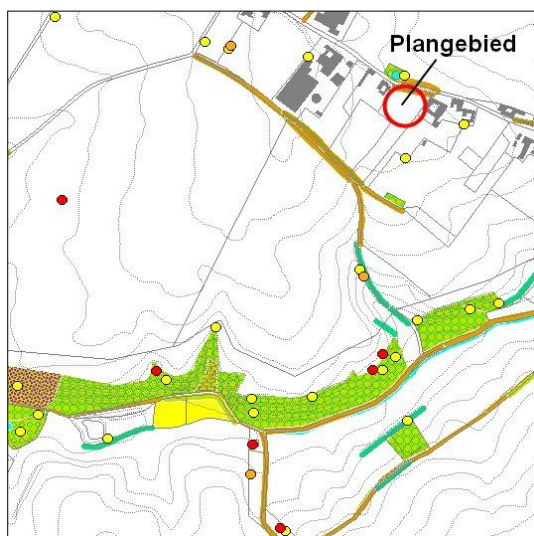
Hierna wordt bekeken of voor de planontwikkeling een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge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

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

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

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

Gelet op de kaart met actuele natuurgegevens van de Provincie Limburg zijn ter plekke van het plangebied geen beschermde broedvogels en beschermde plantensoorten aanwezig. Voor wat betreft vegetatietypen is de perceelsrand aan de weg Klein Welsden aangeduid als een 'bermrand met alleen lage kwaliteit indicerende soorten'.



Kaart Natuurgegevens Limburg met aanduiding plangebied

Gelet op de beschikbare gegevens vormt voorliggende planontwikkeling geen belemmering voor de natuurwaarden ter plekke van het plangebied. Het is zelfs waarschijnlijk dat de natuurwaarden zullen toenemen ten gevolge van de aanplant conform het landschapsplan, dat aansluiting zoekt bij de natuurdoelen als opgenomen in de Stimuleringsplannen Natuur, Bos en Landschap.

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied – tevens Habitatrichtlijngebied (2003) – betreft ‘Bemelerberg en Schiepersberg’. Dit Natura-2000 gebied ligt op circa 450 meter ten zuiden van het onderhavige plangebied.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 en Habitatrichtlijngebied ‘Bemelerberg en Schiepersberg’

Gelet op de ruime afstand en de beperkte ruimtelijke ontwikkeling heeft het planvoornemen geen negatieve invloed op dit gebied.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare natuurgegevens is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen, dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van de twee woningen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop.

Aangezien de activiteiten als gevolg van voorliggende planontwikkeling zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

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

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

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

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

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Exploitatieplan

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

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

Artikel 6.12, lid 2 Wro bepaalt vervolgens dat in afwijking van artikel 6.12, lid 1 Wro de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van (onder andere) een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid – waarvan in casu sprake is – kán besluiten geen exploitatieplan vast te stellen bij die gevallen genoemd onder artikel 6.12, lid 2 Wro en/of artikel 6.2.1a Bro.

Op basis van wettelijke bepalingen is tussen de initiatiefnemers en de gemeente Eijsden-Margraten een anterieure overeenkomst gesloten.

7 Planstukken

Het 'Wijzigingsplan Klein Welsden ong. te Margraten' van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

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

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

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

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

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. 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 plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het wijzigingsplan.

7.2.2 Regels

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

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

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij het wijzigingsplan 'Klein Welsden ong. te Margraten', waarbij de regels van de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' al uitgangspunt hebben gediend.

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.

Op de verbeelding is voor onderhavig plangebied vooraleerst de bestemming 'Wonen' vastgelegd. Qua begrenzing daarvan is aangesloten bij de begrenzing van deze bestemming ter plekke van de buurpercelen.

Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak geprojecteerd, zodanig dat het goedgekeurde welstandsplan daarbinnen past. In het bouwvlak is middels een aanduiding aangegeven dat maximaal 2 woningen mogen worden gerealiseerd. Voorts is, aansluitend aan het bouwvlak, een aanduiding voor bijgebouwen opgenomen op de verbeelding, analoog aan de wijze van bestemmen in het geconsolideerde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (breedte van het bouwvlak met een diepte van 40 meter gemeten vanaf de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak).

Tevens is de bestemming 'Agrarisch met Waarden' van toepassing voor het zuidwestelijke deel van onderhavig plangebied. Voor dit deel van het plangebied is in planologisch-juridisch opzicht sprake van één wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', te weten de publiekrechtelijke verankering van het landschapsplan. Deze publiekrechtelijke verankering is vastgelegd middels een gebiedsaanduiding 'overig – landschapsplan' over het gehele plangebied.

Naast voornoemde bestemmingen zijn drie dubbelbestemmingen van toepassing: 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Landschapselement' en 'Waterstaat – Erosie'. Deze vloeien rechtstreeks voort uit de wijze van bestemmen van onderhavige locatie in het geconsolideerde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

Als laatste is sprake van een viertal gebiedsaanduidingen. Vooraleerst betreft dit de aanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' vanwege de ligging van het plangebied binnen de begrenzing van het Bodembeschermingsgebied Mergelland en het freatisch grondwaterbeschermingsgebied 'De Tombe' (zie tevens paragraaf 3.2.3 van voorliggende toelichting). Tevens is voor een zéér beperkt deel van het plangebied (noordoosten) sprake van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' (zie tevens paragraaf 4.5.3 van voorliggende toelichting). Ten laatste is de hiervoor reeds aangehaalde gebiedsaanduiding 'overig – landschapsplan' van toepassing, ten behoeve van de publiekrechtelijke verankering van het landschapsplan.

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

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

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

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

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

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage 8**.

Enkel de reactie van de provincie Limburg heeft geleid tot aanpassingen in voorliggend wijzigingsplan, te weten het verwerken van de publiekrechtelijke verankering van het landschapsplan.

8.3 Formele procedure

8.3.1 Algemeen

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

1. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken.
2. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
3. **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders binnen 8 weken.
4. Algemene **bekendmaking** van het wijzigingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten

of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het wijzigingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.

5. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
6. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf 19 juli 2012 tot en met 29 augustus 2012 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft vervolgens het wijzigingsplan tijdens de vergadering van 18 december 2012 vastgesteld.

Het vaststellingsbesluit d.d. 18 december 2012 is bijgevoegd als **bijlage 9**.

Bijlagen

1. Welstandsgoedgekeurde tekening bouwplan d.d. 19-11-2008;
2. Adviezen Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 23-3-2010 en d.d. 22-3-2011;
3. Verkennend bodemonderzoek d.d. 28-10-2011 (Aelmans ECO B.V.);
4. Akoestisch onderzoek d.d. 6-9-2011 (Bureau Geluid);
5. Archeologisch onderzoek d.d. 9-1-2012 (Archeopro);
6. Wateradvies Waterschap Roer en Overmaas d.d. 12-10-2011;
7. Landschapsplan Klein Welsden d.d. 10-7-2009 (Heukelom Verbeek Landschapsarchitectuur);
8. Adviezen ex artikel 3.1.1 Bro;
9. Vaststellingsbesluit d.d. 18-12-2012.

Aelmans Adviesgroep

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

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

www.aelmans.com
info@aelmans.com

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

