



Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Retersbekerweg 46A te Klimmen

Gemeente Voerendaal

Bestemmingsplan

Retersbekerweg 46A te Klimmen

Gemeente Voerendaal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.BPretersbekerwg46a-VG01
Rapportnummer:	M184034.003/ASA
Opdrachtgever:	de heer J.M.H. Troisfontaine
Opsteller:	Ir. A.H.E. Sauren
Status:	vastgesteld
Datum:	29 mei 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



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

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.3	Ruimtelijke effecten	12
3	Planologisch-juridische situatie	13
3.1	Bestemmingsplan ‘Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.’	13
3.1.1	Enkelbestemming ‘Woongebied’	13
3.1.2	Enkelbestemming ‘Tuin’	14
3.1.3	Enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’	14
3.2	Strijdigheid planvoornemen	14
3.2.1	Enkelbestemming ‘Woongebied’	14
3.2.2	Enkelbestemming ‘Tuin’	15
3.2.3	Enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’	15
4	Beleid	17
4.1	Rijksbeleid.....	17
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	18
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	19
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	19
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	20
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	21
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	22
4.3	Gemeentelijk beleid	22
4.3.1	Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030	22
4.3.2	Conclusie gemeentelijk beleid	22

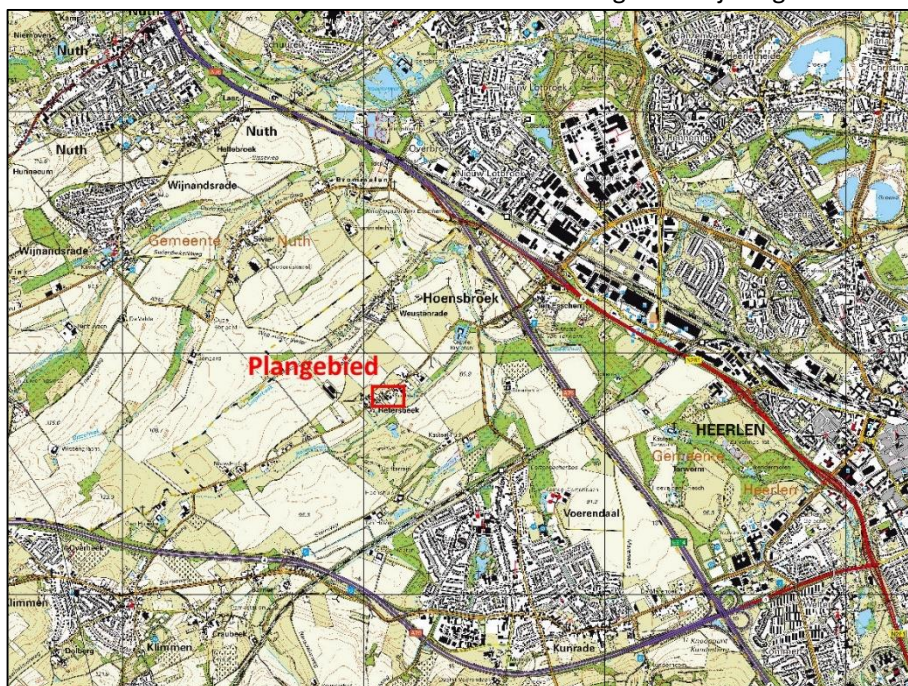
5	Milieutechnische aspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Geluid	23
5.3	Milieuozonering.....	24
5.4	Luchtkwaliteit	24
5.4.1	Algemeen.....	24
5.4.2	Het besluit NIBM	25
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	25
5.4.4	Conclusie	25
5.5	Externe veiligheid	25
5.5.1	Beleid.....	25
5.5.2	Beoordeling externe veiligheidsrisico's	27
5.5.3	Resultaten en conclusies externe veiligheid	27
6	Overige ruimtelijke aspecten	29
6.1	Archeologie.....	29
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	29
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	29
6.1.3	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie	30
6.2	Kabels en leidingen.....	30
6.3	Verkeer en parkeren.....	30
6.3.1	Verkeersstructuur.....	30
6.3.2	Parkeren	30
6.4	Waterhuishouding.....	31
6.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	31
6.4.2	Provinciaal beleid	31
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	31
6.4.4	Afvalwater en hemelwater	32
6.4.5	Conclusie	32
6.5	Natuur en landschap	32
6.5.1	Kernkwaliteiten	32
6.5.2	Natura2000.....	34
6.6	Flora en fauna.....	34
6.6.1	Algemeen.....	34
6.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	34
6.6.3	Conclusie flora en fauna	35
6.7	Duurzaamheid	35

7	Uitvoerbaarheid.....	37
7.1	Grondexploitatie.....	37
7.1.1	Algemeen.....	37
7.1.2	Exploitatieplan.....	37
7.2	Planschade.....	38
8	Planstukken	39
8.1	Algemeen.....	39
8.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	39
8.2.1	Toelichting	40
8.2.2	Regels	40
8.2.3	Verbeelding	41
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	43
9.1	Inleiding.....	43
9.2	Vooroverleg.....	43
9.3	Inspraak	43
9.4	Formele procedure.....	44
9.4.1	Algemeen.....	44
9.4.2	Zienswijzen	44
	Bijlagen	45

1 Inleiding

De heer Troisfontaine (hierna: de initiatiefnemer) is eigenaar van het voormalig agrarisch bedrijf op de locatie Retersbekerweg 46A te (6343 PK) Klimmen. Dit voormalige bedrijf is bij de algehele bestemmingsplanwijziging van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' bestemd tot 'Woongebied'. Een strook van ongeveer 50 m diep, gemeten vanaf de Retersbekerweg, heeft een woonbestemming gekregen. Daarachter is een strook bestemd tot 'Tuin'. Aan het achterste gedeelte van het perceel is de bestemming 'Agrarisch met waarden' toegekend.

Deze wijze van bestemmen is niet in overeenstemming met de feitelijk aanwezige en vergunde bebouwing op het perceel. Een vergunde (nog te bouwen) veestal komt deels binnen de bestemming 'Woongebied' en deels binnen de bestemming 'Tuin' te liggen. Tevens zijn op het erf een aantal vergunde andere bouwwerken, geen gebouw zijnde gelegen. Dit betreft een mestopslag binnen de bestemming 'Tuin'. Tevens is ter plekke van de bestemming 'Agrarisch met waarden' een vergunde paardenbak gelegen. Beide voorzieningen zijn niet planologisch geregeld door een passende functieaanduiding. De bouwwerken zijn feitelijk onder het overgangsrecht gebracht. De initiatiefnemer is echter voornemens deze voorzieningen te blijven gebruiken.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Om de strijdigheden ten opzichte van de bestaande situatie op te heffen, omvat de planontwikkeling de volgende onderdelen:

1. Het aanpassen van het bestemmingsvlak 'Woongebied', zodat de vergunde stal geheel in het erf van het bestemming 'Woongebied' valt;
2. Het herbestemmen van de huidige bestemming 'Tuin' teneinde de bestaande bebouwing en bouwwerken, geen gebouw zijnde planologisch correct te regelen;
3. Het herbestemmen van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' om daarmee de vergunde paardenbak planologisch te regelen.

De insteek is om de hiervoor beschreven ontwikkelingen in één postzegelbestemmingsplan te regelen.

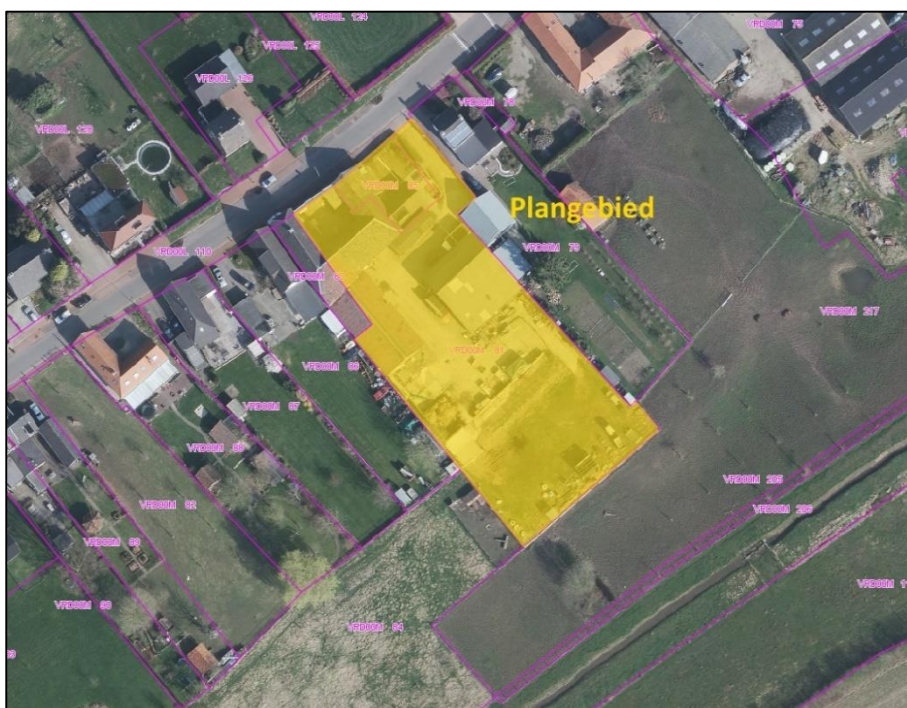
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Voerendaal, sectie M, nummers. 81 en 85.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen in het gehucht Retersbeek in het buitengebied van de gemeente Voerendaal. Het gehucht bestaat uit (historische) lintbebouwing, waarvan de bebouwing van Retersbekerweg 46A, 48 en 48A deel van uitmaakt. De voormalige agrarische bebouwing ter plekke heeft een monumentale status.

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



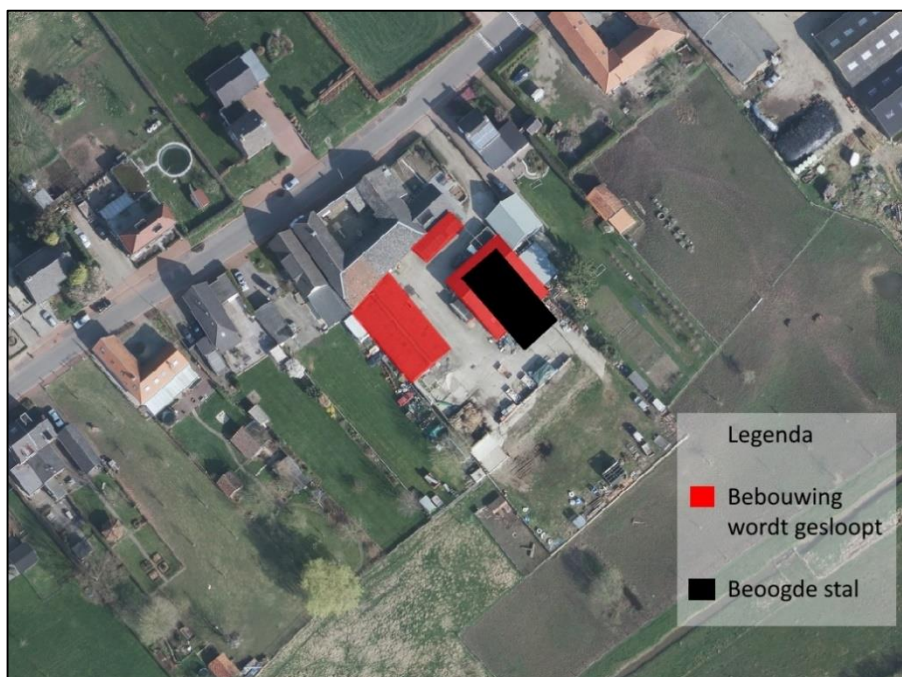
Foto bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

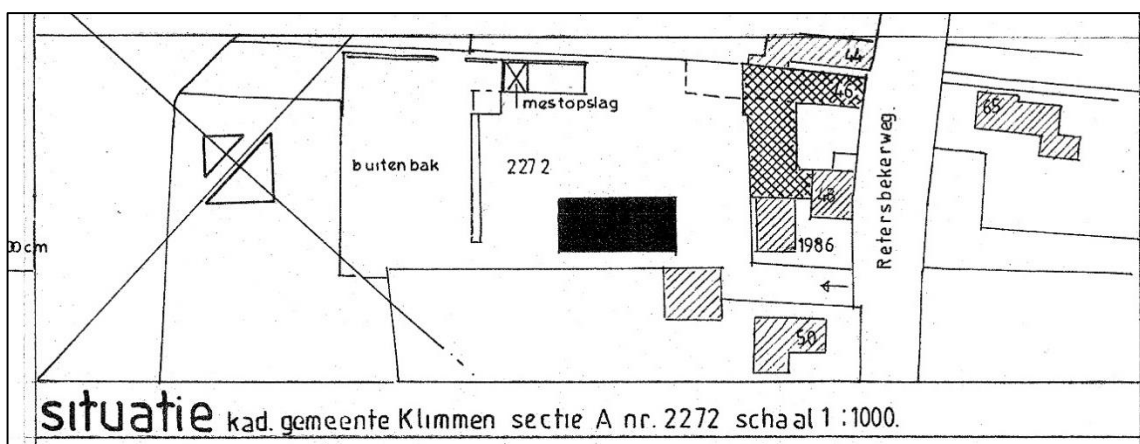
De voorgenomen ontwikkelingen kunnen uiteen worden gezet in drie aspecten. Het eerste aspect heeft betrekking op een overschrijding van het erf, vallend onder de bestemming 'Woongebied', waarop een vergunde stal wordt gerealiseerd. Het tweede aspect is het planologisch correct regelen van reeds bestaande bebouwing binnen de bestemming 'Tuin'. Het derde aspect is het planologisch regelen van de vergunde paardenbak. Door deze aspecten correct planologisch te regelen, sluit de planologische situatie aan bij de bestaande historische en beoogde (reeds vergunde) situatie.

Binnen het deelgebied met de bestemming 'Woongebied' zal het erf worden verlegd om zodoende een logischere planologische situatie te creëren. De locatie was historisch gezien een agrarisch bedrijf met bijhorende bedrijfsgebouwen. Nadat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, heeft er een herbestemming plaatsgevonden, waarin is uitgegaan van de omliggende situatie zonder de bestaande situatie of het voormalige erf voldoende in ogenschouw te nemen. Dit heeft geleid tot een aantal strijdigheden.

In de huidige situatie is vanaf de Retersbekerweg een perceelsdeel van 50 meter diep bestemd tot 'Woongebied'. Een vergunde (nog te bouwen) veestal komt deels binnen de bestemming 'Woongebied' en deels binnen de bestemming 'Tuin' te liggen. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag binnen de bestemming 'Tuin' niet worden gebouwd. De vergunde stal is mogelijk gemaakt door de beoogde sloop van de huidige stal en enkele bijgebouwen achter de carré. Het planvoornemen bestaat eruit de bestemming 'Woongebied' te verruimen, zodat de gehele stal binnen de bestemming 'Woongebied' komt te liggen. Op deze wijze wordt de reeds vergunde situatie planologisch juist opgenomen.



De initiatiefnemer heeft de voormalige boerderij gekocht met de intentie voor het hobbymatig houden van enkele paarden en andere dieren, zoals kippen. Daarvoor was op het terrein reeds een (vergunde) mestopslag aanwezig met een inhoud van 50 m³.



Vergunde voorzieningen op het perceel (ontvangen 10 mei 2010)

Ondanks dat deze voorzieningen vergund zijn, zijn ze in de huidige planologische situatie niet planologisch geregeld. Binnen de bestemming 'Tuin' mogen immers geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd. Om de mestopslag planologisch te regelen, wordt op de feitelijke locatie van de mestopslag de aanduiding 'mestopslag' opgenomen. Binnen deze aanduiding is het toegestaan een overdekte mestopslag (bouwwerk geen gebouw zijnde) te bouwen met een maximale hoogte van 2,00 m en een maximale inhoud van 10 m³ mest ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren. De inhoud van 10 m³ wordt in overeenstemming geacht met het beperkte aantal te houden dieren.

Feitelijk zijn de voorzieningen onder het overgangsrecht gebracht. De initiatiefnemer is echter niet voornemens de voorzieningen te slopen of te verwijderen. Vandaar dat de initiatiefnemer beoogt om deze voorzieningen planologisch te regelen in het bestemmingsplan. Omdat dit niet mogelijk is binnen de huidige bestemming 'Tuin', zal het bestemmingsplan en bijbehorende regels worden herzien.

Tevens heeft de gemeente een paardenbak vergund aan de achterzijde van het terrein. Dit terrein heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming is de paardenbak planologisch niet vastgelegd. Ook deze situatie wordt correct planologisch geregeld.

2.3 Ruimtelijke effecten

Het planvoornemen voorziet in het bouwen van een nieuwe stal in het woongebied. Om dit mogelijk te maken, zullen bestaande opstallen en schuren tegen de karakteristieke bebouwing (met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' worden gesloopt. Daardoor wordt de cultuurhistorische waarde en de eenheid van de monumentale bebouwing versterkt. De nieuwe stal zal tevens kleiner zijn dan de huidige te slopen stal.

De ruimtelijke inrichting van het perceel met de bestemming 'Tuin' zal nauwelijks wijzigen. De reeds aanwezige voorzieningen voor het hobbymatig houden van dieren (paarden en kippen) zullen gehandhaafd blijven en correct planologisch worden geregeld. Initiatiefnemer beoogt om nieuwe voorzieningen (kippenstalling) te clusteren nabij de bestaande voorzieningen. Door het verloop van het terrein en gebruik te maken van de huidige situatie, zal het planvoornemen vanuit de omgeving nauwelijks tot niet zichtbaar zijn.

De vergunde paardenbak zal worden gerealiseerd achteraan het terrein dat is bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Deze is door het natuurlijke terreinverloop lager gelegen dan de overige bebouwing. Door gebruik te maken van het reliëf is de paardenbak op een natuurlijke en landschappelijke manier verscholen in het landschap.

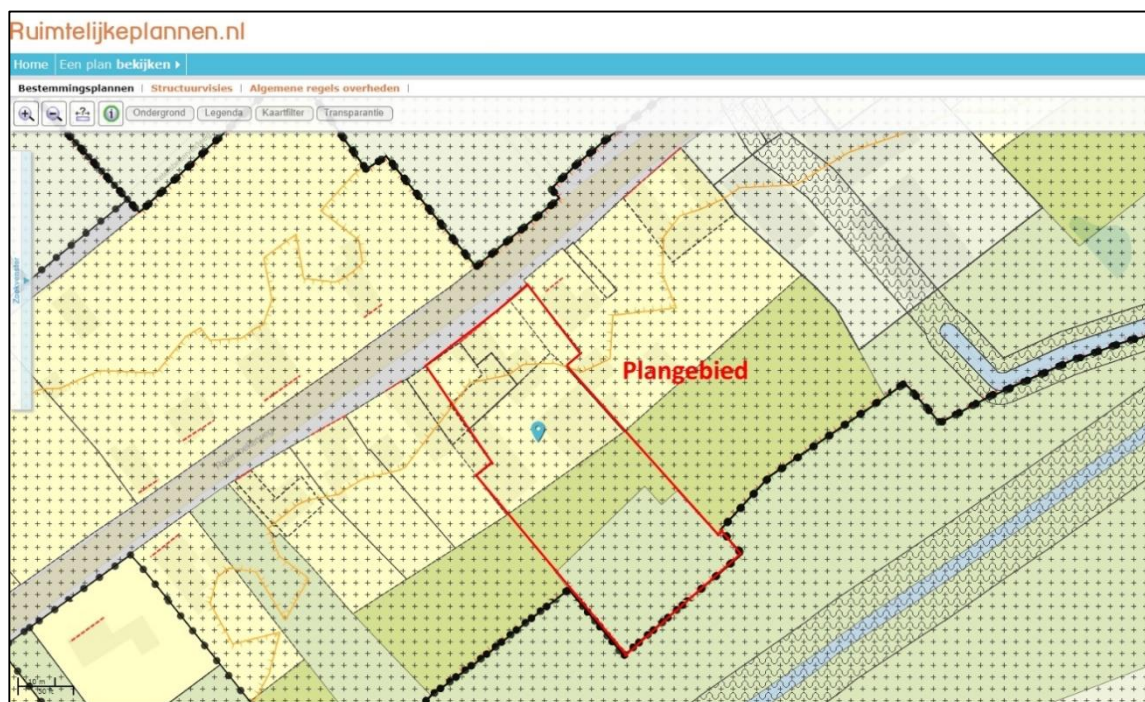
De initiatiefnemer beoogt met de voorgenoemde ontwikkelingen een landschappelijke kwaliteitsslag te maken ten opzichte van de huidige situatie, mede door de karakteristieke bebouwing weer zichtbaar te maken en voorzieningen te clusteren op landschappelijk gezien de best mogelijke locaties. Dit wordt planologisch vastgelegd.

De ruimtelijke effecten worden aanvaardbaar geacht.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'

Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.', vastgesteld door de gemeenteraad van Voerendaal op 27 juni 2013, van kracht.

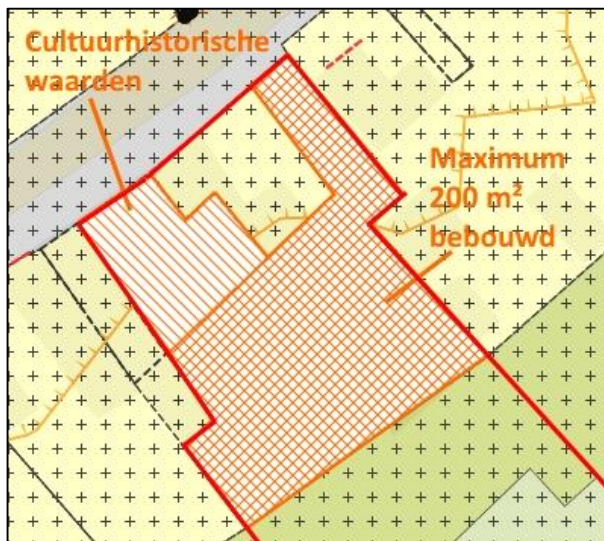


Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied zijn drie verschillende bestemmingen gelegen, 'Woongebied', 'Tuin' en 'Agrarisch met waarden'. Voorts geldt voor het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

3.1.1 Enkelbestemming 'Woongebied'

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Tevens liggen ter plekke enkele aanduidingen. Een gedeelte van de bebouwing heeft de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Tevens geldt voor een gedeelte van het erf een maximum maatvoering tot een oppervlakte van 200 m².



Aanduidingen binnen de enkelbestemming 'Woongebied'.

3.1.2 Enkelbestemming 'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor huisweiden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en/of tuinen. Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

3.1.3 Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

De voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch gebruik;
- behoud en ontwikkeling van de aanwezige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- realiseren en in stand houden van natuur- en landschapselementen zoals houtopstanden, houtwallen, houtsingels, sloten, beken, waterlopen en overige waterpartijen, water- en oevervegetaties;

met daaraan ondergeschikt:

- paden en wegen;
- recreatief medegebruik.

3.2 Strijdigheid planvoornemen

Op onderhavig locatie zijn een aantal bestaande en vergunde objecten strijdig met de regels van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'.

3.2.1 Enkelbestemming 'Woongebied'

In de huidige situatie is vanaf de Retersbekerweg een perceelsdeel van 50 meter diep bestemd tot 'Woongebied'. Een vergunde (nog te bouwen) veestal komt deels binnen de bestemming 'Woongebied' en deels binnen de bestemming 'Tuin' te liggen. De vergunde stal is mogelijk gemaakt door de beoogde sloop van de huidige stal en enkele bijgebouwen achter de carré. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag binnen de bestemming 'Tuin' niet worden gebouwd.

3.2.2 Enkelbestemming 'Tuin'

Binnen het vlak met de enkelbestemming 'Tuin' zijn een aantal voorzieningen vergund voor het houden van dieren. Ondanks dat deze voorzieningen vergund zijn, zijn ze in de huidige planologische situatie niet van een correcte planologische regeling voorzien. Ter plaatse van de opgenomen bestemming 'Tuin' mogen immers geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd.

3.2.3 Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

Aan de achterzijde van het erf is een paardenbak vergund. Dit terrein heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming is de paardenbak planologisch niet vastgelegd.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' de structuurvisie 'Omgevingsvisie Voerendaal 2016 – 2030'

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

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

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

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

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

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

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

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

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 in stand houden 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.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijkswaagen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van

bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

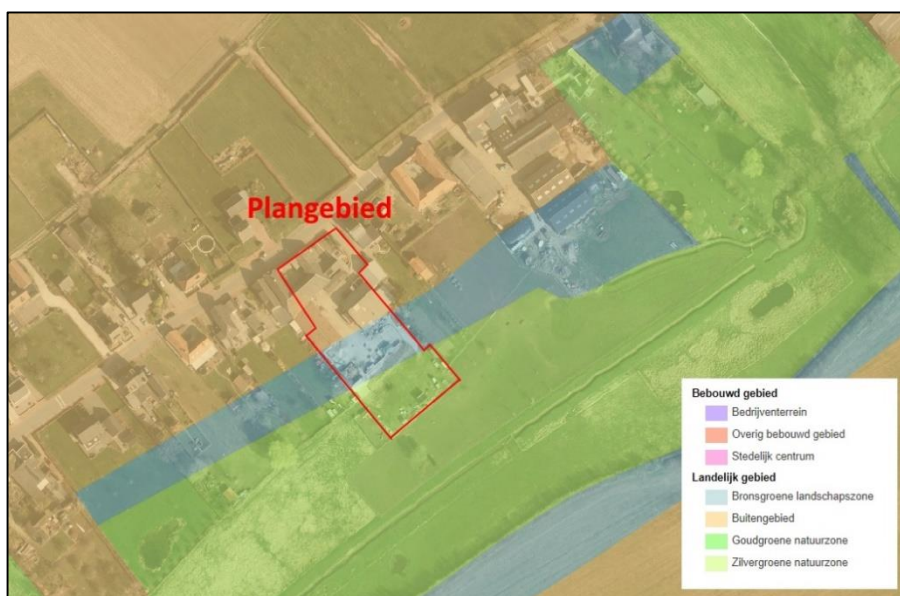
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonerings 'Bronsgroene landschapszone', 'Zilvergroene natuurzone' en 'Buitengebied'.



Uitsnede kaart
'zonerings' POL2014
met ligging plangebied

Zilvergroene natuurzone

De 'zilvergroene natuurzone' betreft landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, het beheer en de ontwikkeling van flora en fauna en recreatief medegebruik.

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs

landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



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

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

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

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen

de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

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

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

Het LKM is voor voorliggende project niet van toepassing. Geen sprake is van 'een (nieuwe) functie die een nieuw ruimtebeslag op het maagdelijke buitengebied en/of met nieuwe verstenen en verglazing gepaard gaat' (bron: beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012', provincie Limburg).

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen 'Bronsgroene landschapszone', 'Zilvergroene natuurzone' en 'Buitengebied' impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Op onderhavige locatie heeft de gemeente binnen de 'zilvergroene natuurzone' een paardenbak vergund. Binnen de 'zilvergroene natuurzone' ligt het accent op grondgebonden agrarisch gebruik en recreatief medegebruik. Een paardenbak in de vorm van open grasland in het beekdal van de Retersbeek geeft hier een goede invulling aan. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad van Voerendaal de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 vastgesteld. Met de omgevingsvisie anticipeert de gemeente op de over enkele jaren van kracht zijnde nieuwe Omgevingswet. Het gaat in de omgevingsvisie nadrukkelijk om een integrale visie op de fysieke leefomgeving die is gericht op het bevorderen van een vitale gemeente.

Het planvoornemen is niet strijdig met de omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030.

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

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

Op onderhavige locatie vinden geen functiewijzigingen plaats. Binnen voorliggende ontwikkeling vinden enkele planologische grenswijzigingen plaats om de bestaande situatie planologisch te regelen.

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

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. In voorliggende ontwikkeling is hier geen sprake van.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai 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 Waarde gevolgd dienen te worden.

Op onderhavige locatie vinden geen functiewijzigingen plaats. Binnen voorliggende ontwikkeling vinden enkele planologische grenswijzigingen plaats om de bestaande situatie planologisch te regelen. Het aspect geluid is derhalve niet aan de orde.

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

5.3 Milieuzonering

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

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

Binnen onderhavige ontwikkeling is geen sprake van het realiseren van een nieuwe woning of bedrijf. Op onderhavige locatie was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Initiatiefnemer beoogt om op de locatie hobbymatig enkele dieren te houden. Daarvoor wil hij de reeds vergunde voorzieningen gebruiken, daar deze noodzakelijk zijn voor het houden van o.a. een aantal paarden.

Initiatiefnemer beoogt het houden van dieren in een hobbymatige omvang. Ten opzichte van het voormalig agrarisch bedrijf zal de milieubelasting op de omgeving in de beoogde situatie aanzienlijk kleiner zijn.

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

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 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: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

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.

5.4.2 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.

Het planvoornemen voorziet niet in het wijzigen van de bestaande situatie, maar in het planologisch vastleggen van reeds vergunde voorzieningen.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling NIBM is.

5.4.3 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 is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten. Derhalve wordt hierna ingegaan op de aspecten van externe veiligheid in relatie tot het project.

5.5.1 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 onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

Verantwoording van het groepsrisico

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

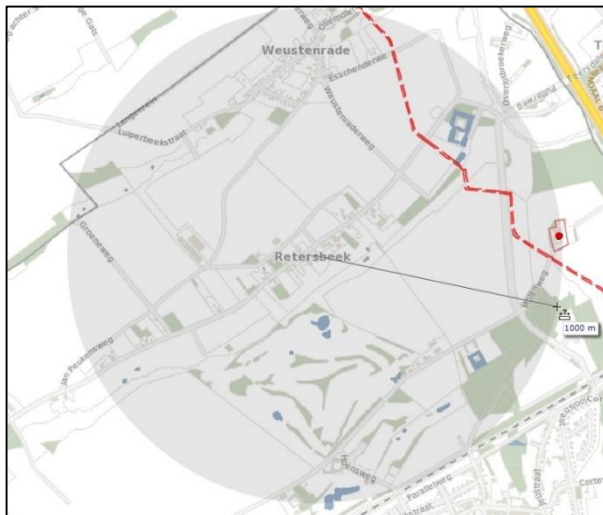
De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

5.5.2 Beoordeling externe veiligheidsrisico's

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige (beperkt) kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart Limburg

Risicovolle inrichtingen (Bevi)

In de omgeving van onderhavige projectlocaties is geen sprake van risicovolle inrichtingen waarvan het plaatsgebonden risico danwel het groepsrisico in het kader van onderhavig project dient te worden beschouwd.

Transportroutes (Bevt)

In de omgeving van onderhavig plangebied is geen sprake van transportroutes waarvan het plaatsgebonden risico danwel het groepsrisico in het kader van onderhavig project dient te worden beschouwd.

Buisleidingen (Bevb)

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.

Op circa 650 meter ten oosten van onderhavig plangebied bevinden zich twee ondergrondse gasleidingen van de Nederlandse Gasunie. Rondom betreffende leidingen is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' een veiligheidszone vastgelegd, waarbinnen geen kwetsbare objecten zonder onderzoek naar de gevolgen voor het groepsrisico mogen worden gerealiseerd. Deze veiligheidszone is niet gelegen over onderhavig plangebied. De aanwezigheid van deze leidingen vormen geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.5.3 Resultaten en conclusies externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige project 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, omdat de binnen het projectgebied aanwezige mensen geen zorgbehoevenden zijn. Ook is de bereikbaarheid

van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is het project in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavig project.

6 Overige ruimtelijke aspecten

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

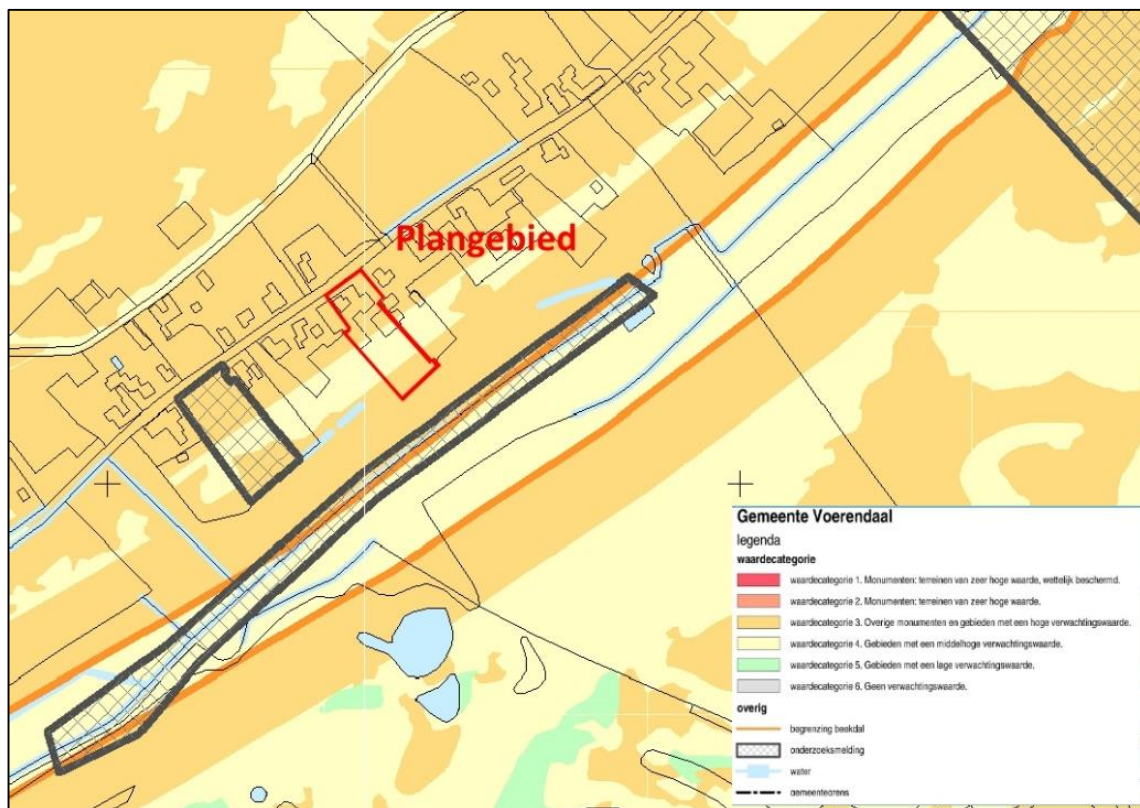
6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoer zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

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



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg met aanduiding plangebied

Op grond van de bovenstaande kaart is voor onderhavig plangebied sprake van hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

6.1.3 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De hoge archeologische verwachtingswaarde van het gebied heeft geleid tot het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het geldende bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'.

Archeologisch onderzoek dient te worden verricht indien de bodemverstoring dieper reikt dan 40 centimeter én het te verstoren oppervlak groter is dan 2500 m².

Voorliggende planontwikkeling behelst primair gebruikswijzigingen. De bodem wordt niet geroerd. Archeologisch onderzoek behoeft derhalve niet te worden verricht.

Op basis van de Erfgoedwet geldt echter de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Voerendaal.

6.2 Kabels en leidingen

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

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

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeersstructuur

In onderhavig planvoornemen is geen sprake van functiewijziging. De verkeerstructuur van en naar het plangebied verandert derhalve niet.

6.3.2 Parkeren

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het wijziging van de bestaande situatie. Derhalve zal de parkeerbehoefte niet veranderen.

Op het eigen terrein is voldoende mogelijkheid om te voorzien in de huidige (beperkte) parkeerbehoefte.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

6.4.2 Provinciaal beleid

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

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

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

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

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

Voorliggend bestemmingsplan is op 10 juli 2018 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de korte watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat het Waterschap Limburg niet betrokken dient te worden bij de voorbereiding van het plan. Het toetsresultaat van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 1**.

6.4.4 Afvalwater en hemelwater

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 Voerendaal. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd naar het achter de bebouwing gelegen weiland. Ter plekke kan het hemelwater infiltreren in de bodem. Omdat in de beoogde situatie de oppervlakte aan dakverhardingen zal afnemen, zal geen sprake zijn van wateroverlast.

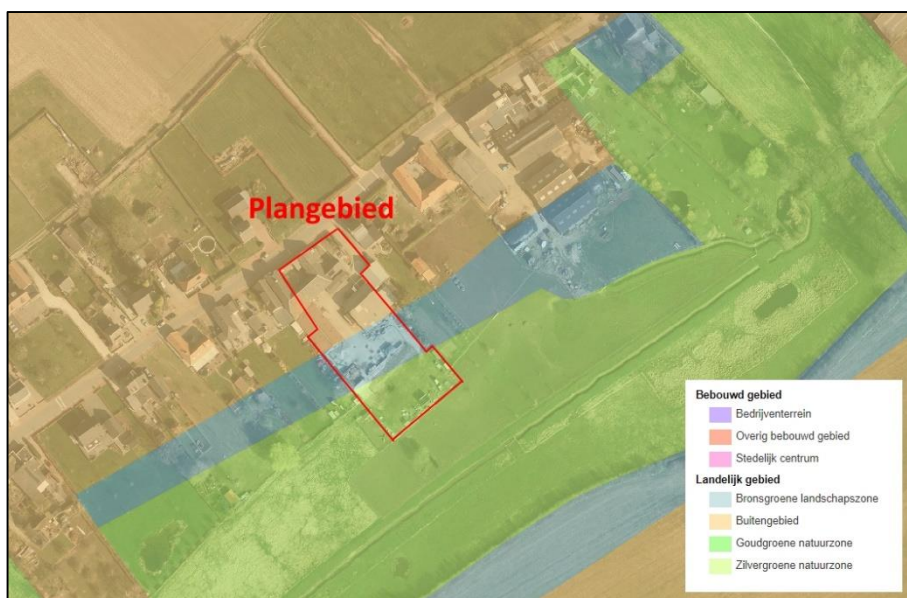
6.4.5 Conclusie

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

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in 'Zilvergroene natuurzone' en 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 4.2.1).



Uitsnede kaart 'Natuur'
POL2014 met
aanduiding plangebied

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.



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

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

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Binnen het plangebied vindt een overgang plaats van de besloten hoeve naar het open achtergebied. In de beoogde ontwikkelingen wordt dit behouden en door de sloop van enkele bijgebouwen versterkt.

Het groene karakter

Het correct planologisch regelen van de bestaande en vergunde situatie heeft geen gevolgen van het groene karakter van het beekdal van de Retersbeek.

Reliëf en ondergrond

Het planvoornemen voorziet geen wijzigingen in het bestaande reliëf of de ondergrond.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Door de sloop van de bijgebouwen zullen later aangebouwde toevoegingen worden verwijderd van de oorspronkelijke, monumentale bebouwing. Dit heeft een gunstig effect op de monumentale waarde van het object. De cultuurhistorische waarden van het voormalige agrarische complex worden versterkt.

6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000-gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op ca. 850 meter gelegen Geleenbeekdal. Gelet op de aard van onderhavig planvoornemen ontstaan geen effecten op de natuurwaarden in het Natura2000-gebied.



Kaart 'Veehouderijen en Natura2000'
OvL2014 met
aanduiding plangebied

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. 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 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

6.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok.

Ter plekke van het plangebied is – blijkens de provinciale natuurgegevens –2011 een broedende Zwarte Roodstaart waargenomen. De soort betreft een aandachtsoort. Dit betreft een aantal soorten die tot voorkort op de Rode Lijst stonden, aangevuld met soorten die karakteristiek zijn voor

in Limburg bedreigde biotopen. Aandachtsoorten indiceren hoge natuurwaarden, maar wegen bij natuurcompensatie minder zwaar dan de Rode Lijst-soorten.

6.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de aard van onderhavige ontwikkeling behoeven belemmeringen vanwege natuurbescherming niet te worden verwacht. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

6.7 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 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.

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

7 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.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

7.2 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.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Retersbekerweg 46a te Klimmen' van de gemeente Voerendaal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

8.1 Algemeen

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

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

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

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

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

8.2.1 Toelichting

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

8.2.2 Regels

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

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwezelijking 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

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

8.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000 en digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

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

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

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

9.2 Vooroverleg

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

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

9.3 Inspraak

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

De gemeente Voerendaal heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen en direct overgaan tot het opstarten van de formele bestemmingsplanprocedure (vanaf ontwerp).

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

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

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

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 31 januari 2019 tot en met 13 maart 2019 voor zienswijzen ter visie gelegen.

Gedurende deze termijn is één zienswijzen ingekomen. Een omwonende heeft aangegeven dat de nieuwe stal een te grote omvang heeft. Voor de bouw van deze stal is echter reeds op 28 augustus 2013 een omgevingsvergunning verleend, die onherroepelijk is. De bouw van de van de stal en de omvang daarvan is derhalve een publiekrechtelijk gegeven en staat in voorliggend bestemmingsplan niet ter discussie. De zienswijze is ongegrond verklaard.

Bijlagen

1. Samenvatting melding Watertoets waterschap Limburg.

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voorendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
asten@aelmans.com