aelmans

Ruimtelijke onderbouwing

Luiperbeekstraat 40 te Klimmen

gemeente Voerendaal

Ruimtelijke onderbouwing

Luiperbeekstraat 40 te Klimmen

gemeente Voerendaal

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.OVluiperbeekstr40-VG01
Rapportnummer:	M167313.005/SVE
Opdrachtgever:	de heer J.J.H.R. Heijlands
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	definitief
Datum:	8 maart 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

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

Inhoud

1 Inleiding 5

2 Projectgebied en project 7

2.1 Ligging projectgebied 7

2.2 Beoogd project 8

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten 10

3 Planologisch-juridische situatie 11

3.1 Bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o' 11

3.2 Strijdigheid planontwikkeling 11

4 Beleid 13

4.1 Rijksbeleid 13

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 13

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid 14

4.2 Provinciaal beleid 14

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 14

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 15

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 16

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu 17

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid 17

4.3 Gemeentelijk beleid 17

5 Milieutechnische aspecten 19

5.1 Bodem 19

5.2 Geluid 19

5.3 Milieuzonering 19

5.4 Luchtkwaliteit 20

5.5 Externe veiligheid 21

6 Overige ruimtelijke aspecten 23

6.1 Archeologie 23

6.2 Kabels en leidingen 24

6.3 Verkeer en parkeren 24

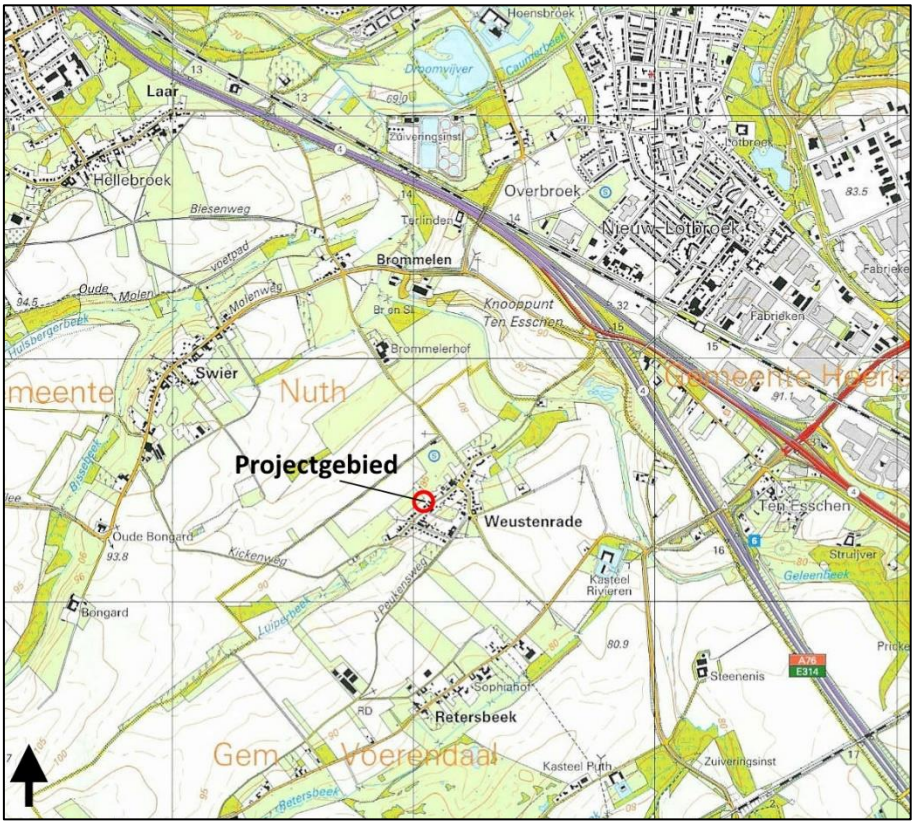
6.4 Waterhuishouding 24
6.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding 24
6.4.2 Provinciaal beleid 25
6.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas 25
6.4.4 Conclusie waterhuishouding 25
6.5 Natuur en landschap 26
6.6 Flora en fauna 26
6.6.1 Flora- en faunawet 26
6.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg 28
6.6.3 Conclusie 28
6.7 Duurzaamheid 28

7 Uitvoerbaarheid 29
7.1 Grondexploitatie 29
7.1.1 Algemeen 29
7.1.2 Exploitatieplan 29
7.2 Planschade 30

8 Afweging belangen en conclusie 31

1 Inleiding

De heer J.R.J.H. Heijlands (hierna: initiatiefnemer) is woonachtig op het adres Luiperbeekstraat 40 te (6343 PV) Klimmen. De wens van initiatiefnemer is om de bestemming 'Wonen' te verlengen ten behoeve van vergroting van de erfruimte achter het bestaande tuinhuis. Zulks ten behoeve van het kunnen oprichten van een speeltoestel, opslag (het stallen van een aanhangwagen en houtopslag onder zeil), en een afgerasterde moestuin.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Ter plekke van het beoogde speeltoestel, de opslag, en de moestuin is de bestemming 'Agrarisch' van kracht. Binnen deze bestemming is het door initiatiefnemer beoogde gebruik en daarbij beoogde bouwwerken (speeltoestel en afrastering) niet toegestaan.

De gemeente Voerendaal heeft de bereidheid uitgesproken om in het verlengde van het woonperceel aan de Luiperbeekstraat 40 het gebruik als erf bij de woning toe te staan voor een maximale diepte van circa 50 meter vanaf de openbare weg.

Medewerking kan worden verleend door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorliggend document voorziet in de goede ruimtelijke onderbouwing van het project.

2 Projectgebied en project

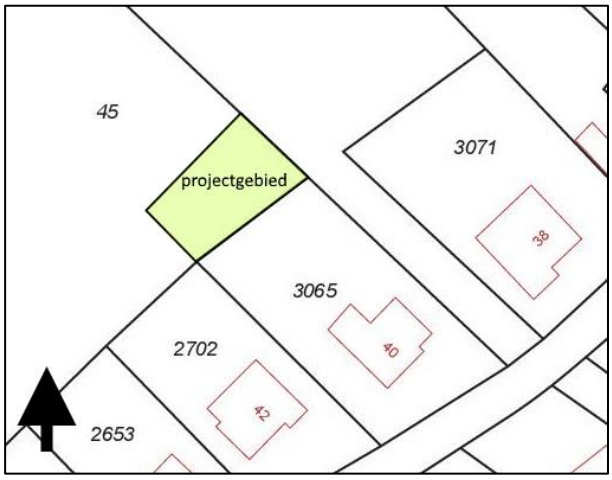
In dit hoofdstuk worden het projectgebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Luiperbeekstraat 40 te Weustenrade, direct aangrenzend aan het ter plekke aanwezige woonperceel zoals op grond van het aldaar vigerende bestemmingsplan van toepassing is.

Luchtfoto met aanduiding projectgebied

Kadastraal betreft het projectgebied het perceel gemeente Voerendaal – sectie L – nummer 45 (gedeeltelijk). Het oppervlak bedraagt circa 230 m^2.



Kadastrale kaart met aanduiding projectgebied

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

Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogd project

Onderhavig project betreft feitelijk een functiewijziging van voor 'Agrarisch' bestemde gronden ten behoeve van tuindoeleinden. In de bestaande situatie is echter geen sprake van 'agrarisch bewerkte grond', echter een door initiatiefnemer aangelegde 'landschapstuin', waarvan onderhavig projectgebied een zeer beperkt deel van uitmaakt.

De gemeente Voerendaal hanteert ten aanzien van woonpercelen in z'n algemeenheid het beleid dat deze een maximale diepte mogen hebben van circa 50 meter vanaf de openbare weg. De huidige diepte van het woonperceel aan de Luiperbeekstraat 40 bedraagt (gemeten door het midden van het perceel) circa 38 meter.

Voorliggend project voorziet erin om onderhavig woonperceel te verlengen tot een diepte van (gemiddeld) circa 50 meter vanaf de openbare weg. Zulks teneinde het door initiatiefnemer beoogde gebruik mogelijk te kunnen maken. Navolgende figuur geeft de verlenging van het woonperceel schetsmatig weer.

Visualisatie 'verlenging' bestaand woonperceel

De behoefte bestaat om ter plekke van het te verlengen deel van het woonperceel in eerste instantie om hout te kunnen opslaan (circa 4 x 4 meter) ten behoeve van de eigen houtkachel. Verder wil initiatiefnemer aan de achterzijde van het bestaande tuinhuis een aanhangwagen kunnen stallen, en een speeltoestel kunnen plaatsen. Ten laatste is reeds een met stalen afrastering afgezette moestuin aanwezig, alsook erfverharding. Navolgende figuur geeft dit schetsmatig weer.

Schets inrichting verlengd woonperceel Luiperbeekstraat 40

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

De ruimtelijk-visuele effecten als gevolg van onderhavig project zijn minimaal. Sprake is van een functiewijziging van gronden, waardoor bij woondoeleinden bedoeld gebruik mogelijk wordt gemaakt. Vanwege de verscholen ligging aan de achterzijde van het perceel, is het beoogde gebruik ter plekke nauwelijks zichtbaar. Het te verlengen woonperceel wordt merendeels ingericht als tuin behorende bij de woning. Vanuit die optiek is geen sprake van het optreden van onevenredig nadelige ruimtelijk-visuele effecten.

3 Planologisch-juridische situatie

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

Ter plekke van onderhavig projectgebied is het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.', vastgesteld door de gemeenteraad van Voerendaal op 27 juni 2013, van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan vigeert de bestemming 'Agrarisch'. Betreffende gronden zijn in z'n algemeenheid bedoeld voor agrarisch gebruik, natuur- en landschapselementen, paden en wegen, recreatief medegebruik, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' ter plekke van projectgebied

Verder is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – rode contour' van toepassing.

3.2 Strijdigheid planontwikkeling

Voorliggend project voorziet in het kunnen gebruik van gronden ten behoeve van het kunnen realiseren van een speeltoestel, de afrastering, stalling van een aanhangwagen, houtopslag e.d.. Betreffend gebruik is niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch'.

Binnen de regels van het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsmogelijkheden geboden aan het college van burgemeester en wethouders om medewerking te kunnen verlenen aan voorliggend project.

Teneinde medewerking te kunnen verlenen, dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure ('projectafwijkingsbesluit'). Hieraan dient een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag te liggen, waarin voorliggend document voorziet.

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. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het van toepassing zijnde 'Structuurvisiebesluit Wonen en Retail'.

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, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. 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 van 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 instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

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

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Voorliggende planontwikkeling betreft geen rijksverantwoordelijkheid en is – vanwege de ondergeschikte aard – niet strijdig met het vigerende Rijksbeleid.

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. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de zone ‘Buitengebied’.

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.

Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging projectgebied

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' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging projectgebied

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

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.

In casu is sprake zeer beperkte uitbreiding van een woonperceel. Er is geen sprake van de aanwezigheid van specifieke kernkwaliteiten, zoals hiervoor aangegeven. Dientengevolge is geen sprake van een aantasting van kernkwaliteiten.

Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 geldt voorts primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig project geen sprake.

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 luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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 in de bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een ‘*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Voorliggende project betreft strikt genomen geen ‘stedelijke ontwikkeling’ zoals feitelijk bedoeld, waardoor de ladder niet behoeft te worden doorlopen.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) 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 voorliggend project niet van toepassing. Ter plekke van het projectgebied is geen sprake is van 'maagdelijk buitengebied en/of nieuwe verstening en verglazing' (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 voorliggend project.

De ter plekke van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Buitengebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Verder zijn de ladder van duurzame verstedelijking en de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' niet van toepassing.

4.3 Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van de verlenging van het woonperceel aan de Luiperbeekstraat 40 is geen specifieke gemeentelijke beleidsregel van toepassing. Wel heeft de gemeente Voerendaal kenbaar gemaakt dat zij in de bestemmingsplannen 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' en 'Buitengebied 2013' de lijn heeft gehanteerd dat aan gronden bij een woning op grotere afstand dan 50 meter vanaf de openbare weg de bestemming 'Tuin' wordt toegekend.

Bij onderhavig project wordt het bestaande woonperceel aan de Luiperbeekstraat 40 verlengd tot circa 50 meter vanaf de openbare weg. Daarmee wordt voldaan aan de door de gemeente in benoemde bestemmingsplannen gehanteerde lijn.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een project 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

In casu is sprake van een concreet project waarbij geen sprake is van het toevoegen van verblijfsruimten. Vanuit die optiek behoeft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet nader te worden onderzocht.

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.2 Geluid

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

Onderhavig project voorziet niet in het realiseren van een geluidgevoelig object en/of geluidgevoelig terrein. Toetsing aan geluid (van externe komaf) behoeft niet plaats te vinden.

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

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.

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

In casu is geen sprake van het realiseren van een bedrijfsactiviteit. Tevens is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving van onderhavig projectgebied. Het woon- en leefklimaat van omliggende woningen wordt niet aangetast vanwege het verlengen van de tuin en het ter plekke beoogde gebruik.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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 aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Onderhavig project betreft primair een uitbreiding van een woonperceel en staat zodoende niet in verhouding tot een plan tot 1.500 woningen.

Tevens is bij onderhavig project geen sprake van extra verkeersgenerende werking, zodat de grenswaarde van de luchtkwaliteit niet worden overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont bijvoorbeeld aan dat tot 1.284 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig project NIBM is.

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

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd (beperkt) kwetsbaar object. Het beleid is derhalve niet van toepassing, waardoor er geen afweging behoeft te worden gemaakt of het project ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, 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

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

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

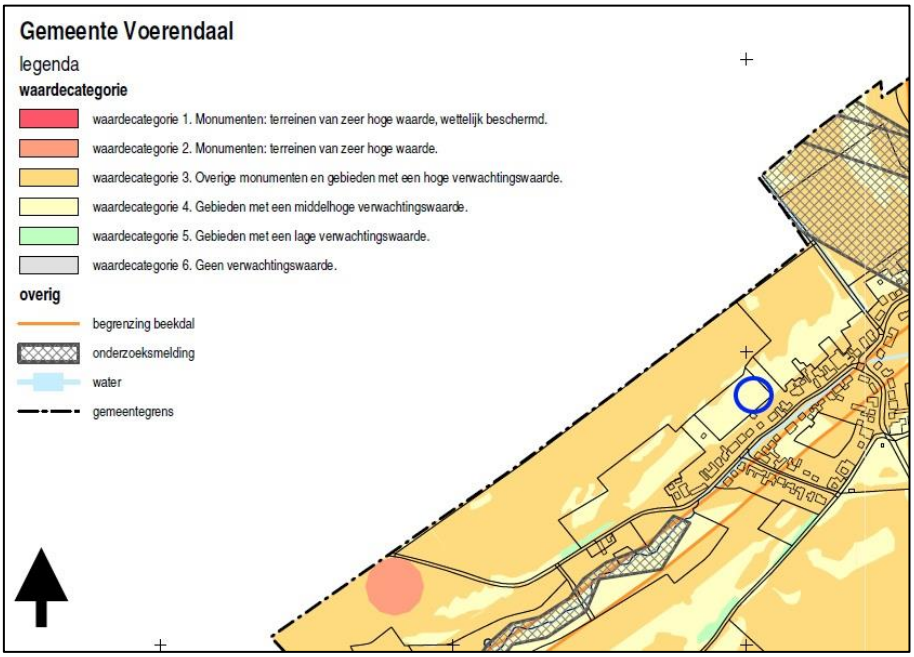
- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningenstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van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

De gemeente Voerendaal beschikt over archeologisch beleid en daarbij behorende archeologische verwachtingskaart. Uit bestudering van de kaart blijkt dat het projectgebied gelegen is in 'waardecategorie 4. Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde'.

Gelet op het bij dit archeologische beleid gehanteerde schema ondergrenzen archeologische onderzoeksplicht dient binnen de waardecategorie 4 archeologisch onderzoek te worden verricht indien de bodemverstoring dieper reikt dan 40 centimeter én het te verstoren oppervlak groter is dan 2.500 m^2.

Onderhavig projectgebied is circa 230 m^2 groot, waardoor een archeologisch onderzoek niet behoeft te worden verricht.

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart met aanduiding projectgebied

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. Er behoeven geen (nieuwe) aansluitingen te worden aangelegd.

6.3 Verkeer en parkeren

Onderhavig project heeft geen gevolgen voor de bestaande verkeersstructuur en de parkeerbehoefte. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

6.4.2 Provinciaal beleid

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

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

6.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

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

Onderhavig project is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas. Uit raadpleging van de digitale watertoets blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een waterschapsbelang. Voorts is het oppervlak (ruimschoots) kleiner dan 2.000 m^2, waardoor het waterschap geen wateradvies behoeft af te geven.

6.4.4 Conclusie waterhuishouding

Onderhavig project ondervindt geen belemmeringen vanwege het aspect waterhuishouding.

6.5 Natuur en landschap

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied, zoals reeds in paragraaf 4.2.1 geconstateerd, gelegen in de zone 'Buitengebied'. Deze zone behoort niet tot het 'Natuurnetwerk' (voormalige ecologische hoofdstructuur) en zodoende staat binnen deze zonering primaire natuurrealisatie niet voorop. Voorts is het projectgebied niet gelegen in (of direct nabij) een Natura2000 gebied.

Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding projectgebied

Het aspect natuur en landschap vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet zijn (onder andere) 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.

De Flora- en faunawet richt zich op bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het betreft alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd de bruine rat, de zwarte rat en de huismuis), alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissoorten en enkel bij algemene maatregel van bestuur speciaal aangewezen plant- en diersoorten.

Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het 'nee, tenzij'-beginsel. Enkel voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet. Voorwaarde is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Beschermde plant- en diersoorten worden, gelet op de Flora- en faunawet, in drie categorieën opgedeeld, met ieder eigen regels voor ontheffingen:

Algemene soorten
Deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag.

Overige soorten
Ook deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits wordt gehandeld volgens een door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) goedgekeurde gedragscode. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfplaatsen van beschermde soorten in deze categorie een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij kan worden volstaan met een zogenaamde 'lichte toetsing'.

Streng beschermde soorten
Deze categorie betreft soorten die worden genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van de AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor deze categorie wordt slechts in een beperkt aantal situaties een vrijstelling verleend. Voor bijlage 1 soorten wordt getoetst aan de volgende drie criteria, die tezamen de zogenaamde 'uitgebreide toets' vormen:
1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
2. er is geen goed alternatief;
3. de activiteit past binnen één van navolgende belangen: onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de land- en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Als sprake is van een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling, met betrekking tot streng beschermde soorten en/of vogels, dan geldt een vierde toetsingscriterium:
4. De werkzaamheden moeten zodanig worden uitgevoerd dat sprake is van 'zorgvuldig handelen'.

Ontheffing voor streng beschermde soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn kan worden verkregen op grond van de bepalingen in die richtlijn:
a. bescherming van flora en fauna;
b. volksgezondheid of openbare veiligheid;
c. dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Ontheffing voor vogels kan worden verkregen op grond van de belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn:
a. bescherming van flora en fauna;
b. veiligheid van het luchtverkeer;
c. volksgezondheid of openbare veiligheid.

6.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Ter plekke van onderhavig plangebied zijn – gelet op de provinciale natuurgegevens – geen soorten broedvogels, flora en/of vegetatie waargenomen.

6.6.3 Conclusie

Gelet op de aard van onderhavig projectgebied alsook de feitelijke toestand ter plekke behoeft geen beschermde flora en/of fauna te worden verwacht. Het ligt in lijn der verwachting dat, áls sprake is van beschermde flora en/of fauna, deze zich bevinden in het uitgestrekte aangrenzende buitengebied. Een onderzoek naar eventuele aanwezige beschermde flora- en/of fauna wordt niet noodzakelijk bevonden in het kader van onderhavig project.

Vorenstaande laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet geldt. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het projectgebied eventuele voorkomende flora en fauna, 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 natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

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

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit ‘bouwen’ zal door de gemeente op de duurzaamheidaspecten worden getoetst.

In het kader van onderhavige project is geen sprake van een bouwplan.

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.

Onderhavig project voorziet primair in het (beperkt) uitbreiden van een bestaand woonperceel. Het opstellen van een exploitatieplan of een grondexploitatieovereenkomst is dan ook niet noodzakelijk.

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 initiatiefneemster 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 initiatiefneemster, 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.

De initiatiefnemer sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente Voerendaal.

8 Afweging belangen en conclusie

Het uitbreiden van de bestaande woonperceel aan de Luiperbeekstraat 40 te Klimmen ten behoeve van het kunnen oprichten van een speeltoestel, opslag (het stallen van een aanhangwagen en houtopslag onder zeil), en een afgerasterde moestuin is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o'. De gemeente Voerendaal heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan de realisatie van het project door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisering van het project bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het projecttreden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen project, namelijk het uitbreiden van het woonperceel aan de Luiperbeekstraat 40 te Klimmen niet bezwaarlijk is.

Aelmans Adviesgroep

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

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

www.aelmans.com
info@aelmans.com

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