



Ruimtelijke onderbouwing

t.b.v. omgevingsvergunning

Luiperbeekstraat 60A Weustenrade

ID nummer NL.IMRO.0986.OVLuiperbeekstr60A.ON01

Rapportnummer: 20150204
Datum: 12 februari 2016
Opdrachtgever/initiatiefnemer: Dhr. J. Starmans te Klimmen
Behandelaar Apeladvies: H.J.W. Engelen
Vaststelling:
Beschrijving: Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo). Het betreft het legaliseren van twee bouwwerken.



Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
2 GEBIEDS- en PROJECTPROFIEL	10
2.1 Gebiedsprofiel	10
2.2 Projectprofiel	11
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	13
2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie	13
3 BELEID	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Parkstad Limburg	15
3.5 Gemeentelijk beleid	16
4 SECTORALE ASPECTEN	16
4.1 Inleiding	17
4.2 Milieuaspecten	17
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	17
4.2.2 Geluid	17
4.2.3 Luchtkwaliteit	18
4.2.4 Geur	18
4.2.5 Bedrijven en milieuzoneringen	18
4.2.6 Externe veiligheid	19
4.2.7 Milieueffectrapportage	19
4.3 Waterparagraaf	19
4.4 Kabels en leidingen	20
4.5 Natuurbeschermingswet	20
4.6 Flora en fauna	20
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.8 Verkeer en parkeren	21
5 UITVOERBAARHEID	22
5.1 Economische uitvoerbaarheid	22
5.2 Handhaving	22
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5.4 Bijlagen bij de regels	22
6 BELANGENAFWEGING	22
6.1 Planstukken	22

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

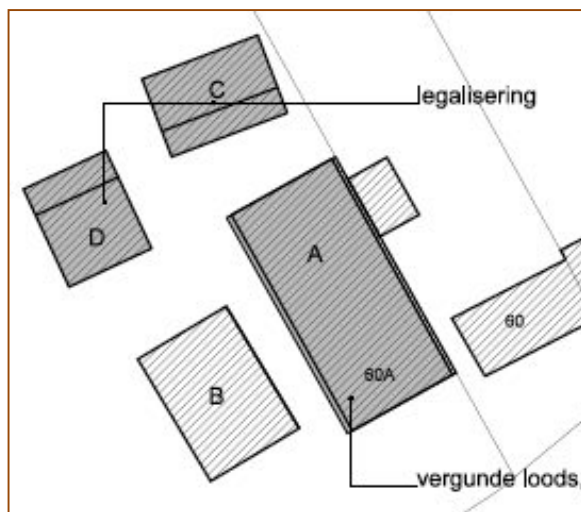
De voorliggende toelichting heeft betrekking op het legaliseren van twee bouwwerken op de gronden kadastraal bekend gemeente Voerendaal, sectie L, nummer 58 met een oppervlakte van 1 ha 34 a 95 ca. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.”, zoals de raad van Voerendaal dat op 27 juni 2013 vaststelde.

De heer J. Starmans, wonende te 6343 PS Klimmen, Kruisstraat 13, heeft op 28 oktober 2014 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend met de onderdelen bouw en sloop en op 27 maart 2015 een melding in het kader van het Activiteitenbesluit.

Momenteel staan op het perceel vier gebouwen (ABCD) en hoewel de gebouwen er reeds vele jaren staan, is er in het verleden niet voor alle gebouwen een bouwvergunning/omgevingsvergunning verleend. De gebouwen hebben daarbij recentelijk nog wijzigingen ondergaan.

Gelet hierop zal een gebouw (B) worden gesloopt en zullen twee gebouwen (CD) worden gelegaliseerd. Voor een vierde gebouw (A) is een omgevingsvergunning verleend. De totale bebouwde oppervlakte zal door de sloop van een gebouw worden gereduceerd.

De gronden van dit perceel hebben de bestemming ‘Woongebied’ en de dubbelbestemming ‘Archeologie’. Via een maatvoering is aangegeven dat het maximum aantal bouwlagen 2 is. De gebiedsaanduiding tenslotte geeft aan dat er sprake is van een wro zone - rode contour.



Afbeelding 1 : Overzicht vergunde loods (A), te slopen loods (B), te legaliseren loodsen (C en D)

Het perceel en de gebouwen zijn bedrijfsmatig in gebruik voor opslag van voornamelijk agrarische machines, de stalling van maximaal 4 paarden, opslag van hooi en stro en silovoer. In de vergunde loods vindt opslag plaats van museumstukken (historische machines) en vinden zorgactiviteiten plaats. Het betreft een dagbesteding voor 3 personen voor lichte werkzaamheden, gedurende maximaal 5 dagen per week. Er is verder geen opslag van vaste mest. De paarden lopen permanent in de wei en maken gebruik van de inloopstallen in de gebouwen C en D. Loods B zal worden gesloopt.

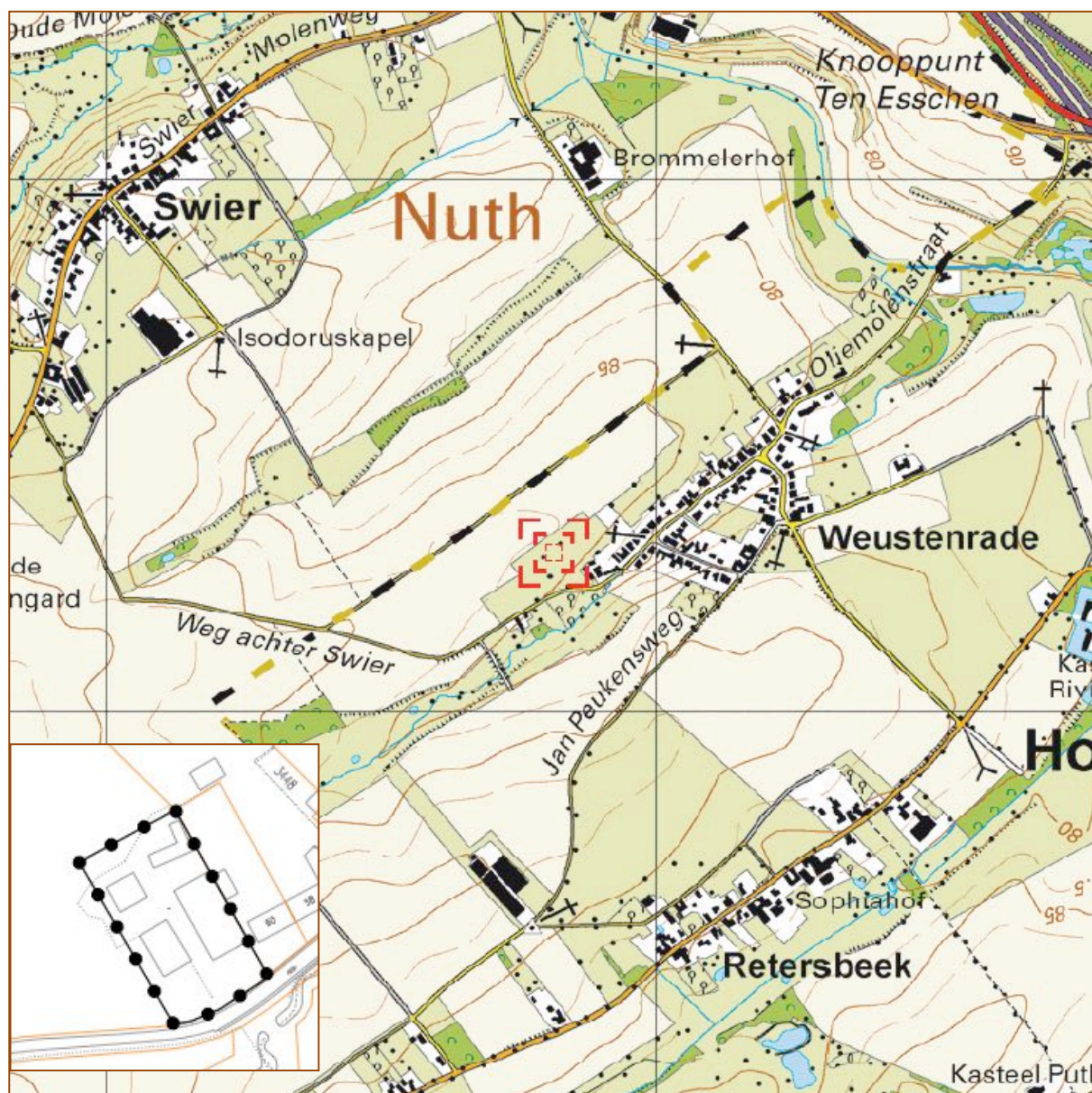


Afbeelding 2: Open loodsen met stalling van machines en opslag

Het gebruik van de gronden voor de omschreven doeleinden is strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.” Voor de twee bestaande gebouwen is geen omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit verleend.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van de vigerende bestemming c.q. het gebruik van de gronden noodzakelijk.

Deze planologische afwijking is op grond van de voorliggende onderbouwing verantwoord.



Afbeelding 3: besluitgebied en omgeving op topografische kaart

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied



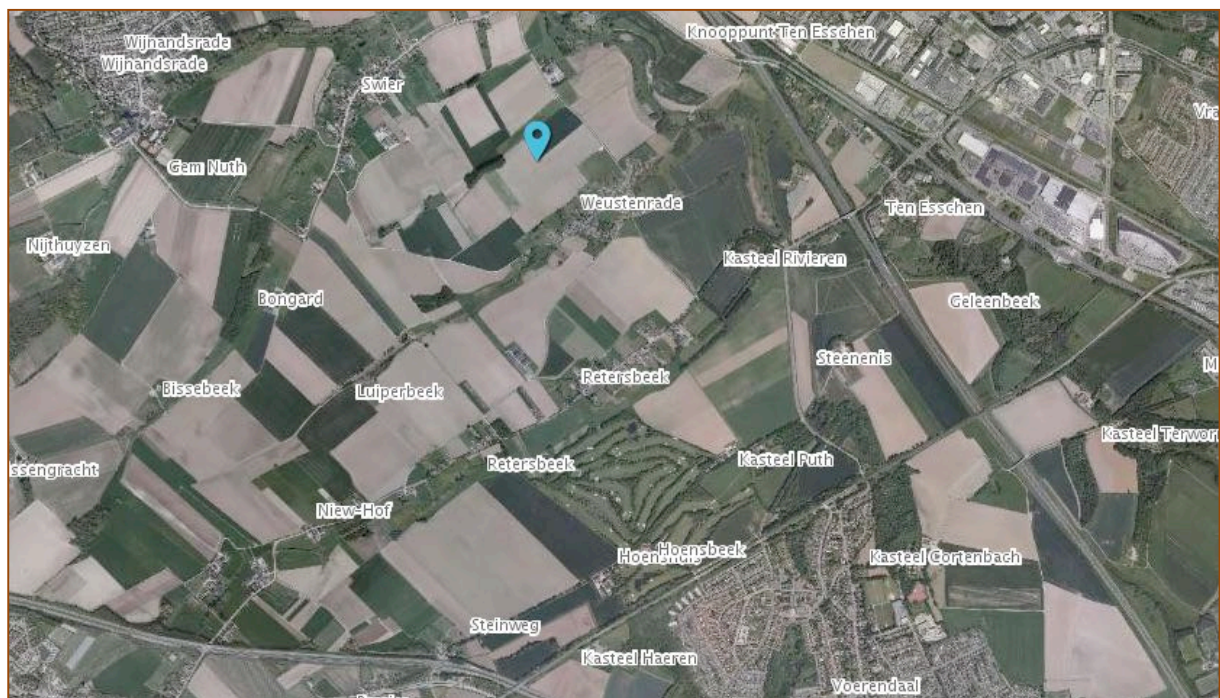
Afbeelding 4: Perceel L58 op luchtfoto en kadastrale kaart



Afbeelding 5: Besluitgebied (binnen rode lijn)

Het besluitgebied heeft een oppervlakte van ongeveer 1500 m². Het besluitgebied maakt deel uit van een groter perceel met een oppervlakte van ongeveer 1,3 hectare.

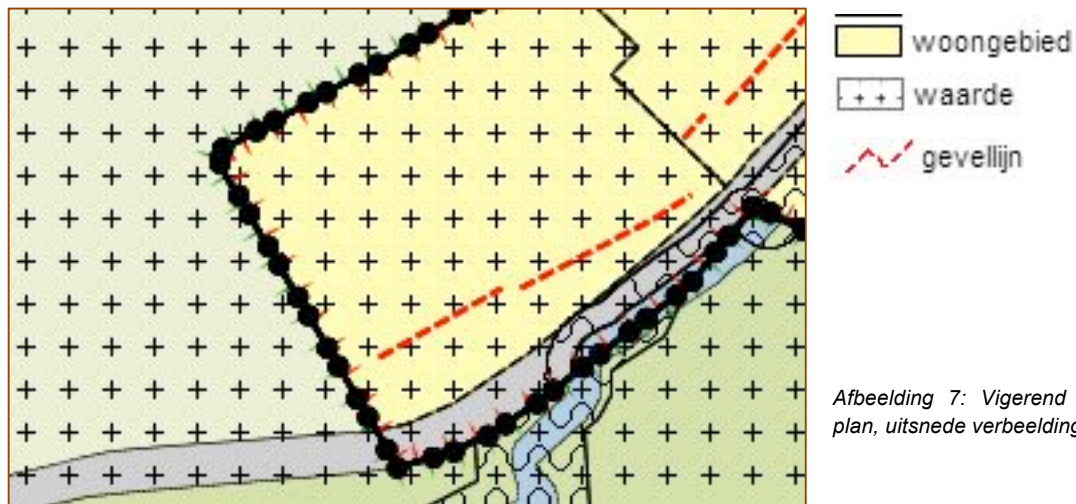
Het plan ligt aan de Luiperbeekstraat 60A aan de zuidwestzijde van het bebouwde gebied van het dorp Weustenrade dat deel uitmaakt van de gemeente Voerendaal. Het dorp Weustenrade is een klein landelijk gelegen gehucht dat hoort bij Klimmen, onderdeel van de gemeente Voerendaal. Weustenrade ligt in het lager gelegen gedeelte van de gemeente, nabij de Geleenbeek. Dwars door het plaatsje loopt een kleiner beekje genaamd de Luiperbeek.



Afbeelding 6: Situering perceel t.o.v. dorp Weustenrade

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De gronden van het besluitgebied liggen binnen het gebied van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.', dat de raad van de gemeente Voerendaal op 27 juni 2013 vaststelde (Identificatie NL.IMRO.0986.BPKernenKRU-VA01).



Afbeelding 7: Vigerend bestemmingsplan, uitsnede verbeelding

De gronden zijn bestemd voor 'Woongebied' en kennen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Er zijn maximaal twee bouwlagen toegestaan. Verder ligt de locatie binnen de 'wro-zone - rode contour' en geldt de regeling zoals opgenomen in de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering van 18 december 2009 en het Limburgs Kwaliteitsmenu van 12 januari 2010.

De binnen het woongebied gelegen gronden zijn bestemd voor wonen. Daar is op deze locatie geen sprake van. De voor de waarde archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen en de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde, zoals deze zijn aangeduid op de kaart archeologie.

Bouwen is op deze gronden niet toegestaan tenzij sprake is van vervangende nieuwbouw, niet diepere grondwerkzaamheden dan 0,40 meter of een oppervlakte van minder dan 100 m².

In het bestemmingsplan zijn afwegingsaspecten opgenomen bij afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels en bij wijziging.

In zijn algemeenheid spelen bij toetsing van de aanvaardbaarheid om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels dan wel het plan te wijzigen de volgende zaken een rol:

- de ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
- de ontwikkeling mag geen onevenredige aantasting van de waarden en belangen van in de omgeving aanwezige Natura2000-gebieden en Ecologische Hoofdstructuur/EHS-gebieden tot gevolg hebben;
- de ontwikkeling mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden;
- bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen om te komen tot duurzaam waterbeheer;
- bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de van toepassing zijnde milieuregeling;
- bij de ontwikkeling dient sprake te zijn van efficiënt en doelmatig ruimtegebruik;
- de ontwikkeling, indien gelegen ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - rode contour", voldoet aan de eisen die zijn gesteld in het van toepassing zijnde kwaliteitsmenu, in casu het Limburgs Kwaliteits-



menu dan wel een daarvoor in de plaats tredend kwaliteitsmenu in een gemeentelijke structuurvisie. Indien de ontwikkeling op basis van het kwaliteitsmenu dient bij te dragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt hiertoe een landschappelijk inrichtingsplan overlegd waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. Op de diverse aspecten wordt hierna in de betreffende hoofdstukken ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Hierna volgt een beschrijving van het gebieds- en besluitprofiel en het beleidskader. Daarna wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten en tenslotte de belangenafweging.

2 GEBIEDS- en PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel



Afbeelding 8: de locatie en het omliggende gebied

Het besluitgebied heeft een oppervlakte van ongeveer 1500 m². De locatie ligt aan de Luiperbeekstraat 60A van Weustenrade en vormt daarmee de grens van het bebouwde gebied in de kern met het buitengebied. De locatie grenst aan de oostzijde aan de gebouwen van het perceel van de buurman. Het aan de noord-, west- en zuidzijde liggende gebied bestaat voornamelijk uit agrarisch in gebruik zijnde gronden, zoals weilanden en akkerbouwgronden.

Het dorp Weustenrade is een klein landelijk gelegen gehucht dat hoort bij Klimmen, onderdeel van de gemeente Voerendaal. Weustenrade ligt in het lager gelegen gedeelte van de gemeente, nabij de Geleenbeek. Dwars door het plaatsje loopt een kleiner beekje genaamd de Luiperbeek.

2.2 Projectprofiel

Op het perceel van onderhavig plan worden diverse bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd. Het bedrijf beschikt in totaal over circa 5 hectare grond, waarvan 4 hectare in eigendom is.

Daarvan is ongeveer 2 hectare permanent als weiland ten behoeve voor de uitloop van de paarden en voor kleinschalige hooibouw in gebruik. De stro wordt opgeslagen op de hooizolder van gebouw D (zie afbeelding 1). Ongeveer 2 hectare grond is permanent als akker in gebruik. Daarop vindt wisselteelt plaats van maïs, bieten, tarwe en aardappelen. De bewerking en oogst vindt door derden plaats en er is geen sprake van opslag op het eigen perceel. Ongeveer 1 hectare akker is gelegen te Schimmert achter een terplaatse gelegen museum. Aldaar worden themadagen georganiseerd en wordt er voornamelijk gewerkt met trekpaarden en/of historische trekkers en machines en overigens met moderne machines. De oogst bestaat overwegend uit graangewassen die terplaatse of tijdens oogstfeesten aangewend voor dorsdemonstraties. Een klein gedeelte van het stro wordt een kleine pakjes op eerderegenoemde hooizolder (gebouw D) opgeslagen. Verder wordt ter plaatse een groentetuin bewerkt door cliënten voor de dagbesteding.

Er worden in totaal maximaal 4 paarden gehouden, waarvan er enkele worden bereden onder meer door een cliënt in de dagbesteding ten behoeve van de zorg. De staan overwegend in de wei en er is geen sprake van opslag van mest.

In het museum te Schimmert wordt aan enkele gehandicapte personen een dagbesteding in de zorg geboden. Er is echter sprake van plaatsgebrek en derhalve zal loods A (zie afbeelding 1) worden aangepast door een koffiekamer en kantoor en aangepaste toiletruimte te realiseren (zie bijgevoegde plattegrondtekening/bouwvoorbereidingstekening). De cliënten zullen terplaatse lichte werkzaamheden verrichten bijvoorbeeld bij de verzorging van de paarden en bij het onderhoud van de historische machines.

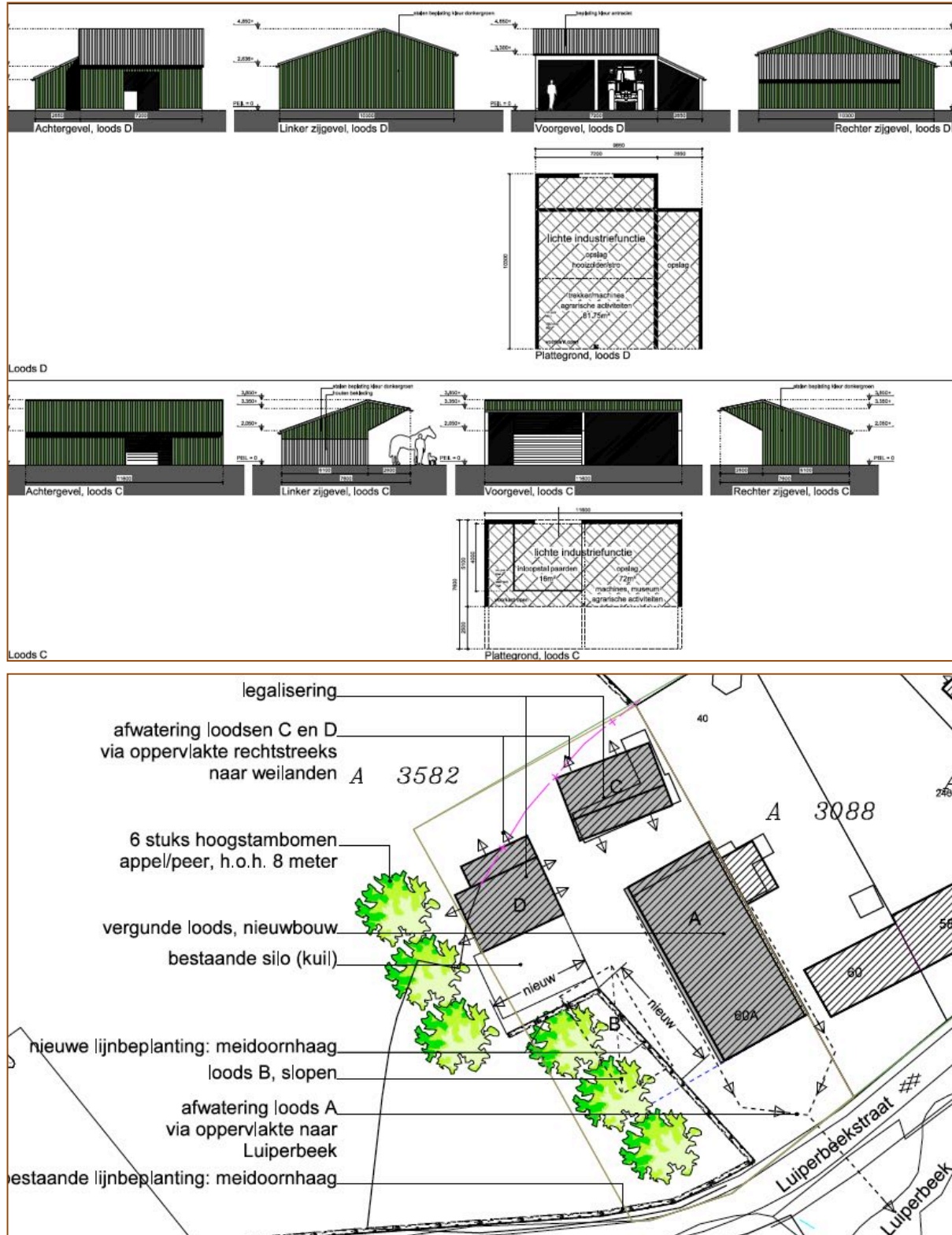


Afbeelding 9: het te slopen gebouw ter linkerzijde, het reeds vergunde gebouw ter rechterzijde. Daarachter staan twee te legaliseren gebouwen.

Het project bestaat verder uit de sloop van één gebouw (B) en de legalisatie van twee gebouwen (C en D). Daardoor blijven er drie gebouwen staan (A, C en D). Deze worden gebruikt voor de stalling van al of niet historische landbouwmachines en andere museumstukken, de opslag van silovoer, hooi en stro, twee uitloopstallen voor in totaal maximaal 4 paarden en de dagbesteding aan maximaal 3 personen in het kader van de zorg. De gebouwen staan er reeds vele jaren, maar zijn recentelijke nog gewijzigd. De gebouwen stonden er vóór de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan in 2013. Een gebouw (A - rechts op de foto) is vergund. Voor twee gebouwen (C en D) is legalisatie aan

de orde. Een gebouw (B) wordt gesloopt. Tussen gebouw B en D ligt een silo. Deze silo wordt gebruikt voor de opslag van stro voor de paarden. Er is géén sprake van enige mestopslag.

Afbeelding 10: de twee te legaliseren gebouwen en de silo op een bouwtekening en plattegrond.



2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

De twee te legaliseren gebouwen (C en D) bestaan feitelijk al vele jaren, echter hebben deze recentelijk nog wijzigingen ondergaan. Er is nooit een omgevingsvergunning voor deze gebouwen verleend. Daarom is nu legalisering aan de orde is. Een derde gebouw (B) zal worden gesloopt. Daardoor zal de bestaande bebouwing van 482 m² afnemen met circa 108 m² tot 374 m².



Afbeelding 11: omgeving locatie

Gebouw A is vergund en staat er reeds vele jaren als eerste gebouw aan de weg richting buitengebied. Vanaf de Luiperbeekstraat loopt het terrein via de inrit naar een hoger gelegen deel van het perceel. Aan de weg ter linkerzijde van de inrit staat gebouw B. Dit gebouw zal worden gesloopt. Achteraan op de inrit staan de twee te legaliseren gebouwen C en D. Deze twee gebouwen zijn vanaf de weg nauwelijks zichtbaar. Nu gebouw B zal worden gesloopt ontstaat er vanaf de Luiperbeekstraat een relatief vrij uitzicht naar het buitengebied, hetgeen de overgang van het bebouwde gebied naar het buitengebied verzacht. De hoogte van de gebouwen is niet hinderlijk in het straatbeeld. De naastgelegen woning is hoger en overigens liggen er geen gebouwen in de directe omgeving. Er zijn daarom geen stedenbouwkundige en ruimtelijke bezwaren tegen de gebruikswijziging.

2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

Het besluitgebied maakt deel uit van een groter perceel dat als weiland in gebruik is. Het perceel is van oudsher altijd agrarisch in gebruik geweest. Reeds jaren is er sprake van een bedrijfsmatige agrarische activiteit. Deze activiteiten zijn kleinschalig van karakter. Er is geen sprake van enige cultuurhistorische bebouwing.

De nu voorliggende ontwikkeling tast geen cultuurhistorische waarde aan.

3 BELEID

3.1 Inleiding

Op 27 juni 2013 is een bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' gepubliceerd onder ID nummer NL.IMRO.0986.BPKernenKRU-VA01. In dit plan zijn de beleidskaders voor het Rijksbeleid, het provinciale beleid en het regionale beleid opgenomen. De ontwikkelingen in deze ruimtelijke onderbouwingen passen binnen de genoemde beleidskaders, omdat er geen specifieke belangen van het Rijk, de provincie of de regio aan de orde zijn. Hierna wordt kort ingegaan op het vigerend beleid op de verschillende niveaus voorzover dat relevant is voor onderhavig project.

3.2 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze hoofddoelen zijn:

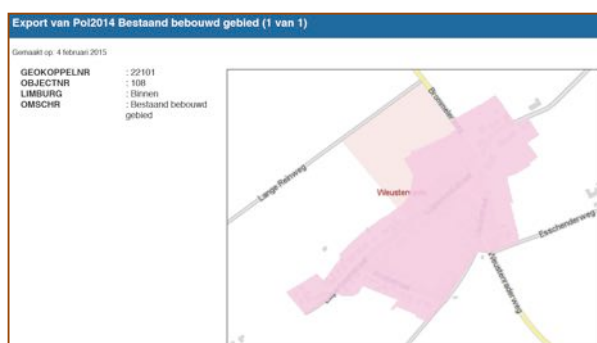
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Met de beoogde ontwikkelingen worden de landschappelijke waarden verbeterd en veiliggesteld voor de langere termijn.

Er zijn geen strijdigheden met nationale belangen aan de orde.

3.3 Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) met bijbehorend Plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van één integrale omgevingsvisie.



Afbeelding 12: Bestaand bebouwd gebied in het kader van POL2014.

Op de kaarten, behorende bij het POL2014, ligt de locatie in 'Overig bebouwd gebied' én het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Voor de langere termijn is de opgave om te bouwen aan een aantrekkelijk landschap. Het Nationaal Landschap is een uitloopgebied van de steden en belangrijk voor het leef- en vestigingsklimaat. Het gebied kent een hoge dichtheid aan cultuurhistorische erfgoed waaronder veel monumenten. Het is een aantrekkelijk gebied voor de vrijetijdseconomie: rust, ruimte en afwisselend landschap. In het POL2014 zijn een aantal belangrijke opgaven opgenomen, zoals het behoud, beheer, ontwikkeling en beleving van de landschappelijke kernkwaliteiten, het behoud van een duurzame grondgebonden

land- en tuinbouw in balans met de omgevingskwaliteiten en een goed woon- en leefkwaliteit in dorpen en kernen.

In voorliggend plan is sprake van de sloop van een gebouw en de legalisering van feitelijk reeds jaren bestaande gebouwen in het bestaand bebouwde gebied van Weustenrade. Het besluitgebied maakt deel uit van een groter perceel. De bebouwing wordt landschappelijk ingepast door de bestaande haag en bomen en de nieuwe aanplant van fruitbomen.

De ontwikkeling is niet strijdig met het provinciaal belang.

Waterbeleid.

Water en ruimtelijke ordening zijn in toenemende mate met elkaar verweven. In het verleden werd water vooral geplooid naar de wensen van inrichters en gebruikers. De hoogwatersituaties van de afgelopen jaren, alsmede de verdrogingsverschijnselen hebben gezorgd voor een gewijzigd beleid ten aanzien van water.

Vanaf 1 november 2013 zijn overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. In Limburg worden deze aanvragen behandeld door het 'watertoetsloket'. Toetsing is niet noodzakelijk voor alle ruimtelijke plannen.

Limburgs c.q. Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (LKM-GKM)

Het Limburg Kwaliteitsmenu, waarvoor de beleidsmatige basis wordt gegeven in de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering', is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg.

Het is een verplichting voor gemeenten om de uitgangspunten van het Limburgs Kwaliteitsmenu door te vertalen in hun gemeentelijke structuurvisies.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is van toepassing in Voerendaal. Voorafgaande aan de toepassing van het kwaliteitsmenu vindt de ruimtelijke afweging plaats. In de ruimtelijke afweging wordt bekeken of de ontwikkeling onder voorwaarden aanvaardbaar is op de voorziene locatie. Hiervoor is het rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid van belang.

Er zal altijd een gedegen lokale afweging op maat moeten worden gemaakt. Daarin dienen landschappelijke, stedenbouwkundige, natuurlijke, (cultuur)historische en economische aspecten aan de orde te komen. De soort inpassing en de hoogte van de kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de soort ontwikkeling en het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Via kwaliteitsverbeteringen wordt de ingreep die door een ontwikkeling plaatsvindt gecompenseerd.

Het provinciale kwaliteitsmenu heeft betrekking op het buitengebied.

In het vigerend bestemmingsplan heeft de gemeente Voerendaal echter in artikel 29.9 opgenomen dat: 'Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - rode contour" geldt de regeling, zoals opgenomen in de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, d.d. 18 december 2009 en het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010'.

Het project dient daarom goed te worden ingepast in het landschap. Als bijlage bij deze onderbouwing is een inpassingsplan gevoegd.

Aan de bestaande beplanting wordt circa 10 meter Meidoornhaag en 6 stuks hoogstambomen appel en peer toegevoegd, zodat het hele besluitgebied met de gebouwen aan de westzijde zijn afgeschermd met deze beplanting. Daardoor kan gesproken worden van een goede landschappelijke inpassing.

3.4 Parkstad Limburg

Op 19 oktober 2009 is de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg' vastgesteld. Het is het regionale kader voor het thema ruimte voor de komende 20 tot 30 jaar. De ontwikkeling betreft de legalisering van reeds jaren bestaande bebouwing zonder woonfunctie en niet in strijd met de regionale visie.

Op 31 oktober 2011 is de 'Partiële herziening Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg' vastgesteld. Deze herziening heeft betrekking op 'Wonen' en 'Retail'. De ontwikkelingen zijn niet van invloed op de woningvoorraad. Het project is niet strijdig met dit beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie zie hoofdstuk 3.4.

Bestemmingsplan zie hoofdstuk 1.3

4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Hierna wordt ingegaan op een aantal milieuaspecten voor zover relevant voor het project.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

In het project is de bestemming woongebied vigerend. Deze bestemming blijft ongewijzigd. In het project is sprake van het legaliseren van twee gebouwen en de sloop van een gebouw en het gebruik van de gronden. In feitelijke zin wijzigen geen functies. Er is daarom geen onderzoek noodzakelijk.

4.2.2 Geluid

Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen, maar ook als gevolg van industrielawaai.

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In onderhavige situatie is daarvan echter geen sprake zodat dit aspect buiten beschouwing kan blijven.

Omdat er sprake is van bedrijfsmatige activiteiten dient aangetoond te worden dat er voor de omgeving geen hinderlijk geluid optreedt c.q. het woon- en leefklimaat wordt aangetast.

Voor wat betreft geluid is met name het geluid veroorzaakt door trekkers en/of machines van belang. Voor het overige is sprake van incidentele activiteiten dat geluid veroorzaakt

Gemiddeld is er sprake van 1x per week een verkeersbeweging met een trekker met/zonder machine. Gemiddeld is er 4x per jaar een grotere activiteit met historische machines, waardoor er op die dagen wat meer verplaatsingen zijn (3 tot 4). Gemiddeld vindt er 2-3 x per jaar hooibouw plaats. Dan zijn er gedurende 4-5 aaneengesloten dagen 2 verkeersbewegingen per dag met 1 en incidenteel 2 trekkers met machines. Tenslotte zijn er op de dagen dat er sprake is van een dagbesteding voor gehandicapten 2 verkeersbewegingen met een klein personenbusje. Op de overige dagen is er maximaal een personenauto aanwezig.

In het kader van het Activiteitenbesluit zijn op de inrichting algemene regels voor geluid van toepassing. Op grond van bovenstaand overzicht kan geconcludeerd worden dat het geluid een dusdanig kleinschalig karakter heeft dat er géén sprake zal zijn van geluidsoverlast noch van het overtreden van geluidsnormen in het kader van het Activiteitenbesluit.

Verwezen wordt hier tevens naar paragraaf 4.2.5 waaruit blijkt dat tevens aan de minimale afstandseis van 30 meter voor het aspect geluid wordt voldaan vanuit het oogpunt van milieuzonering.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Als een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van een project. Een project van niet meer dan 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg is aangemerkt als zijnde niet in betekenende mate. Het voorliggend plan voorziet in de legalisering van twee bestaande gebouwen en het gebruik. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het project.

4.2.4 Geur

In het kader van het Activiteitenbesluit moet het bedrijf geurhinder voorkomen. De twee dichtstbijzijnde woningen liggen op een afstand van circa 24 en 28 meter vanaf de rand van stal C. Er is sprake van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten waarbij maximaal 4 paarden in een wei worden gehouden. Deze paarden worden niet specifiek als landbouwhuisdier gehouden, maar ingezet voor demonstraties en dergelijke. Deze paarden lopen overwegend buiten in de wei maar kunnen beschutting zoeken in een inloopstal binnen het plangebied. Het betreft een bestaande situatie. Er is géén sprake van enige vorm van mestopslag. Omdat er sprake is van het houden van maximaal 4 paarden blijven de afstandsnormen als bedoeld in het Activiteitenbesluit buiten beschouwing. Gelet op bovenstaande vormt geur géén belemmering voor dit project.

4.2.5 Bedrijven en milieuzoneringen

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;
- _ De bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Met betrekking tot het plangebied is het aspect milieuzonering aan de orde aangezien sprake is van een, zij het kleinschalig agrarisch bedrijf met akkerbouw en maximaal 4 paarden.

Door initiatiefnemer worden maximaal 4 paarden gehouden waardoor er sprake is van het 'kleinschalig houden van dieren'. Op basis van de milieuwetgeving is er geen milieuvergunning nodig. Deze activiteit kan worden geschaard onder 'kinderboerderijen' (SBI-2008:91041).

Op basis van de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' dienen 'kinderboerderijen' te zijn gesitueerd op minimaal 30 meter afstand van de naastgelegen woning meter vanwege de aspecten geur en geluid. Deze afstand is van toepassing in de gegeven situatie die te typeren is als een rustige woonwijk en rustig buitengebied.

In onderhavige situatie zijn de dierenverblijven gesitueerd in de gebouwen C en D. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen op een afstand van circa 24 en 28 meter. Daarmee wordt niet helemaal voldaan aan de afstandseis van minimaal 30 meter. Gelet op het feit dat maximaal 4 paarden worden gehouden waardoor de afstandsnormen van het Activiteitenbesluit buiten beschouwing blijven, is er sprake van een acceptabele situatie.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat de bestaande afstand van 30 meter ten opzichte van wonin-

gen van derden acceptabel is en er wat betreft milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen planontwikkelingen.

4.2.6 Externe veiligheid

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. De dichtstbijzijnde risicobron ligt op 600 meter afstand. Er liggen geen risicovolle leidingen, kabels of buizen in of in de directe nabijheid van het besluitgebied. Over de Luiperbeekstraat is geen sprake van risicovol transport. Het besluitgebied ligt niet in enige plaatsgebonden risicocontour van een inrichting. De afstand tot transportassen risicovol goederenvervoer is dusdanig groot dat een verantwoording van het groepsrisico niet hoeft plaats te vinden.

In onderhavige situatie is sprake van een legalisatie van twee gebouwen en de sloop van een gebouw met activiteiten in een bedrijfsmatige sfeer zonder woonfunctie. Er is geen sprake van een (beperkt) kwetsbaar object.

De voorgenomen activiteiten worden niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.2.7 Milieueffectrapportage

Er zijn in casu geen milieueffecten in het geding zodanig dat een milieueffectrapportage noodzakelijk is.

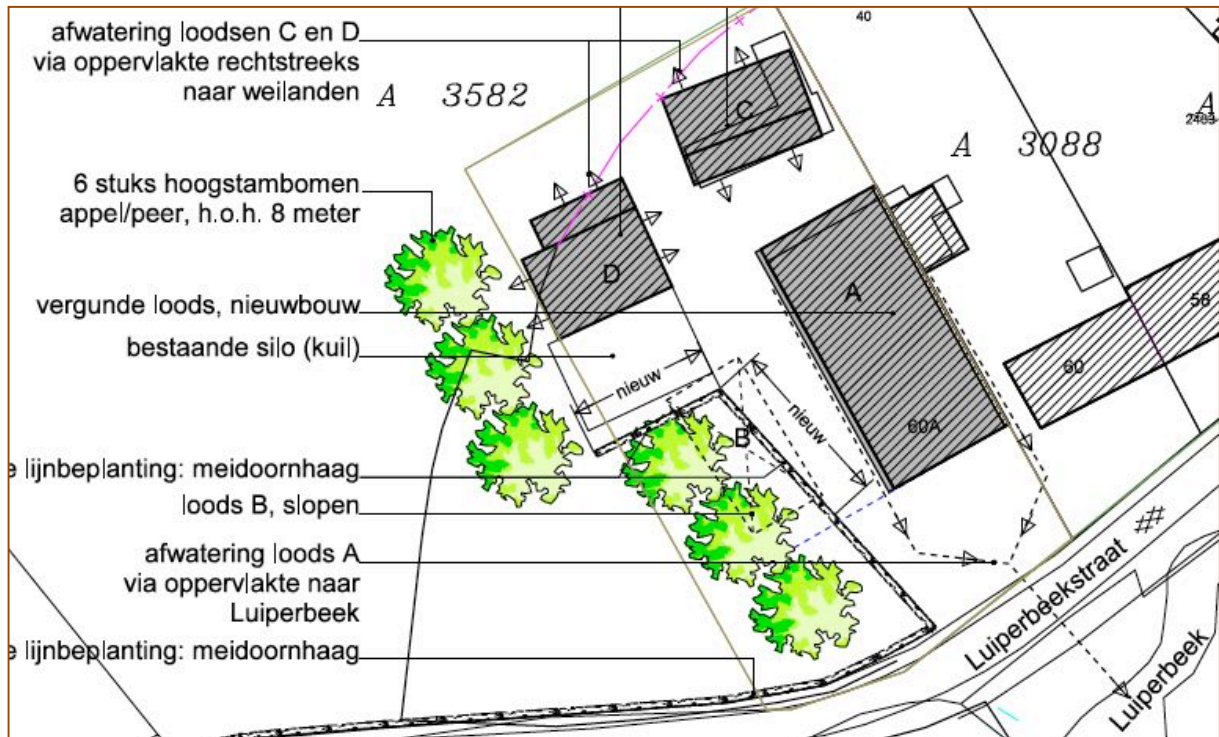
4.3 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2013 bestaat de verplichting een watertoets uit te voeren.

Het Rijk heeft haar beleid voor waterbeheer vastgelegd in het Nationaal Waterplan. De provincie deed dat in het POL2006. Hoofddoelstelling van beleid is 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Voor de verschillende watersystemen is specifiek beleid ontwikkeld. Goede waterkwaliteit, afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem zijn belangrijke uitgangspunten, ook op grond van gemeentelijk beleid. In het besluitgebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Op 4 februari 2015 werd het plan via de digitale website voorgelegd aan het Waterschap Roer en Overmaas. Het resultaat is dat de watertoetsprocedure niet van toepassing is omdat het bestaande bebouwing betreft. Hierbij wordt vermeld dat dit plan ten aanzien van de waterhuishouding een relatief kleine omvang heeft en ligt buiten de invloedzones zodat de ontwikkeling geen of weinig invloed heeft op de waterhuishouding. In dergelijke gevallen hoeft het watertoetsloket niet bij het plan betrokken te worden.

Op de onderstaande afbeelding 13 is aangegeven op welke wijze de lozing van het hemelwater plaatsvindt. De gebouwen C en D zullen direct naar de weilanden terplaatse afwateren. Er ontstaat daardoor geen overlast voor naburige percelen. Het hemelwater van gebouw A loopt via natuurlijk verloop over het eigen perceel en de Luiperbeekstraat af naar de aan de overzijde van de straat lopende Luiperbeek.



Afbeelding 13: Overzicht lozingen hemelwater

4.4 Kabels en leidingen

Omdat er geen sprake is van nieuwe bebouwing is dit aspect in het plan niet aan de orde.

4.5 Natuurbeschermingswet

In de voorliggende ontwikkeling is sprake van feitelijk gebruik dat gelegaliseerd zal worden. Voor de natuur heeft dit geen directe gevolgen.

4.6 Flora en fauna

In de voorliggende ontwikkeling is geen sprake van wijzigingen in het bestaande gebruik en vind er geen nieuwbouw plaats zodat toetsing aan deze regelgeving niet aan de orde is.

Ten aanzien van de flora en fauna wijzigt de situatie niet en dit aspect vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie



Afbeelding 14: Uitsnede archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart

Het besluitgebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Door de voorgenomen ontwikkeling vinden er echter geen bodemingrepen plaats en daarom is een verkennend onderzoek niet aan de orde.

De bestaande situatie blijft gelet op de legalisatie van twee gebouwen gehandhaafd, zij het dat een loods van 66 m² zal worden gesloopt. Archeologie en cultuurhistorie vormen daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Verkeer en parkeren

Door de voorgenomen activiteiten zal er niet ingrijpend extra verkeer naar de locatie komen. Het bestaande verkeer maakt gebruik van de binnen het besluitgebied aanwezige parkeerruimte.

Voor een overzicht in het aantal en soort verkeersbewegingen wordt hier kortheidshalve verwezen naar de paragraaf '4.2.2. Geluid'.

Omdat doorgaans de machines en andere voertuigen worden gestald in de loodsen, wordt er doorgaans maximaal een personenauto geparkeerd op de oprit, zodat er voldoende parkeerplaats voorhanden is op het eigen perceel. Zie ook afbeelding 15.



Afbeelding 15: parkeerruimte op eigen terrein.

Verkeersmaatregelen zijn niet aan de orde.

Gelet op het bestaande gebruik is er sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer.

Van gemeentewege zal een overeenkomst ten aanzien van een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro worden opgesteld. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Voerendaal komt maar voor rekening van de initiatiefnemer. Overigens heeft de planologische wijziging dusdanig weinig impact op de omgeving dat de kans op vergoedbare planschade minimaal wordt geacht. Immers, de bestemming blijft een woonbestemming.

5.2 Handhaving

Handhavingsaspecten aanvullend op het vigerend bestemmingsplan zijn niet aan de orde.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk overleg zal plaatsvinden ex. artikel 3.1.1. Bro.

5.4 Bijlagen bij de regels

n.v.t.

6 BELANGENAFWEGING

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Door het doorlopen van een buitenplanse afwijkmogelijkheid (artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 Wabo) kan een planologisch-juridisch kader worden gegeven voor de gewenste ontwikkeling. Het project is niet in strijd met het beleid op de verschillende bestuursniveaus, noch is er sprake van belemmerende milieuhygiënische en andere aspecten. Er bestaan geen bezwaren tegen het project op grond van een goede ruimtelijke ordening en een goede motivering van het besluit op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing.

6.1 Planstukken

Dit plan bestaat uit een ruimtelijke onderbouwing en een verbeelding (besluitgebied).