



**Partiële herziening bestemmingsplannen
'Buitengebied Beek 2011' en 'Maastricht
Aachen Airport'**

- onderdeel Toelichting -

Kelmonderstraat 64 te Beek

gemeente Beek

Partiële herziening bestemmingsplannen 'Buitengebied Beek 2011' en 'Maastricht Aachen Airport'

- onderdeel Toelichting -

Kelmonderstraat 64 te Beek

gemeente Beek

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0888.BPAKOKELSTR6412-VA01
Rapportnummer:	12-00324-V-A-SV
Dossiernummer:	A11206.07
Opdrachtgever:	de heer I.J.E.M. Coumans
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	8 november 2012

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

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

info@aelmans.com

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

www.aelmans.com

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

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



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

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.2.1	Aanleiding.....	10
2.2.2	Uitgangssituatie.....	11
2.2.3	Schetsmatige situatie planontwikkeling.....	11
2.2.4	Gefaseerde realisatie planontwikkeling.....	12
2.2.5	Kindgerelateerde activiteiten.....	13
2.3	Ruimtelijke effecten.....	13
2.3.1	Stedenbouwkundig.....	13
2.3.2	Landschappelijk.....	14
3	Beleid	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Nota Ruimte	15
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	16
3.1.3	Conclusie Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	18
3.2.2	Perspectieven	18
3.2.3	Provinciale waarden	19
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	20
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	Vigerende bestemmingsplannen.....	21
4	Milieutechnische aspecten	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid.....	25
4.3	Milieuzonering	26
4.4	Luchtkwaliteit.....	27
4.4.1	Algemeen.....	27
4.4.2	Het besluit NIBM	27
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	28

4.4.4	Conclusie	28
4.5	Externe veiligheid	28
4.5.1	Beleid	28
4.5.2	(Beperkt) kwetsbare objecten	29
4.5.3	Conclusie externe veiligheid	30
5	Overige ruimtelijke aspecten	31
5.1	Archeologie	31
5.1.1	Algemeen	31
5.1.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	31
5.1.3	Verricht archeologisch onderzoek	32
5.2	Kabels en leidingen	32
5.3	Verkeer en parkeren	32
5.3.1	Verkeersstructuur	32
5.3.2	Parkeren	32
5.4	Waterhuishouding	33
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	33
5.4.2	Provinciaal beleid	33
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	34
5.5	Natuur en landschap	37
5.5.1	Provinciale groene waarden	37
5.5.2	Landschappelijke inpassing	38
5.5.3	Tegenprestatie	39
5.5.4	Juridische verankering inpassing en tegenprestatie	40
5.6	Flora en fauna	40
5.6.1	Algemeen	40
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg	41
5.6.3	Gebiedsbescherming	41
5.6.4	Conclusie flora en fauna	42
5.7	Duurzaamheid	42
6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Grondexploitatie	43
6.1.1	Algemeen	43
6.1.2	Exploitatieplan	43
6.2	Planschade	44

7	Planstukken	45
7.1	Algemeen	45
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	45
7.2.1	Toelichting	46
7.2.2	Regels	46
7.2.3	Verbeelding	47
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	49
8.1	Inleiding	49
8.2	Vooroverleg	49
8.3	Inspraak	49
8.4	Formele procedure	50
8.4.1	Algemeen	50
8.4.2	Zienswijzen	50
9	Bijlagen	51

1 Inleiding

Ter plekke van de Kelmonderstraat 64 te (6191 RE) Beek exploiteert de heer I.J.E.M. Coumans een grondgebonden melkveehouderij met een neventak akkerbouw. De huidige bedrijfsomvang omvat circa 100 stuks melkkoeien en circa 100 stuks jongvee. Het bij de bedrijfsvoering behorende areaal landbouwgrond omvat circa 88 hectare.

De heer Coumans is voornemens om binnen afzienbare tijd de veestapel uit te breiden, gebaseerd op circa 150 stuks melkkoeien. Daartoe zal binnen de begrenzing van de vigerende agrarische bouwkavel een nieuwe ligboxenstal, alsmede benodigde extra voeropslag, worden gerealiseerd. Voor de agrarische bedrijfsvoering vigeert melding in het kader van het Besluit landbouw milieubeheer d.d. 21 december 2009.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Naast de agrarische bedrijfsvoering als hoofdtek, wordt beoogd om een neventak op te richten. Dit betreft het opzetten en exploiteren van een kleinschalig 'kinderdagverblijf op de boerderij'. Daarbij wordt gestreefd naar opvang ten behoeve van maximaal 24 kinderen. De vrouw van de heer Coumans zal zich volledig gaan bezighouden met de activiteiten ten behoeve van het kinderdagverblijf.

Voor het kinderdagverblijf wordt een nieuw bedrijfsgebouw voorzien, daarbij tevens rekening houdend met extra benodigde stallings- en opslagruimte ten behoeve van de agrarische activiteiten. Vanwege het feit dat de gehele momenteel vigerende agrarische bouwkavel reeds benodigd is voor de agrarische bedrijfsvoering, dient het nieuwe bedrijfsgebouw buiten de agrarische bedrijfsbestemming te worden gerealiseerd.

Middels brief d.d. 3 maart 2011, met daaraan toegevoegd diverse informatie alsmede een ondernemersplan ten behoeve van het kinderdagverblijf, hebben initiatiefnemers het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beek schriftelijk verzocht om medewerking te verlenen aan hun plannen. Naar aanleiding van het verzoek heeft het college van burgemeester en wethouders middels brief d.d. 9 mei 2011 (kenmerk: 11uit03062) kenbaar gemaakt onder voorwaarden medewerking te willen verlenen. Bedoelde brief van de gemeente Beek is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Één van de gestelde voorwaarden impliceerde het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan teneinde de voor het voornemen vereiste bestemmingsplanprocedure te kunnen opstarten.

Voorliggend document voorziet in het gevraagde bestemmingsplan, bestaande uit een toelichting op bijbehorende regels en (analoge en digitale) verbeelding.

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.

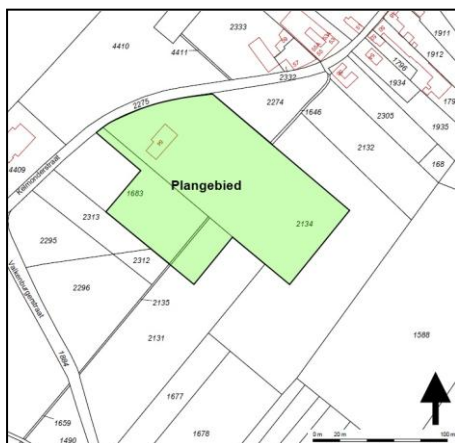
2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen in het 'Kelmonder Veld', ten zuidwesten van de kern Kelmond. Ten westen van het plangebied bevinden zich de bedrijventerreinen van Maastricht Aachen Airport, alwaar recente ontwikkelingen plaatsvinden teneinde het bedrijventerrein verder uit te breiden. Tevens is ten westen van het plangebied het bedrijventerrein Technopark Europe gelegen. Het plangebied is gelegen op een lichtgolvend plateau.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Kadastraal betreft onderhavig plangebied de percelen gemeente Beek – sectie D – nummers 1683 (gedeeltelijk), 2131 (gedeeltelijk), 2135 (gedeeltelijk) 2363 (gedeeltelijk) en 2364.



Kadastrale kaart met ligging plangebied

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



Foto bestaande situatie komend vanuit Kelmond



Foto's bestaande situatie vanuit de omgeving

2.2 Beoogde planontwikkeling

2.2.1 Aanleiding

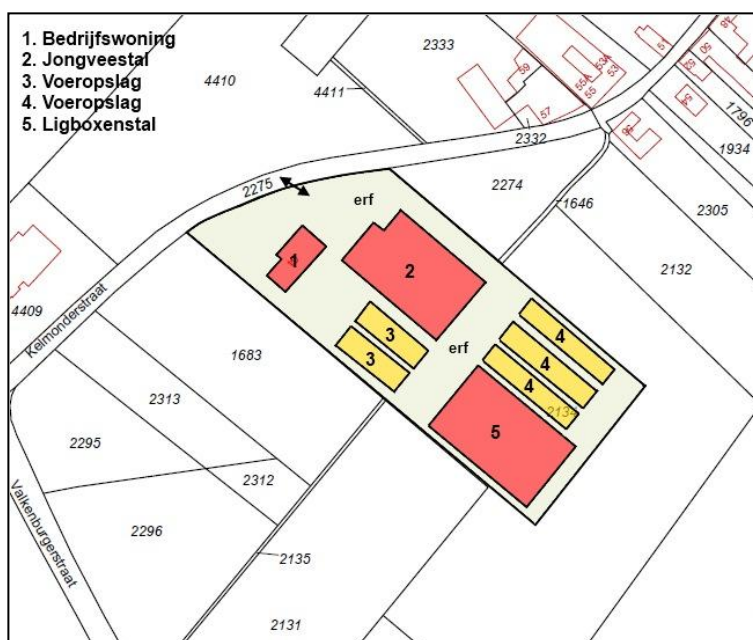
Ter plekke van de Kelmonderstraat 64 wordt een grondgebonden melkveehouderij geëxploiteerd met als neventak akkerbouw, gevoerd door jonge ondernemers met drie jonge kinderen. Het idee om een agrarische kinderdagopvang op te starten is gevoed vanuit de eigen dagelijkse bezigheden van dit jonge gezinsbedrijf. De kinderen spelen graag buiten op en rondom de boerderij.

De ondernemers willen ook andere kinderen de mogelijkheid bieden om hen in contact te brengen met het boeren- buitenleven. Met het realiseren van een kinderdagopvang als nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, kan deze mogelijkheid worden geboden.

Zodoende is het bestuur van de gemeente Beek verzocht, aan de hand van een ondernemersplan, om medewerking te verlenen aan het voornemen om een kinderdagopvang te realiseren.

2.2.2 Uitgangssituatie

Onderhavige planontwikkeling voorziet in het kunnen realiseren van een kinderdagverblijf als neventak alsmede extra opslag- en stallingsruimte ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Als uitgangssituatie wordt de vigerende agrarische bedrijfsbestemming gehanteerd, daarbij tevens uitgaande van de nog te realiseren ligboxenstal en extra voeropslagruimte. Laatstgenoemde zaken zijn rechtstreeks vergunbaar op grond van het ter plekke vigerende bestemmingsplan.



Uitgangssituatie planontwikkeling

2.2.3 Schetsmatige situatie planontwikkeling

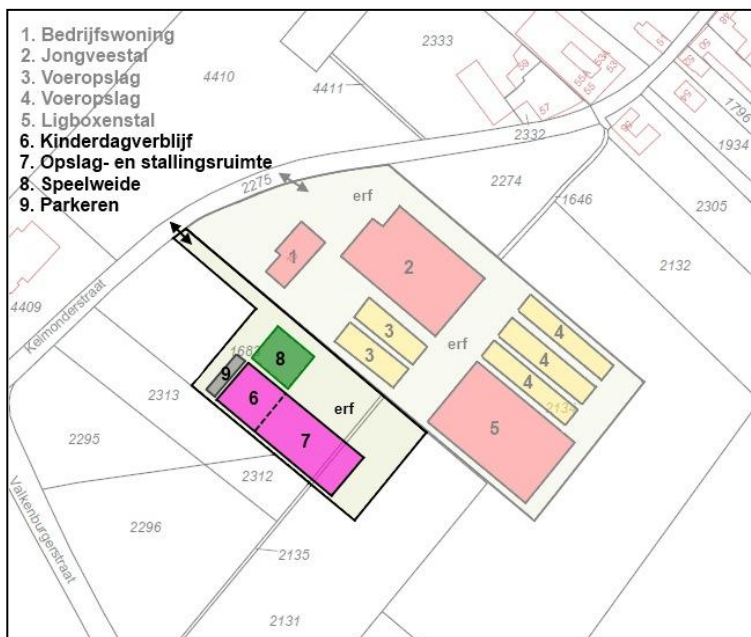
Ten behoeve van de nieuw te realiseren bebouwing voor het kinderdagverblijf alsmede opslag- en stallingsruimte, inclusief de daarbij benodigde erfverhardingen (manoeuvrerruimte), speelweide (ten behoeve van het kinderdagverblijf) en parkeerruimte, dient de agrarische bedrijfsbestemming in totaal met circa 4.000 m² te worden uitgebreid. Een concreet bouwplan is nog niet beschikbaar, echter qua gebouwen is ten hoogste 1.200 m² benodigd teneinde de beoogde functies te kunnen herbergen.

Qua bebouwingsgrens wordt aangesloten bij de voorgevelrooilijn van de huidige rundveestal (toekomstige jongveestal; in voorgaande figuren aangeduid met cijfer 2). Voorts wordt aan de 'binnenzijde' voorzien in een speelweide ten behoeve van het kinderdagverblijf. Door deze aan de binnenzijde te situeren, bestaat altijd zicht vanuit de bedrijfswoning op de buiten spelende kinderen. De

ruimten waar de kinderen zich begeven wordt in fysiek opzicht strikt gescheiden van het agrarische verkeer binnen de bedrijfslocatie uit oogpunt van veiligheid.

De nieuwbouw wordt aan de 'buitenzijde' geplaatst, waarmee – naast ruimte voor de speelweide – tevens afdoende manoeuvreerruimte (erf) ontstaat aan de voorzijde van de nieuwe opslag- en stallingsruimte ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

Geheel aan de voorzijde van het beoogde kinderdagverblijf zal worden voorzien in afdoende parkeerruimte ten behoeve van deze activiteit binnen de eigen perceelsgrens. Het kinderdagverblijf zal via een aparte ontsluiting op de Kelmonderstraat worden ontsloten. Deze nieuwe ontsluiting zal op termijn tevens dienst doen als 'schone weg' ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.



Schetsmatige situatie planontwikkeling

Ten aanzien van de beoogde situering heeft de gemeente een eerste stedenbouwkundige reactie gegeven. Daarbij is voorgesteld om het kinderdagverblijf fysiek los te koppelen van de te realiseren opslag- en stallingsruimte. Dit enerzijds uit oogpunt van veiligheid en anderzijds om helderheid tussen de verschillende functies op het perceel te benadrukken. Door de gebouwen wel in het verlengde van elkaar te projecteren, bestaat naar de toekomst toe altijd nog de mogelijkheid om deze aan elkaar te koppelen.

Vooralsnog is echter geen concreet bouwplan voorgelegd. Weliswaar zal, bij indiening van de concrete aanvraag om omgevingsvergunning vorenstaande stedenbouwkundige opmerking in ogenschouw dienen te worden genomen.

2.2.4 Gefaseerde realisatie planontwikkeling

Vanwege de grote vraag van derden naar de 'groene crèche', zal sprake zijn van een gefaseerde realisatie. Vooraleerst zal meteen na onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan een (tijdelijke) unit worden geplaatst, middels een tijdelijke (omgevings)vergunning.

Dergelijke tijdelijke vergunning kan worden afgegeven voor de duur van (maximaal) 5 jaar. Het voornemen is echter om – mede op basis van de opgedane ervaringen – binnen enkele jaren reeds de stap te kunnen maken naar de permanente kinderdagopvang waartoe dan een permanent gebouw zal worden gerealiseerd.

2.2.5 Kindergerelateerde activiteiten

Voorliggende planontwikkeling is primair bedoeld voor het uitbreiden van de agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van het kunnen realiseren van een agrarisch kinderdagverblijf en loods.

De – ten opzichte van het principeverzoek – aanvullende wens van initiatiefnemers is om de mogelijkheid te creëren om (bijvoorbeeld) de ‘loze’ verdiepingsvloer van het kinderdagverblijf (indien daarvan sprake is bij een concrete uitwerking van het bouwplan) te kunnen benutten voor bijvoorbeeld zwangerschapsgymnastiek, logopedie, ergotherapie, pedagogische activiteiten of andere activiteiten welke verband houden met kinderen.

Ten behoeve van mogelijk kunnen maken van dergelijke ‘kindgerelateerde activiteiten’ is middels voorliggend bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

2.3 Ruimtelijke effecten

Voorliggende planontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Immers, met voorliggend bestemmingsplan wordt 1.200 m² nieuwe (bedrijfs)bebouwing mogelijk gemaakt ter plekke van momenteel nog onbebouwde agrarische gronden.

2.3.1 Stedenbouwkundig

Omtrent de nu voorliggende planontwikkeling is stedenbouwkundig advies ingewonnen van de gemeente. Navolgende reactie is gegeven:

‘Het naar voren schuiven van de bebouwing heeft een positief ruimtelijk/stedenbouwkundig effect. De bebouwing dringt hierdoor namelijk minder ver het buitengebied/landschap in en bovendien ontstaat daardoor ook een compacter bouwvlak.

Het kinderdagverblijf is in de voorgestelde variant dusdanig naar voren geschoven dat de voorgevel in het verlengde ligt van de voorgevel van de bestaande rundveestal welke is gelegen aan de andere zijde van de woning. Door te kiezen voor deze situering blijft de bestaande woning prominent zichtbaar vanaf de straatzijde.

Verder wordt wel voorgesteld om het kinderdagverblijf fysiek los te koppelen van de nog te realiseren werkruimteloods. Dit enerzijds vanwege de veiligheid, en anderzijds om de helderheid tussen de verschillende functies op perceel te benadrukken. Indien deze dan wel in elkaars verlengde worden geprojecteerd kunnen ze altijd in de toekomst nog aan elkaar worden gekoppeld.’

Ten tijde van de bouwaanvraag ten behoeve van de permanente kinderdagopvang zal in samenspraak met de gemeente op stedenbouwkundig en welstandstechnisch niveau moeten worden bekeken in hoeverre het kinderdagverblijf daadwerkelijk losgekoppeld kan worden van de nieuwe loods.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling aanvaardbaar is.

2.3.2 Landschappelijk

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is – vanwege de vereiste uitbreiding van de vigerende agrarische bedrijfsbestemming – in het kader van de provinciale beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’, meer specifiek de module ‘agrarische nieuwvestiging en uitbreiding’, een landschappelijk inpassingsplan en tegenprestatie opgesteld. Het totale landschapsplan voorziet in een landschappelijke inpassing van de bestaande én nieuwe (bedrijfs)bebouwing alsook een tegenprestatie. Op dit plan wordt in paragraaf 5.5.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

Met de realisatie van de nieuwe beplantingselementen direct rondom de agrarische bedrijfslocatie wordt deze – inclusief de nieuwe bebouwing – op een passende natuurlijke wijze ingepast. Voor het oog is daarmee sprake van een agrarisch bedrijf gelegen in het ‘groen’.

Daarnaast wordt met de voorgestelde tegenprestatie, waarbij beplantingselementen (hagen en bomen) worden aangebracht (deels) rondom de huiskavel, een visueel landschappelijke meerwaarde voor het gebied gecreëerd.

Vanuit landschappelijk oogpunt wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling vanwege de daarbij uit te voeren landschappelijke inpassing en tegenprestatie aanvaardbaar is.

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 en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, welke binnen afzienbare tijd de Nota Ruimte zal vervangen. 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 Beek 2011' en het bestemmingsplan 'Maastricht Aachen Airport'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

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.

Bij voorliggende planontwikkeling dient nieuwe uitbreiding plaats te vinden. Binnen de bestaande agrarische bedrijfsbestemming is geen ruimte (meer) beschikbaar teneinde het voornemen te kunnen realiseren. Zoals echter tevens door de gemeente vanuit stedenbouwkundig oogpunt is kenbaar gemaakt, is in casu echter sprake van een (zo) compact(e) (mogelijke) bouwkvavel, waardoor de nieuwe bebouwing het omringende buitengebied/landschap niet onevenredig aantast. Zeker in relatie tot het te realiseren landschapsplan.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is tevens (voor zover mogelijk) getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, welke de Nota Ruimte zal gaan vervangen. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uit een gezet.

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

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

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

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

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

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsoeinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

Bij voorliggende planontwikkeling is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Op basis van vorenstaande uiteenzetting van het vigerende en toekomstige Rijksbeleid wordt gesteld dat bij onderhavig planvoornemen geen sprake is van strijdigheden daarmee.

3.2 Provinciaal beleid

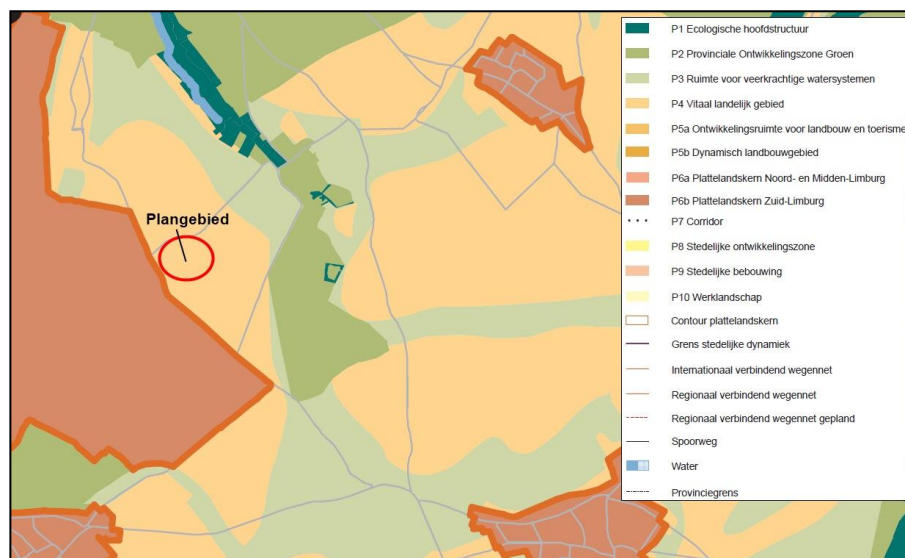
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

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.



Uitsnede POL-
perspectievenkaart
met aanduiding
plangebied

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

Het perspectief 'Vitaal landelijk gebied' 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.

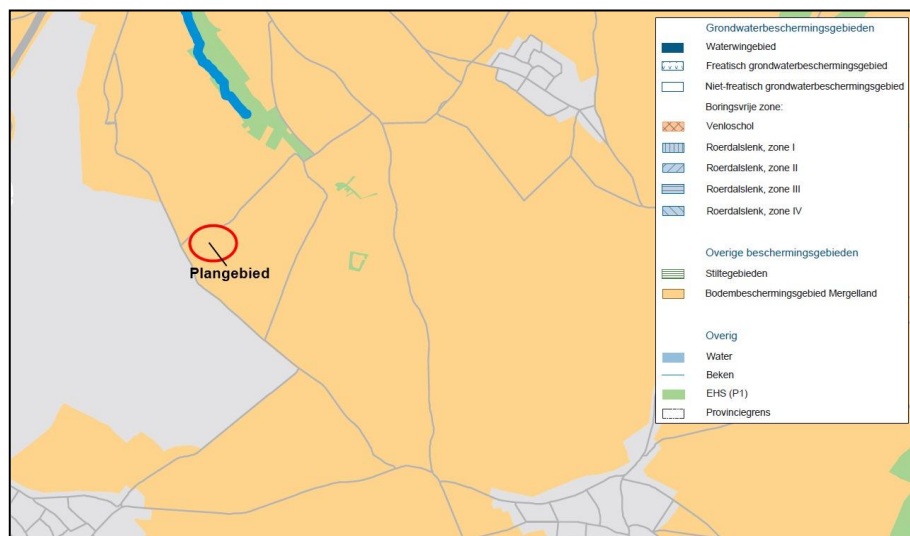
Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier 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) blijkt dat onderhavig plangebied is gelegen binnen het zogenaamde 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'.

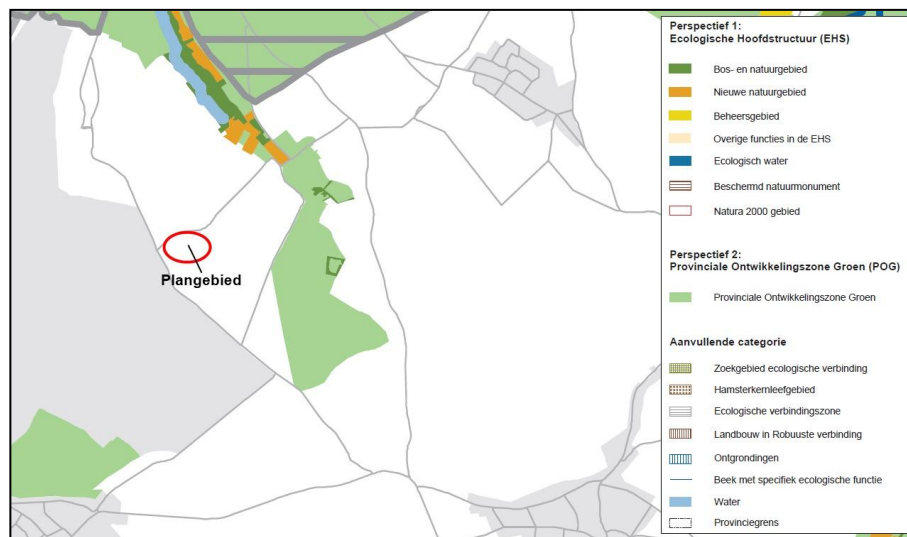


Uitsnede POL-kaart
'kristallen waarden' met
aanduiding plangebied

Het beleid ten aanzien van het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland' is gericht op het streven naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige 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.

Groene waarden

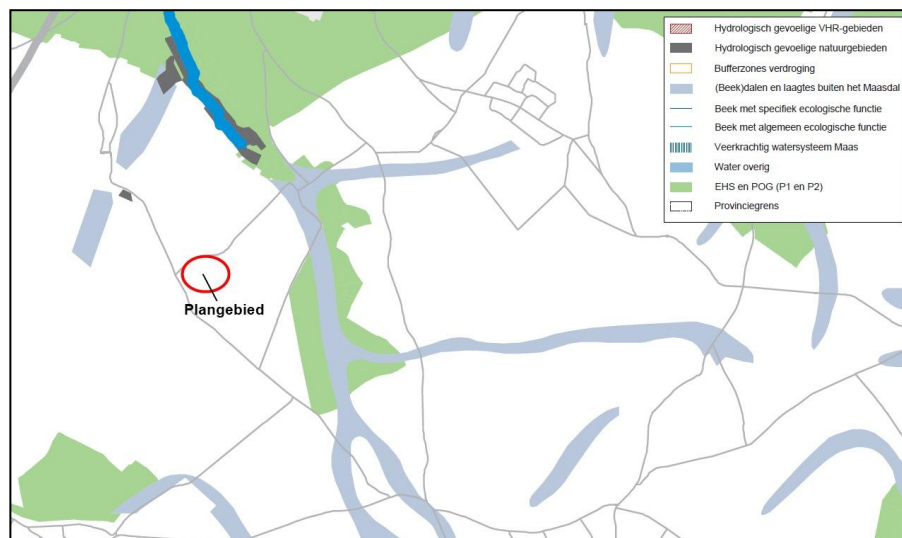
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



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 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van kracht. Het LKM is een uitwerking van hetgeen in hoofdlijnen is vastgelegd in de POL-aanvulling 'Verstedelijking gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering'. Deze POL-aanvulling vormt het wettelijke en beleidsmatige kader voor het LKM en is een onderdeel van de provinciale structuurvisie: het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

In het LKM 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 door 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.

In casu is de module voor 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' van het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Conform dit beleid dient voor onderhavige planontwikkeling een tegenprestatie te worden geleverd, bestaande uit het verplichte basispakket en aanvullende tegenprestaties.

Het verplichte basispakket wordt bij voorliggende planontwikkeling ingevuld door landschappelijke inpassing van de binnen de huidige en nieuwe agrarische bedrijfsbestemming te realiseren bedrijfsbebouwing alsook de afkoppeling van het hemelwater van de nieuwe bebouwing. De te realiseren aanvullende tegenprestaties betreffen het realiseren van diverse hagen (langs de Kelmonderstraat en de Kelmonderhofweg), het verlengen van een bestaande bomenrij langs de Valkenburgerweg en het bij de agrarische bedrijfsvoering gevoerde principe 'koeien in de wei' (ter plekke van de huiskavel).

De BOM+ Adviescommissie heeft de aanvraag, waarin bovenstaande tegenprestaties zijn verwoord, positief beoordeeld. De commissie heeft dit kenbaar gemaakt middels brief d.d. 29 november 2011 (kenmerk: 2011/65920). Voormeld schrijven is bijgevoegd als **bijlage 2**.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

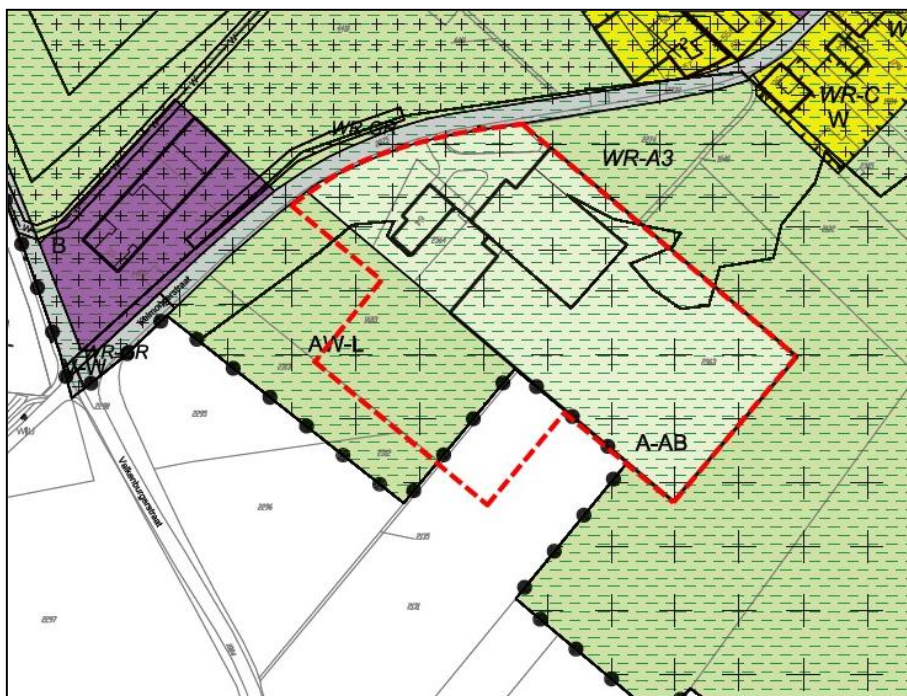
Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het provinciale beleid alsmede het positieve BOM+ advies wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plekke van onderhavig plangebied vigeert vooraleerst hoofdzakelijk het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011'.

Op grond van dit bestemmingsplan is sprake van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De geprojecteerde uitbreiding van de agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Landschap'.

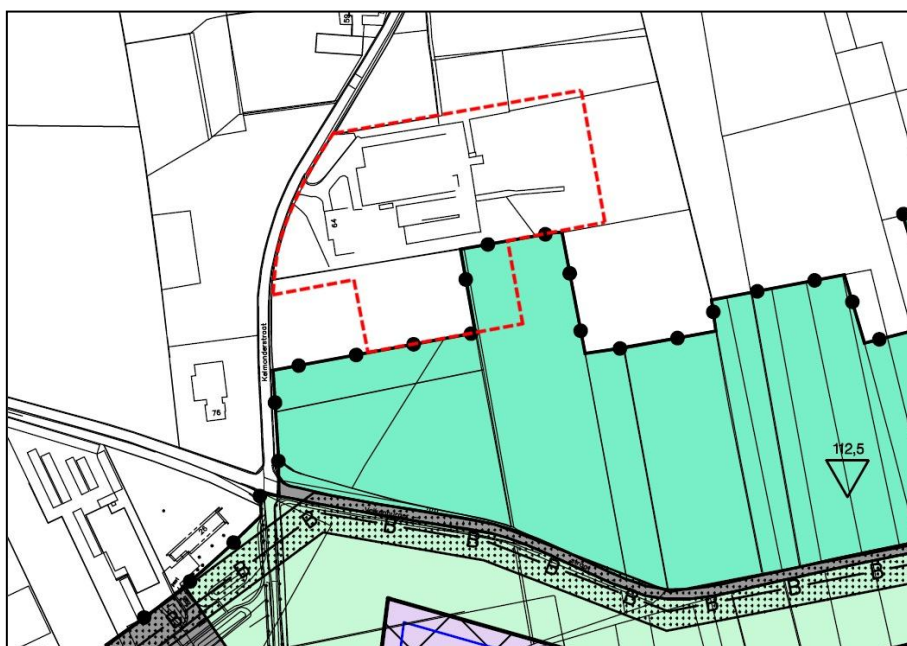


Uitsnede verbeelding
bestemmingsplan
'Buitengebied Beek
2011' met aanduiding
plangebied

Aan de voorzijde van het plangebied, langs de Kelmonderstraat, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing, terwijl voor het overige deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is vastgelegd.

Als laatste is op grond van dit bestemmingsplan sprake van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied'.

Voor een beperkt deel is de uitbreiding van de agrarische bedrijfsbestemming gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Maastricht Aachen Airport'.



Uitsnede plankaart
bestemmingsplan
'Maastricht Aachen
Airport'

Op grond van dat bestemmingsplan vigeert ter plekke de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden’.

Gelet op de bouwregels conform artikel 4.2 van de regels behorende bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied Beek 2011’ alsook conform artikel 8.2 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan ‘Maastricht Aachen Airport’ is het niet toegestaan om ter plekke van de bestemming ‘Agrarisch met Waarden – Landschap’ respectievelijk ‘Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden’ gebouwen te realiseren.

Beide vigerende bestemmingsplannen bieden binnenplannen geen vrijstellings-/ontheffings-/afwijkingmogelijkheden en/of wijzigingsbevoegdheden om onderhavige planontwikkeling alsnog vergunbaar te maken.

Zodoende is een separaat bestemmingsplan opgesteld voor de locatie aan de Kelmonderstraat 64, bestaande uit voorliggende toelichting (inclusief bijbehorende bijlagen), regels en een verbeelding.

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.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een bodemonderzoek verricht door Aelmans ECO. Dit onderzoek heeft zich gericht op het deel van de vigerende agrarische bedrijfsbestemming alwaar de nog niet gerealiseerde nieuwe stal en sleufsilo's zullen worden gerealiseerd, alsmede ter plekke van de voor het kinderdagverblijf en de nieuwe werktuigenloods benodigde uitbreiding van de agrarische bedrijfsbestemming.

De rapportage van het verrichte bodemonderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**. Op grond van het onderzoek is samengevat geconcludeerd dat, ondanks aangetroffen marginaal verhoogde concentraties in één grondmengmonster, er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorliggende planontwikkeling. Er behoeft niet overgegaan te worden tot een nader onderzoek.

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

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai, luchtverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Onderhavig plangebied is gelegen nabij het vliegveld Maastricht – Aachen – Airport alsmede het daarbij gelegen bedrijventerrein (en de geplande uitbreiding daarvan). Voorts is het plangebied gelegen binnen de (wettelijke) geluidzones van diverse omliggende wegen (Kelmonderstraat en Valkenburgerweg). Zodoende is ter plekke van onderhavig plangebied (mogelijk) sprake van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtverkeerslawaaï.

Beoordeeld dient te worden of middels voorliggende planontwikkeling sprake is van het realiseren van (nieuwe) geluidgevoelige ruimten. De te realiseren (agrarische) bedrijfsgebouwen zijn niet als zodanig aan te merken.

Voor wat betreft het te realiseren kinderdagverblijf blijkt dat dergelijke ruimte in het Besluit geluidhinder niet genoemd wordt als geluidgevoelige bestemming. Daarnaast heeft jurisprudentie een kinderdagverblijf als niet geluidgevoelig aangewezen. De Intergemeentelijke Milieu Dienst Beek-Nuth-Stein heeft vorenstaande tevens middels een memo kenbaar gemaakt aan de gemeente Beek.

In casu is zodoende geen sprake van het realiseren van nieuwe geluidgevoelige ruimten. Er behoeft geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

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.

Voor onderhavige agrarische bedrijfslocatie vigeert een melding Besluit landbouw milieubeheer d.d. 21 december 2009. Vanwege de – als gevolg van voorliggende planontwikkeling – te wijzigen inrichting zal een nieuwe melding Besluit landbouw milieubeheer moeten te worden ingediend.

Gelet op de bestaande afstanden vanaf de (nieuwe) agrarische bedrijfsbestemming tot aan omliggende gevoelige bestemmingen (meer dan 50 meter), zullen er in het kader van milieuzonering geen belemmeringen aan de orde zijn.

Voor wat betreft het de kinderopvangactiviteiten in relatie tot de agrarische bedrijfsvoering dient te worden geconstateerd dat deze activiteiten als neventak bij de agrarische bedrijfsvoering zullen worden geëxploiteerd en daarmee onderdeel uitmaken van de totale inrichting. Zodoende wordt onderling tussen de activiteiten geen belemmeringen ondervonden.

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.

Gelet op de kleinschaligheid van voorliggende planontwikkeling, dat niet in relatie staat tot (bijvoorbeeld) het realiseren van 500 woningen, kan worden geconcludeerd dat deze NIBM is.

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.

Hoewel als gevolg van het realiseren van de kinderdagopvang sprake zal zijn van een verkeersaantrekkende werking (brengen en halen van de kinderen binnen vaste perioden op de dag), zal dit aantal verkeersbewegingen ruim beneden de 1.853 per dag bedragen.

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 een zogenaamde algemene maatregel van bestuur (amvb), in werking getreden op 16 januari 2009. Met deze amvb wordt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' (waaronder mede bedoeld de in casu te realiseren kinderdagopvang) in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen te beperken.

Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen een onderzoek naar de luchtkwaliteit is vereist. Voor Rijkswegen geldt een onderzoekszone van 300 meter aan weerszijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor provinciale wegen betreft deze afstand 50 meter.

Onderhavig plangebied aan de Kelmonderstraat 64 bevindt zich niet binnen één van de hiervoor genoemde zones. Ook op grond van het besluit behoeft geen onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.

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 een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

4.5.1 Beleid

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

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

Groepsrisico

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

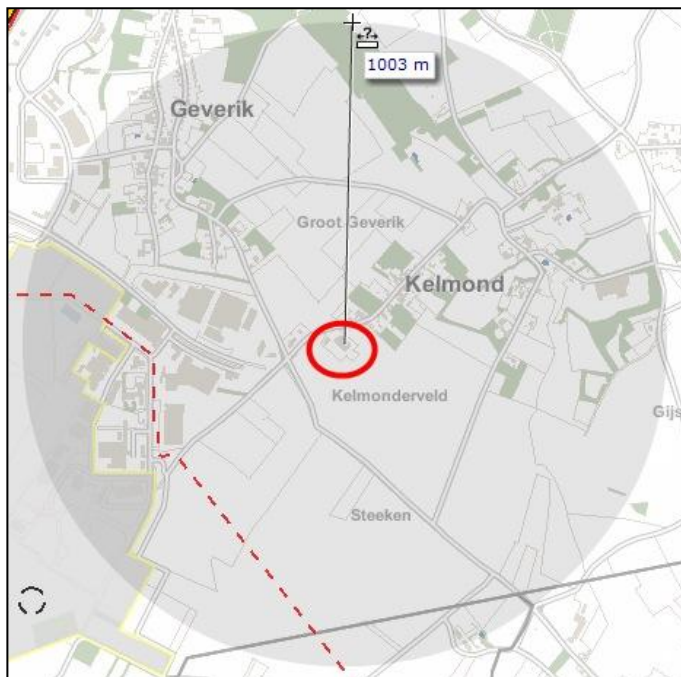
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van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

Plaatsgebonden risico

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

4.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1000 meter van het plangebied is geen sprake van zogenaamde Bevi / risicovolle inrichtingen.

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

Binnen een straal van 1000 meter van het plangebied is geen sprake van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

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

Op 650 meter ten zuiden van het onderhavige plangebied loopt, binnen Maastricht – Aachen – Airport, een brandstofleiding van de Defensie. De risicokaart geeft aan dat voor deze leiding geen PR 10-6 heeft. In het onderzoek 'Risicoanalyse voor buisleidingen' (2007, RIVM) is geconcludeerd dat voor brandstofleidingen het groepsrisico geen knelpunt is.

Voor wat betreft het groepsrisico mag, op basis van de grote afstand, worden aangenomen dat onderhavige planontwikkeling niet is gelegen binnen de 1% letaliteitgrens en de 100% letaliteitgrens.

4.5.3 Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. De bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit is goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

5.1 Archeologie

5.1.1 Algemeen

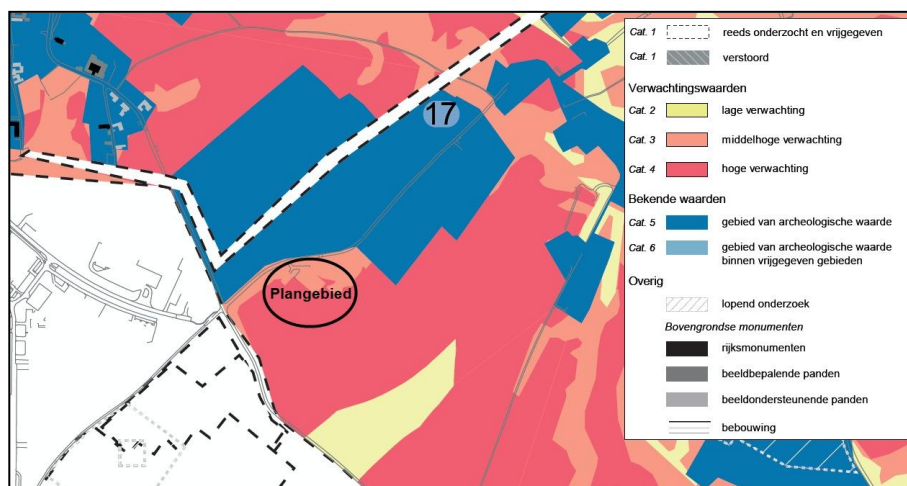
Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. 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 gemeente 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. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan 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 archeologiebeleid

De gemeente Beek beschikt over een eigen archeologische advieskaart en daarbij behorend beleid (vastgesteld in mei 2009). Op grond van de kaart is voor onderhavig plangebied sprake van een middelhoge en hoge verwachting. Gelet op het gemeentelijke archeologische beleid is ten behoeve van voorliggende planontwikkeling een archeologisch onderzoek verricht.



Uitsnede archeologische
beleidskaart gemeente
Beek met aanduiding
plangebied

5.1.3 Verricht archeologisch onderzoek

Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek verricht. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Op grond van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat zich mogelijk archeologisch waarden binnen het plangebied kunnen bevinden. Het verkennende booronderzoek heeft vervolgens uitgewezen dat het bodemprofiel ter plekke intact is, doch dat er geen archeologisch indicatoren zijn aangetroffen.

Het op basis van het verrichte onderzoek wordt geadviseerd vervolgonderzoek te verrichten. De rapportage van het archeologisch onderzoek is door het bevoegde gezag getoetst. De noodzaak voor het uitvoeren van een vervolgonderzoek wordt gesteund. Het geadviseerde vervolgonderzoek zal ter hand worden genomen middels de in voorliggend bestemmingsplan planologisch-juridische waarborging.

5.2 Kabels en leidingen

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

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

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

In het kader van voorliggende planontwikkeling wordt voorzien in een nieuwe ontsluitingsconstructie op de Kelmonderstraat. Zulks in beginsel ten behoeve van de ontsluiting van het kinderdagverblijf.

Voorts zal deze nieuwe ontsluiting in de toekomst dienst gaan doen als 'schone' toegangsweg tot de agrarische bedrijfslocatie, terwijl de bestaande (noordelijker gelegen) ontsluiting dienst zal gaan doen als 'vuile' toegangsweg.

5.3.2 Parkeren

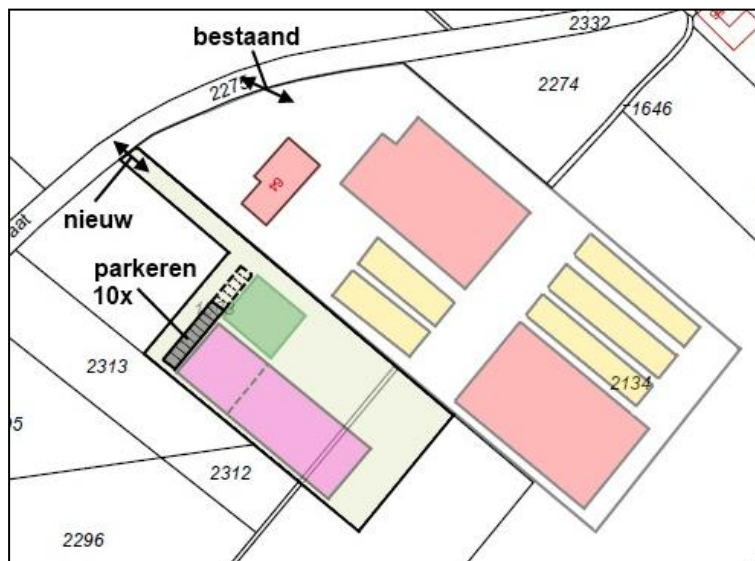
Ten behoeve van het te realiseren kinderdagverblijf dient afdoende parkeerruimte beschikbaar te zijn om geen parkeerproblemen in de directe omgeving van het plangebied te veroorzaken. Deze parkeerruimte dient binnen de plangrenzen te worden gerealiseerd.

Ten aanzien van het aspect parkeren heeft de gemeente Beek in haar brief van 9 mei 2011 (kenmerk: 11uit03062), bijgevoegd als bijlage 1, kenbaar gemaakt dat ten behoeve van voorliggende

planontwikkeling 10 parkeerplaatsen zijn vereist. Deze dienen binnen de eigen plangrenzen te worden gerealiseerd.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt voorzien in een parkeerstrook ‘tegen’ de te realiseren bebouwing ten behoeve van het kinderdagverblijf aan, die ruimte kan bieden aan circa 10 voertuigen. De parkeerruimte is te bereiken via de nieuwe ontsluitingsweg. Het is mogelijk – indien de praktijk dit wenst – om de parkeerstrook te ‘verlengen’

Navolgende figuur geeft schetsmatig de beoogde verkeersstructuur ter plekke van het plangebied weer.



Visualisatie inritten en beoogde parkeerruimte binnen plangebied

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.4.2 Provinciaal beleid

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

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het

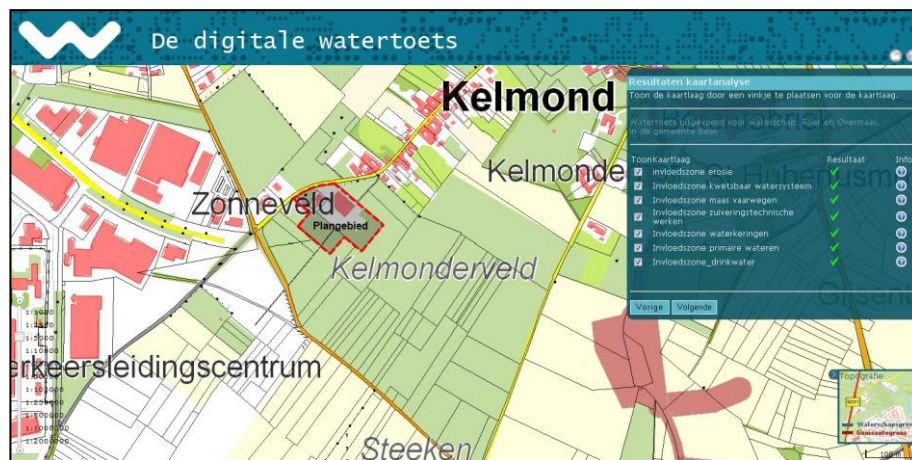
rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. De Limburgse waterbeheerders hebben vervolgens 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.



Uitsnede kaart bij digitale watertoets met aanduiding plangebied

Uit raadpleging van de digitale watertoets blijkt dat onderhavig plangebied niet is gelegen binnen waterbelangen. Desalniettemin geeft het stroomschema van de digitale watertoets aan dat ten behoeve van voorliggende planontwikkeling de normale watertoetsprocedure dient te worden gevolgd.

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 Beek. 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 erfverhardingen

Het hemelwater dat valt op de bestaande erfverharding zal, conform de bestaande situatie, afwateren op het gemeentelijke riool. Het hemelwater dat valt op de nieuw te realiseren erfverharding zal worden gebufferd, om vervolgens – na zuivering – te kunnen infiltreren in de bodem.

Hemelwater dakverhardingen

Het hemelwater dat momenteel valt op de bestaande dakverharding wordt afgevoerd richting het gemeentelijke riool. Deze bestaande situatie wordt niet gewijzigd met voorliggende planontwikkeling.

Het hemelwater op de nieuw te realiseren dakverhardingen zal worden opgevangen en worden afgevoerd in de richting van (vooralsnog beoogde) hemelwatervoorzieningen rondom de agrarische bedrijfslocatie. Het betreft de dakverhardingen van het te realiseren kinderdagverblijf, de nieuwe loods, alsook de binnen de huidige reeds vigerende agrarische bedrijfsbestemming te realiseren nieuwe ligboxenstal.

Vanwege het verschil in maaiveldniveau ter plekke van de beoogde nieuwe bedrijfsbebouwing, het vooralsnog niet duidelijk is hoe de nieuwe bedrijfsbebouwing ten opzichte van het maaiveld zal worden gerealiseerd en het feit dat deze bebouwing niet gelijktijdig zal worden gerealiseerd – en dit van invloed is op de wijze van afvoer van het hemelwater – zal (civieltechnische) concretisering van de vereiste hemelwatervoorzieningen aan de orde kunnen zijn bij de daadwerkelijke aanvragen om omgevingsvergunning.

Weliswaar wordt hierna een eerste inzicht verschaft met welke hoeveelheid af te voeren hemelwater rekening dient te worden gehouden als gevolg van de nieuw te realiseren dak- en erfverharding en of deze hoeveelheid tot wateroverlast in de (directe) omgeving zou kunnen leiden.

Berekening hoeveelheid af te voeren hemelwater

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de dakverharding van de nieuwe bedrijfsbebouwing, 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.

<i>Bebouwing</i>	<i>Oppervlak (dak)verharding</i>	<i>Hoeveelheid hemelwater bij $t=25$</i>	<i>Hoeveelheid hemelwater bij $t=100$</i>	<i>Hoeveelheid hemelwater bij $2 \times t=25$</i>
Kinderdagverblijf en loods	circa 1.200 m ²	42 m ³	54 m ³	84 m ³
Ligboxenstal	circa 2.000 m ²	70 m ³	90 m ³	140 m ³
Erfverharding	circa 1.500 m ²	53 m ³	68 m ³	106 m ³
Totaal	circa 4.700 m²	165 m³	212 m³	330 m³

Berekening hoeveelheid af te voeren hemelwater

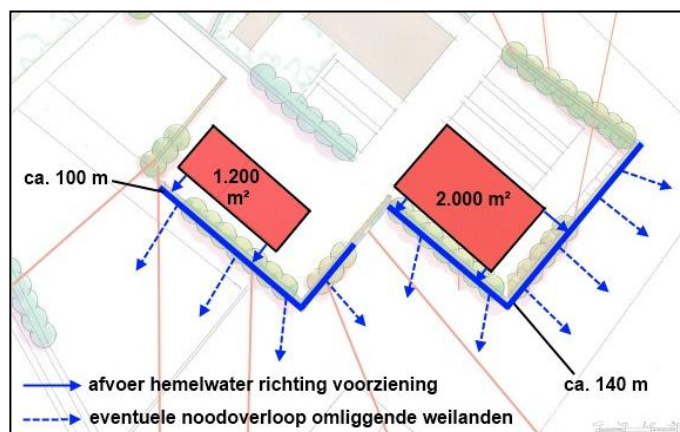
In vorenstaande tabel is inzichtelijk gemaakt met hoeveel hemelwater afkomstig van de nieuwe dakverharding ten gevolge van onderhavige planontwikkeling rekening dient te worden gehouden, opgesplitst tussen de bebouwing als gevolg van het nu voorliggende bestemmingsplan (kinderdagverblijf en loods) en de bebouwing rechtstreeks vergunbaar op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' (ligboxenstal).

Ten gevolge van het kinderdagverblijf en de loods, en het daartoe middels voorliggend bestemmingsplan vastgelegde maximale bebouwde oppervlak van 1.200 m² dient maximaal 84 m³ hemelwater binnen de eigen perceelsgrenzen te worden gebufferd. Voor wat betreft de geplande ligboxenstal betreft deze hoeveelheid maximaal 140 m³. Aan erfverharding, inclusief sleufsilo's, zal circa 1.500 m² worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan zal maximaal 106 m³ hemelwater moeten worden gebufferd. Maximaal, omdat hierbij geen rekening is gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem.

Capaciteit te realiseren hemelwatervoorziening(en)

De vraag is of er voldoende ruimte beschikbaar is binnen de eigen perceelsgrenzen om de hiervoor berekende hoeveelheid hemelwater te kunnen bufferen om vervolgens te kunnen infiltreren in de bodem.

Schetsmatig wordt aan de hand van navolgende figuur visueel gemaakt dat in casu afdoende ruimte beschikbaar is voor de te realiseren hemelwatervoorziening(en) om geen (water)overlast op te leveren voor de directe omgeving. Bij deze weergave is (vooral nog) een splitsing gemaakt tussen een hemelwatervoorziening ten behoeve van het kinderdagverblijf en de loods en ten behoeve van de ligboxenstal. De weergegeven voorziening betreft een infiltratiegreppel. Het hemelwater afkomstig van de erfverharding kan hierop aansluiten.



Schetsmatige weergave potentiële wijze van hemelwaterafvoer en buffering

Rondom het deel van de agrarische bedrijfsbestemming ter plekke van de nieuw te realiseren bebouwing ten behoeve van het kinderdagverblijf en de nieuwe loods, is het mogelijk om een hemelwatervoorziening van circa 100 meter lengte te realiseren. Met de juiste afmetingen is het mogelijk om (maximaal) 84 m³ hemelwater en het hemelwater afkomstig van de erfverharding/parkeerplaatsen ter plekke te kunnen bufferen.

Rondom de beoogde ligboxenstal bedraagt de lengte van een mogelijke infiltratievoorziening circa 140 meter. Ook deze voorziening is – met de juiste afmetingen – afdoende voor (maximaal) 140 m³ hemelwater te bufferen. Het hemelwater afkomstig van de sleufsilo's kan hier ook worden gebufferd.

De direct rondom de nu weergegeven hemelwatervoorzieningen (infiltratiegreppels) betreft de omliggende weilanden (gras), behorende tot de agrarische bedrijfsvoering aan de Kelmonderstraat 64. Deze gronden kunnen dienst doen als noodoverloop van de infiltratiegreppels.

Door het hemelwater van de nieuwe dakverharding niet te lozen op de riolering, kan in casu ruimschoots worden voldaan aan het streven van het waterschap om bij nieuwbouw ten minste 100% van de dakverharding af te koppelen.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening mag enkel schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie kan worden voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen. Teneinde te voorkomen dat vervuild hemelwater afkomstig van de erfverharding en parkeerplaatsen kan infiltreren, wordt een voorziening getroffen met een zuiverende werking.

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 en dat wateroverlast op het erf ontstaat. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, vanwege de ruime afstand van de hemelwatervoorzieningen ten opzichte van gronden van derden.

(Pré)wateradvies

Onderhavige planontwikkeling is via de digitale watertoets op 20 maart 2012 voor advies voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas. De bevestiging van onderhavige aanvraag is bijgevoegd als **bijlage 5**.

Het waterschap heeft naar aanleiding van de melding c.q. aanvraag middels schrijven d.d. 19 april 2012 (kenmerk: 201202629) haar wateradvies uitgebracht. Het wateradvies is opgenomen onder **bijlage 5**. De in het wateradvies geplaatste opmerkingen zullen bij de (civieltechnische) concretisering van de hemelwatervoorzieningen in acht worden genomen.

Conclusie

Gelet op vorenstaande en het wateradvies vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling. Nadere (civieltechnische) concretisering van de hemelwatervoorzieningen is aan de orde bij de daadwerkelijke aanvragen om omgevingsvergunning.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Provinciale groene waarden

Gelet op de kaart 'groene waarden' blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen binnen dergelijke waarden, zulks conform eerder verwoord in paragraaf 3.2.3 van voorliggende toelichting.

5.5.2 Landschappelijke inpassing

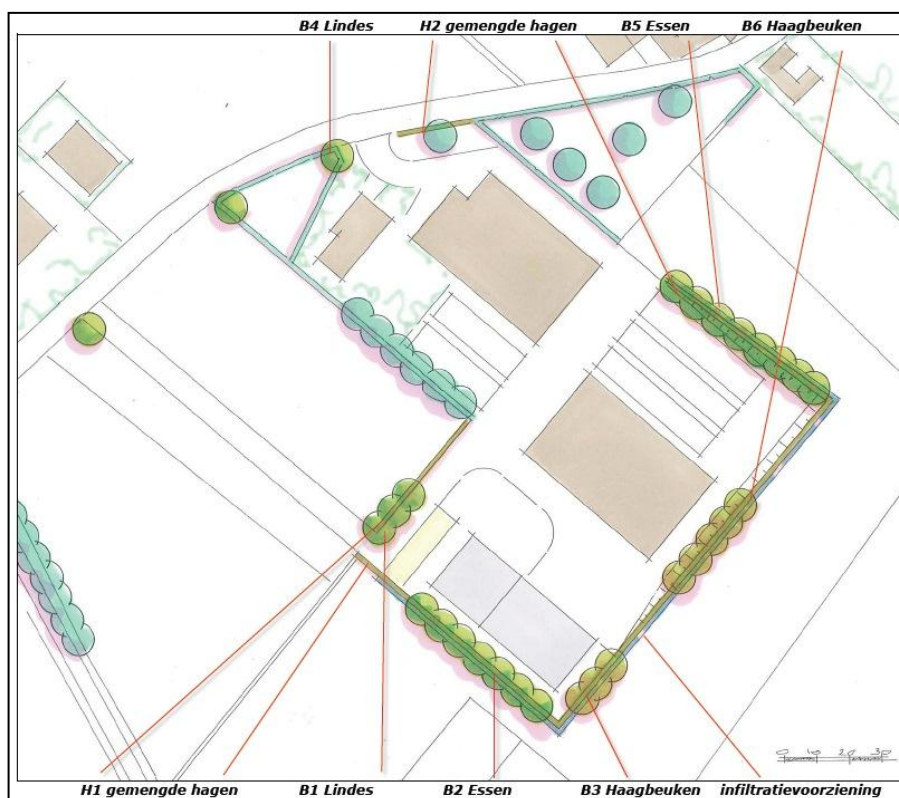
Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Dit vloeit voort uit het feit dat sprake is van toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu, meer specifiek de module 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding'.

Op basis van het oorspronkelijke bouwvoornemen, waarbij sprake was van de uitbreiding van de agrarische bedrijfslocatie geheel aan de zuid(oost)zijde van de bestaande, is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door landschapsarchitect G. Paumen. Betreffend landschapsplan is bijgevoegd als **bijlage 6** bij voorliggende toelichting.

Het oorspronkelijke landschapsplan voorzag in de aanplant van diverse elementen direct rondom de bestaande agrarische bedrijfslocatie alsook de uitbreiding. Het betreft de aanplant van een aantal Lindebomen aan de straatzijde alsook op de kopse kant van de nieuwe (bedrijfs)gebouwen, twee rijen Essen ter plekke van de noordoost en zuidwestelijke (achter)grens van de nieuwe agrarische bouwkaavel en Haagbeuken ter afscherming van de achterzijde van de nieuwe (bedrijfs)gebouwen.

Voorts is in het landschapsplan de gehele agrarische bedrijfsbestemming bouwkaavel omzoomd met Gemengde Hagen, alsook (ter plekke van de nieuw te realiseren bebouwing) voorzien met een (nader) te concretiseren hemelwatervoorziening.

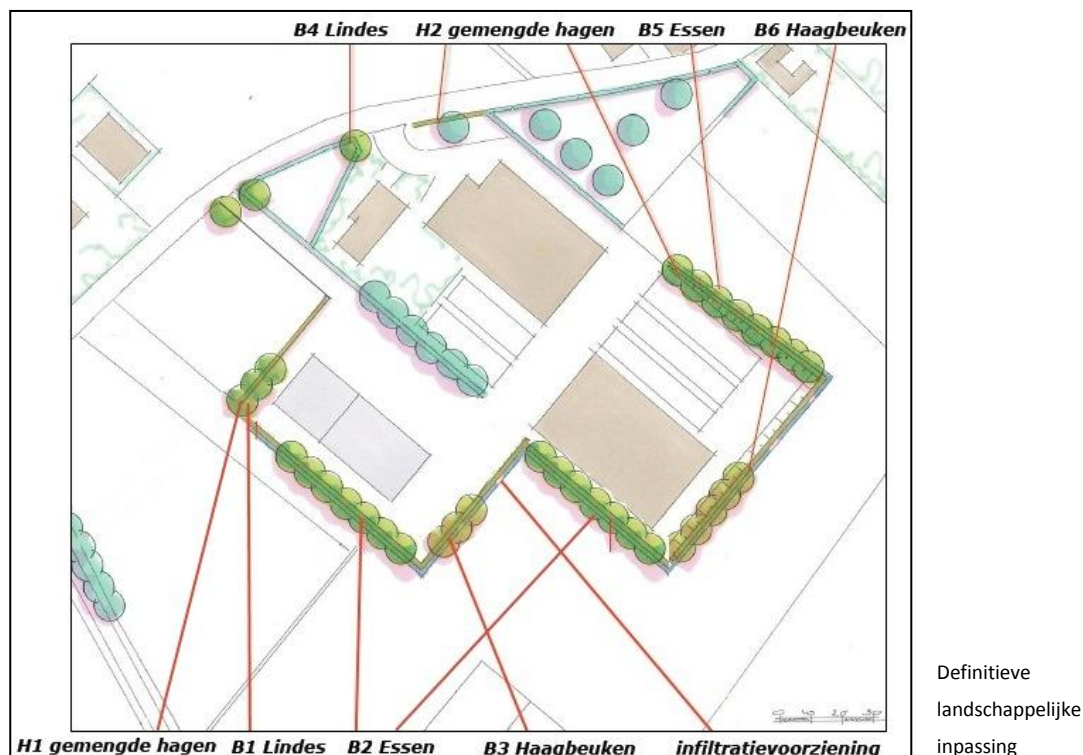
Navolgend figuur geeft een uitsnede van het oorspronkelijke landschapsplan weer.



Uitsnede oorspronkelijk
landschappelijk
inpassingsplan

Vanwege een wijziging in de situering van de uitbreiding – als gevolg van de recente aankoop van het kadastrale perceel met nummer 1683 (direct gelegen naast de bedrijfswoning) – is tevens het landschapsplan gewijzigd. Daarbij is de hoofdopzet van de nieuwe beplantingen uit het oorspronkelijke landschapsplan gehandhaafd en feitelijk (ten zuidwesten van de – binnen de vigerende agrarische bouwkavel – nieuw te realiseren ligboxenstal) een rij Essen en een Gemengde haag toegevoegd aan de inpassing.

Navolgende figuur geeft de gewijzigde – en uiteindelijk te realiseren – landschappelijke inpassing weer.



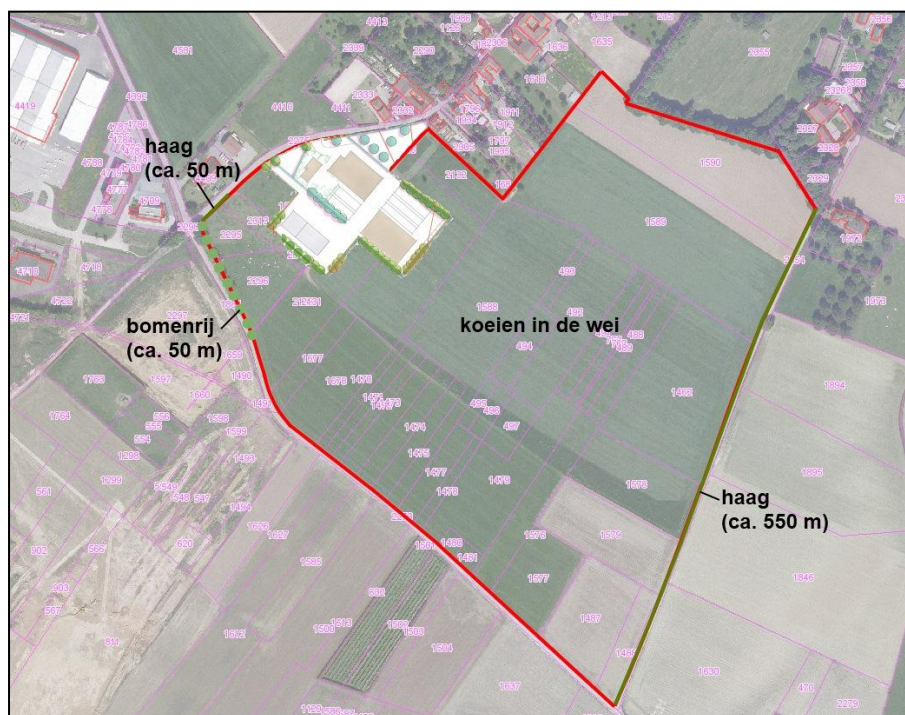
5.5.3 Tegenprestatie

Bij voorliggende planontwikkeling wordt de agrarische bedrijfsbestemming ter plekke van de Kelmonderstraat 64 uitgebreid, waarbij de referentiemaat van 1,5 hectare wordt overschreden. Zodoende dient naast een landschappelijke inpassing tevens een tegenprestatie te worden geleverd.

Ten behoeve van onderhavige planvoornemen zijn navolgende vormen van tegenprestatie vastgelegd:

1. Het realiseren van een haag langs de Kelmonderstraat (circa 50 meter);
2. Het verlengen van de bestaande bomenrij langs de Valkenburgerweg (circa 50 meter);
3. Het realiseren van een haag aan de achterzijde van de huiskavel langs de Kelmonderhofweg (circa 550 meter);
4. 'Koeien in de wei' principe.

Visueel is vorenstaande vormen van tegenprestatie in navolgende figuur weergegeven.



Tegenprestatie

5.5.4 Juridische verankering inpassing en tegenprestatie

De waarborg dat de hiervoor beschreven landschappelijke inpassing en tegenprestatie ook daadwerkelijk worden gerealiseerd is vooraleerst vastgelegd in de tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten (privaatrechtelijke) overeenkomst.

Voorts is voor wat betreft de nu voorliggende uitbreiding van de vigerende agrarische bedrijfsbestemming – ten behoeve van het kinderdagverblijf en de nieuwe loods – middels voorliggende bestemmingsplan de realisatie, het in stand houden en het onderhoud van de inpassing en tegenprestatie publiekrechtelijk vastgelegd.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

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

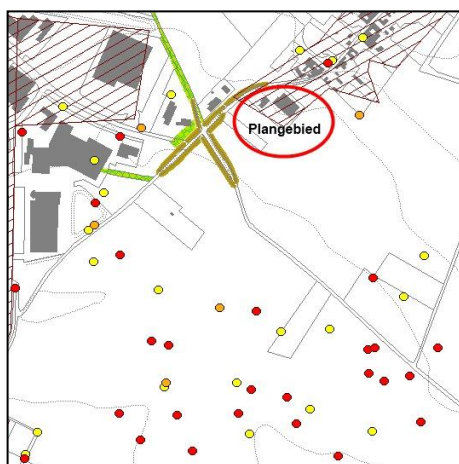
In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel

16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

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

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

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



Natuurgegevens provincie Limburg met aanduiding plangebied

Uit bestudering van de provinciale natuurgegevens blijkt dat ter plekke van onderhavig plangebied géén beschermde flora en/of fauna zijn aangetroffen.

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtst bijzijnde Natura 2000-gebied alsmede Habitatrichtlijn gebied (2003) bevindt op ruim 2 kilometer ten westen van onderhavig plangebied en betreft het 'Bunder- en Elsloërbos'. Gelet op deze ruime afstand mag worden verondersteld dat er geen negatieve effecten op dit gebied ten gevolge van voorliggende planontwikkeling.



Luchtfoto met ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebied

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens 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.).

Voorliggende planontwikkeling zal echter, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, geen schadelijk effect hebben daarop. Indien activiteiten plaatsvinden die 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 waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (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 omgevingsvergunning aspect 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 te. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag 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 indien er sprake is van een bouwplan.

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. Onder artikel 6.2.1, sub a, zijn vervolgens gevallen opgenomen waarvoor geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

In casu is tussen de initiatiefnemers van voorliggende planontwikkeling en de gemeente Beek een overeenkomst gesloten, waarin onder andere in financieel opzicht het in exploitatie brengen van onderhavige gronden privaatrechtelijk is vastgelegd.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

In casu is tussen de initiatiefnemers van voorliggende planontwikkeling en de gemeente Beek een overeenkomst gesloten, waarin – naast de exploitatiekosten – tevens het verhaal van planschade privaatrechtelijk is vastgelegd.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Kelmonderstraat 64 te Beek' van de gemeente Beek bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000 (blad 1) en een verbeelding schaal 1:2500 (blad 2).

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

7.2.1 Toelichting

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

7.2.2 Regels

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

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

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

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

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

7.2.3 Verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding (blad 1) met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000. Tevens is een tweede verbeelding (blad 2) aangemaakt op schaal 1:2500, ten behoeve van het daarop vastleggen van de landschappelijke inpassing en tegenprestatie.

Bij voorliggend bestemmingsplan is sprake van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', alsook de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Daarnaast is tweemaal dubbelbestemmingen van toepassing: 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht. Specifiek voor de nu in kwestie zijnde uitbreiding van de vigerende agrarische bedrijfsbestemming is middels een bouwaanduiding bepaald dat ten hoogste 1.200 m² aan nieuwe gebouwen aanwezig mag zijn. Tevens is middels een functieaanduiding ter plekke bepaald dat een 'kinderopvang' mag worden gerealiseerd. Ter plekke van deze functieaanduiding wordt middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid gecreëerd om 'kindgerelateerde activiteiten' te exploiteren. Voor de landschappelijke inpassing en tegenprestatie zijn binnen de betreffende (hoofd)bestemmingen specifieke functieaanduidingen opgenomen. Als laatste is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' van toepassing.

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

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen 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 d.d. 25 april 2012 voorgelegd voor advies aan de provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage 7**.

De provincie Limburg heeft middels brief met kenmerk 2012/23702 haar advies kenbaar gemaakt. De geplaatste opmerkingen ten aanzien van de landschappelijke inpassing en tegenprestatie zijn in voorliggend bestemmingsplan verwerkt. De opmerking ten aanzien van verwerking van de nieuwe (provinciale) beleidslijn voor teeltondersteunende voorzieningen is – aangezien de initiatiefnemer van onderhavig plan daarvan feitelijk geen gebruik maakt en na overleg tussen de gemeente Beek en de provincie – niet verwerkt in voorliggend plan.

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft middels brief met kenmerk 201203936 kenbaar gemaakt dat het plan niet leidt tot het plaatsen van opmerkingen.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt

opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Beek heeft het voornemen kenbaar gemaakt dat zij een bestemmingsplan aan het voorbereiden is.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

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

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

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 5 juli 2012 tot en met 15 augustus 2012 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 8 november 2012 voorliggend bestemmingsplan vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is bijgevoegd als **bijlage 8**.

9 Bijlagen

1. Brief gemeente Beek d.d. 9 mei 2011 (kenmerk: 11uit03062);
2. BOM+ advies d.d. 29 november 2011 (kenmerk: 2011/65920);
3. Rapportage verkennend bodemonderzoek (kenmerk: 12/01328/V/E/HW);
4. Concept rapportage archeologisch onderzoek (kenmerk: 11110879);
5. Bevestiging aanvraag digitale watertoets d.d. 20-3-2012 en (pré)wateradvies d.d. 19 april 2012 (kenmerk: 201202629);
6. Landschappelijk inpassingsplan (kenmerk: PNR 6191RE64-240611).
7. Adviezen ex artikel 3.1.1 Bro;
8. Vaststellingsbesluit d.d. 8-11-2012.

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

Opgemaakt te Voerendaal op 8 november 2012,

A handwritten signature in blue ink, reading 'Van de Venne', with a horizontal line drawn underneath it.

drs. S.J. van de Venne

Aelmans Adviesgroep

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

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

www.aelmans.com
info@aelmans.com

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

