



**ROERDALEN**  
Brandlintjesweg 1 Montfort

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# RO Brandlintjesweg 1

Roerdalen

RO Brandlintjesweg 1

ruimtelijke onderbouwing

## identificatie

projectnummer:  
400319.19186.00

projectleider:  
drs. M.P. Kegler

## planstatus

datum:  
5 november 2015

status:  
definitief



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging projectgebied	7
1.3	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Ontwikkeling</b>	<b>9</b>
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Vigerende regeling	9
2.3	Toekomstige situatie	10
2.4	Conclusie	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Ruimtelijk beleid</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.5	Conclusie	22
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>23</b>
4.1	Inleiding	23
4.2	Verkeer en infrastructuur	23
4.3	Geluidshinder	23
4.4	Water	24
4.5	Ecologie	25
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.7	Bedrijven en milieuzonering	29
4.8	Bodem	29
4.9	Besluit milieueffectrapportage	30
4.10	Externe veiligheid	31
4.11	Kabels en leidingen	32
4.12	Luchtkwaliteit	33
4.13	Duurzaamheid	34
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
5.2	Economische uitvoerbaarheid	35
5.3	Vertaling in het veegplan	35

Bijlagen toelichting	37
<b>Bijlage 1</b> <b>Erfbeplantingsplan</b>	<b>39</b>



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**Toelichting**





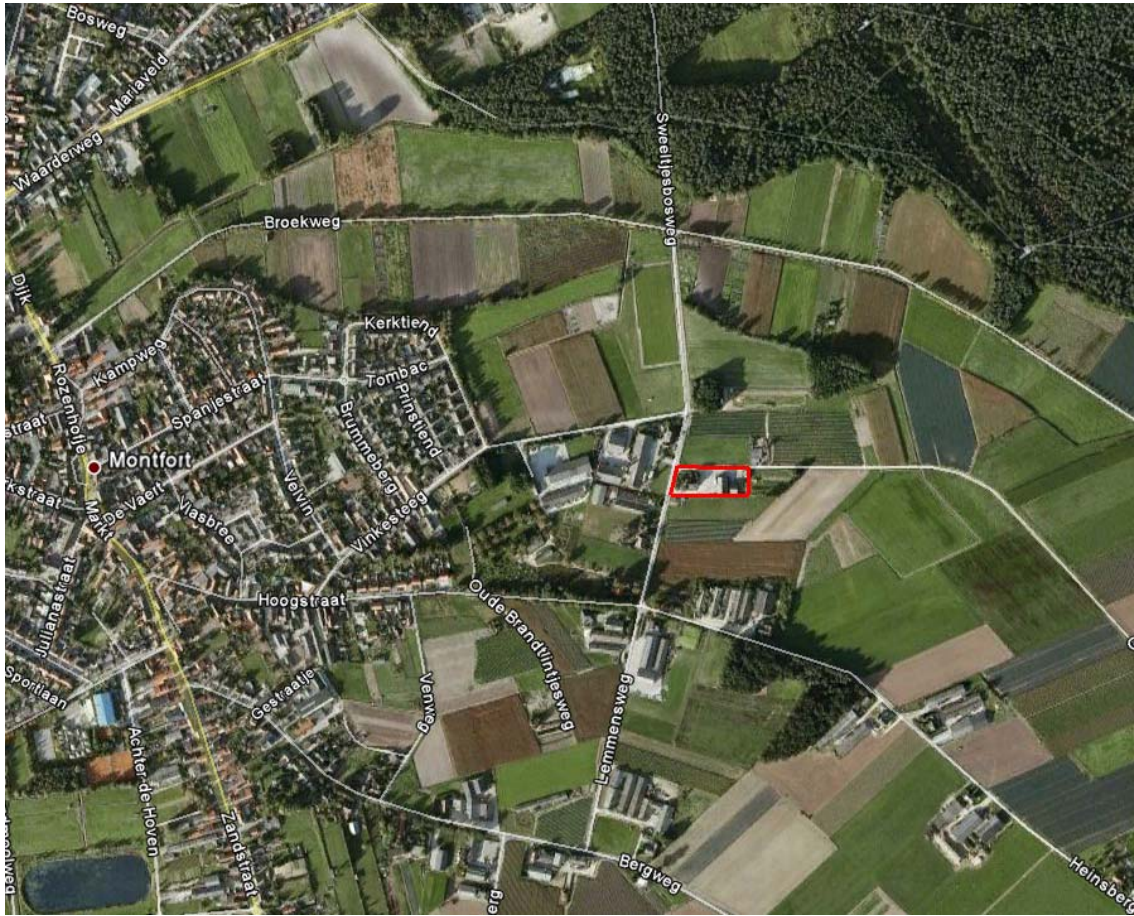
## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een veetransportbedrijf. Het bedrijf is gevestigd aan de Brandlintjesweg 1 te Montfort. Deze locatie heeft gezien de bedrijfsactiviteiten de bestemming Bedrijf - Agrarisch aanverwant. Gelet op de ontwikkelingen in de markt wil initiatiefnemer voor een rendabele bedrijfsvoering naast veetransport ook goederentransport kunnen uitvoeren. Hiervoor zullen andere typen voertuigen gebruikt worden. De verbreding van bedrijfsactiviteit leidt niet tot extra voertuigbewegingen. Enkel het type voertuig dat gebruikt wordt, zal wijzigen. Om de verruiming van bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken dient de bestemming Bedrijf - Agrarisch aanverwant te worden verruimd. Voor deze wijziging is het nodig een ruimtelijke onderbouwing op te stellen, zodat het meegenomen kan worden in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

### 1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Brandlintjesweg 1 in Montfort. De perceel is kadastraal bekend MFT 02 F 589 en 590.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied

### 1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 is de projectbeschrijving opgenomen. Het relevante beleid komt in hoofdstuk 3 aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst op relevante milieu- en overige omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 bevat de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en beschrijft hoe deze ruimtelijke onderbouwing vertaald moet worden in het veegplan.

## Hoofdstuk 2    Ontwikkeling

### 2.1    Bestaande situatie

In de bestaande situatie is sprake van een veetransportbedrijf. Op het perceel Heiberg 14 is een woning en een bedrijfsgebouw aanwezig. Op het perceel Brandlintjesweg 1 is een woning met twee bedrijfsgebouwen aanwezig.

De bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor de stalling van vrachtwagens en materialen ten behoeve van veetransport. Het veetransport wordt uitgevoerd voor opdrachtgevers, op de locaties zelf is geen vee aanwezig.

### 2.2    Vigerende regeling

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen'. Het ID nummer is NL.IMRO.1669.BPBUITENGEBIED2012-VG02. De gronden in het projectgebied hebben de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant' (artikel 8 van het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen).

Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch aanverwant bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen zoals werkplaatsen, magazijnen, kantines en bergingen. Binnen het bouwvlak zijn de bestaande bedrijfsgebouwen toegestaan.



Brandlintjesweg 1

Figuur 2.1    Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied

De verbreding van veetransport naar overig goederentransport is niet toegestaan in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant'.

## 2.3 Toekomstige situatie

### Gewenste ontwikkeling

Om de bedrijfsactiviteiten flexibel te maken gaat het bedrijf zich naast veetransport tevens richten op goederentransport. Omdat het transport van stukgoed merendeel bestaat uit kostbare goederen (waaronder drank) is het bedrijf genoodzaakt, in verband met eventuele diefstal van de lading, de transportmiddelen te stallen in één van de loodsen.

Voor beide activiteiten wordt gebruikgemaakt van de bestaande bebouwing. Het aantal voertuigen dat wordt gebruikt en gestald in de bedrijfsbebouwing blijft gelijk.

### Bedrijfseconomische noodzaak

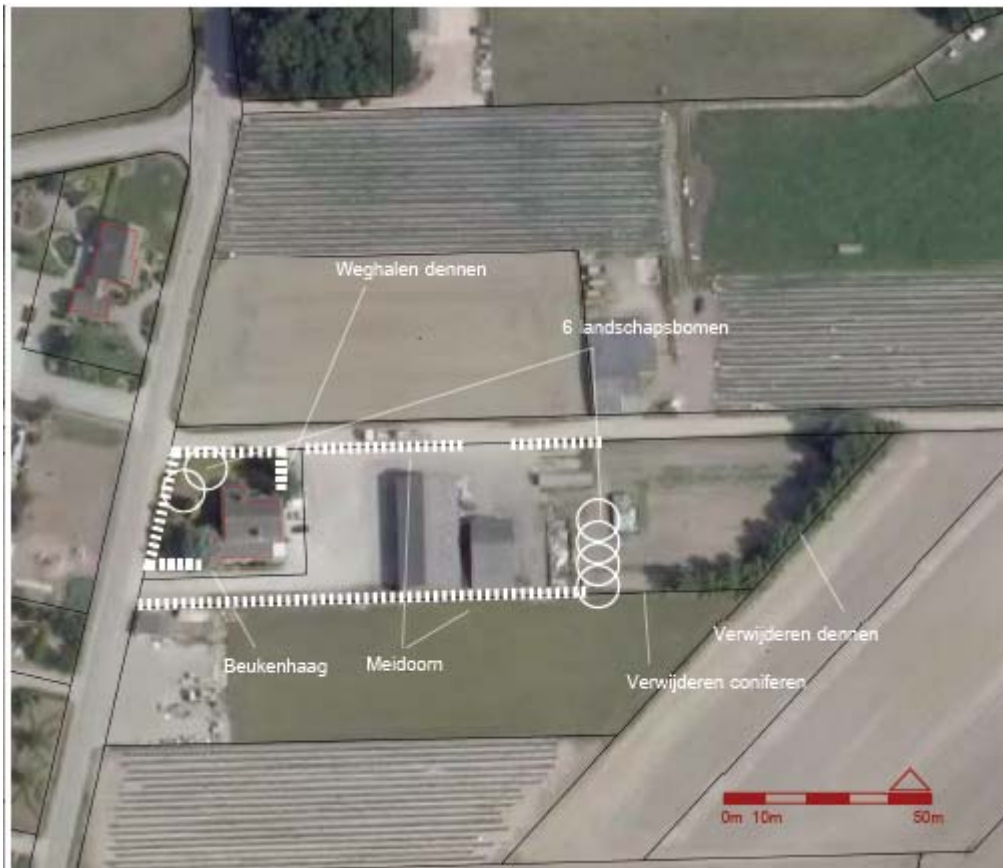
Vanwege het drastisch minder geworden vervoer van vee is het bedrijf genoodzaakt om naast veetransport ook het vervoer van stukgoed/goederen te verzorgen. Indien het bedrijf de activiteiten niet verruimd, is het bedrijf niet rendabel en houdt het bedrijf op te bestaan. Door zich op verschillende activiteiten te richten wordt het bedrijf flexibel en kan het inspelen op ontwikkelingen in de markt.

### Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inrichting vindt plaats aan de Brandlintjesweg 1. Het volledige erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1.

Op de locatie wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Om toch een impuls aan de landschappelijke kwaliteit te geven wordt het volgende beplantingsvoorstel gedaan:

- Verwijderen van de dennen en coniferen.
- Opschonen van de voortuin, plaatsen van een beukenhaag van 1,20 meter
- Een geschoren meidoornhaag aan de zuidzijde, ca. 2.00 meter hoogte.
- Een geschoren meidoornhaag aan de noordzijde, ca. 2.00 meter hoogte.
- Toevoeging van enkele grote bomen aan de voor- en achterzijde van het perceel.



Figuur 2.2 Erfbeplantingsplan

## 2.4 Conclusie

Om het gewenste gebruik mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



## Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' is op 13 maart 2012 door de minister van Infrastructuur en Milieu vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De ladder bestaat uit de volgende drie treden.

#### Trede 1

Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

#### Trede 2

Indien uit de beschrijving, zoals bedoeld in trede 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

#### Trede 3

Indien uit de beschrijving, zoals bedoeld in trede 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaande stedelijke 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.

#### Toetsing

De ladder voorziet erin dat bij ontwikkelingen wordt beoordeeld of sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming Bedrijf - Agrarisch aanverwant. De bouwmogelijkheden worden niet verruimd, de activiteiten vinden plaats binnen de bestaande bebouwing. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden zorgt ervoor dat de bebouwing duurzaam in gebruik blijft en geen leegstand optreedt. De uitstraling van de activiteiten en het aantal verkeersbewegingen wijzigt niet, alleen het gebruik van de vrachtauto's is anders.

De activiteiten vinden plaats in de bestaande bebouwing waardoor er geen beslag op de ruimte plaatsvindt en er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierbij wordt verwezen naar de uitspraken van de Afdeling van 18 februari 2015 in zaak nr. 201311211/1/R3 en van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

#### **Nationaal Waterplan 2009-2015**

Het Nationaal Waterplan (Ministeries van V&W, VROM en LNV, 2009) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het Nationaal Waterplan bestaat uit een thematische uitwerking en een gebiedsuitwerking. Thema's die behandeld worden zijn: waterveiligheid, watertekort en zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterkwaliteit en gebruik van water. Gebiedsuitwerkingen zijn er voor de Kust, Rivieren, IJsselmeergebied, Zuidwestelijke Delta, Randstad, Noordzee, Noord-Nederland en de Waddenzee, Hoog Nederland en het Stedelijk gebied. Op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie.

#### *Beoogde ontwikkeling*

Onderhavige ontwikkeling is van dusdanige aard en omvang dat het rijksbeleid hier geen specifieke uitspraken over doet.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2014)**

Op 6 mei 2014 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp-POL 2014, met bijbehorend planMER, de ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2014 en het ontwerp Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Dit als onderdeel van een integrale omgevingsvisie.



De centrale ambitie van het POL komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijkste principes van het provinciale omgevingsbeleid zijn:

- meer stad, meer land;
- van scheiden naar verweven van functies;
- inspiratie door kwaliteitsbewustzijn;
- een grens die verbindt;
- zorgvuldig omgaan met onze voorraden;
- een onderscheid in acht soorten gebieden:
  1. stedelijk centrum;
  2. stedelijk gebied;
  3. landelijke kern;
  4. bedrijventerrein;
  5. goudgroene natuurzone;
  6. zilvergroeene natuurzone;
  7. bronsgroene landschapszone;
  8. buitengebied.

Voor het projectgebied gelden de volgende specifieke aanduidingen.

#### *Buitengebied*

Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Accent hierbij is het terugdringen van de milieubelasting uit de landbouw.

#### *Leegstand van agrarische bedrijven terugdringen*

Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege. De provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Als dat niet lukt is mogelijk benutting voor alternatieve economische activiteiten aan de orde. Als daar ten minste, gelet op de leegstand in de betreffende sectoren, behoefte aan is en de functie geen belemmering voor bestaande functies met zich meebrengt. Dit zal leiden tot hergebruik van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing.

#### *Grondwaterlichaam*

Het projectgebied ligt binnen de Grondwaterlichamen Zand Maas en Slenk Diep Maas. De doelen, kwaliteitsnormen en maatregelen hiervoor zijn vastgelegd in het Provinciaal Waterplan 2010-2015.

#### *Strategische grondwatervoorraad*

Het projectgebied ligt in een gebied dat is aangewezen als strategische watervoorraad. Het grondwater in de grondwaterbeschermingsgebieden én de diepe grondwatervoorraden van de Roerdalslenk zijn gereserveerd voor menselijke consumptie.

### *Boringsvrije zone*

Het projectgebied ligt in een boringsvrije zone. De gehele Roerdalslenk is een boringsvrije zone ter bescherming van de diepe grondwatervoorraad. Het doorboren of roeren van bedoelde kleilaag, anders dan voor de uitzonderingen aangeduid in de Omgevingsverordening, is verboden.

### Toetsing

Voorliggend initiatief zorgt voor een verbreding van bedrijfsactiviteiten. Naast veevervoer is er de wens om ook goederen te kunnen vervoeren. Voor continuïteit van de bedrijfsvoering is een verbreding van bedrijfsactiviteiten noodzakelijk. Ten behoeve van het goederenvervoer zullen voertuigen gestald worden. De bebouwing blijft daarmee benut waardoor leegstand van bebouwing voorkomen wordt. Dit in lijn met het provinciaal beleid om leegstand van (agrarische) bedrijven terug te dringen. Het aantal voertuigbewegingen neemt niet toe, enkel het type voertuigen dat gebruikt wordt en het type lading wijzigt. De ontwikkeling is in lijn met het provinciaal beleid.

### **Limburgs kwaliteitsmenu (2010)**

Om de kwaliteit van het Limburgse landschap te garanderen, heeft de provincie het Limburgs Kwaliteitsmenu opgesteld. In het POL 2014 legt de provincie de verantwoordelijkheid voor het kwaliteitsbeleid bij de gemeenten. Het Limburg kwaliteitsmenu is ondertussen in de Structuurvisie 'Roerdalen 2030' uitgewerkt in een kwaliteitsmenu voor Roerdalen.

### **Contourenatlas Noord- en Midden-Limburg (2010)**

In Limburg wordt op een ontwikkelingsgerichte manier gewerkt aan het verbeteren van de kwaliteit van het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied dragen bij aan de verbetering van de kwaliteit van datzelfde buitengebied. Om deze beleidsdoelstelling te realiseren, heeft de provincie Limburg het Limburgs kwaliteitsmenu opgesteld. Dit menu biedt de gemeenten mogelijkheden om ontwikkelingen in combinatie met kwaliteitsverbeteringen te realiseren.

Voor de goede uitvoering van het kwaliteitsmenu door de gemeenten is het van belang om duidelijkheid te hebben over het toepassingsgebied. Het toepassingsgebied is het buitengebied van Limburg, buiten de rond de kernen getrokken contouren. Deze contouren zijn voor de Noord- en Midden-Limburgse gemeenten in deze contourenatlas opgenomen.

De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.3).

### **Provinciaal Waterplan Limburg**

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is een aanvulling op het POL2006, met als doel een herijking en uitwerking van het waterbeleid uit het POL2006, op basis van bovengenoemde Europese en nationale kaders. Dit waterplan heeft een looptijd van zes jaar, parallel aan de looptijd van het Stroomgebiedbeheerplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet en is een opzichzelfstaande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het diepe grondwaterlichaam Slenk-diep Maas (in Limburg de Roerdalslenk) verkeert in een goede toestand. Het grondwaterlichaam Zand Maas is niet in een goede toestand als gevolg van de aanwezigheid van nitraat in het grondwater. De provincie volgt de effecten van het rijksbeleid in deze en heeft haar chemische doelen voorlopig gefaseerd vanwege onvoldoende eigen bevoegdheden. Voor de overige stoffen laten de grondwaterlichamen geen overschrijdingen zien.

*Beoogde ontwikkeling*

De beoogde ontwikkeling betreft het verruimen van de mogelijke bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie. Door deze bedrijfsactiviteiten wordt voorkomen dat er sprake is van vrijkomende bedrijfsgebouwen en eventuele leegstand. De bedrijfsmatige functies zijn in lijn met de gemeentelijke visie op het projectgebied (zie paragraaf 3.4). Er is geen sprake van uitbreiding van de bestaande bebouwing. Daarmee past de wijziging binnen de provinciale visie op het buitengebied.

**3.3 Regionaal beleid****Waterbeheersplan Roer en Overmaas**

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010-2015. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. De visie van het Waterschap luidt: veilig, duurzaam, kostenbewust en democratisch aangestuurd functioneel waterbeheer door proactieve samenwerking, innovatie, klantgerichtheid en goed werkgeverschap.

Het Waterschap hanteert het uitgangspunt dat nieuwe verhardingen in principe worden afgekoppeld, met daarbij als richtlijn dat ca. 10% van het oppervlak gereserveerd wordt voor water. Het Waterschap streeft naar 100% afkoppelen van het verharde oppervlak bij nieuwbouw, aangezien uit ervaring blijkt dat bij nieuwbouw vrijwel altijd een afkoppelmogelijkheid is. Voor het verantwoord afkoppelen van hemelwater hanteert het waterschap een voorkeurstabel, die aansluit bij de voorkeursvolgorde van de provincie Limburg. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Hierin is opgenomen dat de voorkeur voor het afkoppelen van hemelwater uitgaat naar het infiltreren van het hemelwater in de bodem, waarbij het hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken rechtstreeks in de bodem geïnfiltrerd mag worden.

Infiltratie van hemelwater, afkomstig van overige verharde oppervlakken, dient minimaal te geschieden middels een bodempassage of, afhankelijk van het grondgebruik, niet te worden afgekoppeld.

In paragraaf 4.4 is de watertoets opgenomen.

*Beoogde ontwikkeling*

Er is geen sprake van uitbreiding van bebouwing en dus geen toename van het verharde oppervlak. In paragraaf 4.4 is de watertoets opgenomen.

**3.4 Gemeentelijk beleid****Structuurvisie Roerdalen 2030 (2011)**

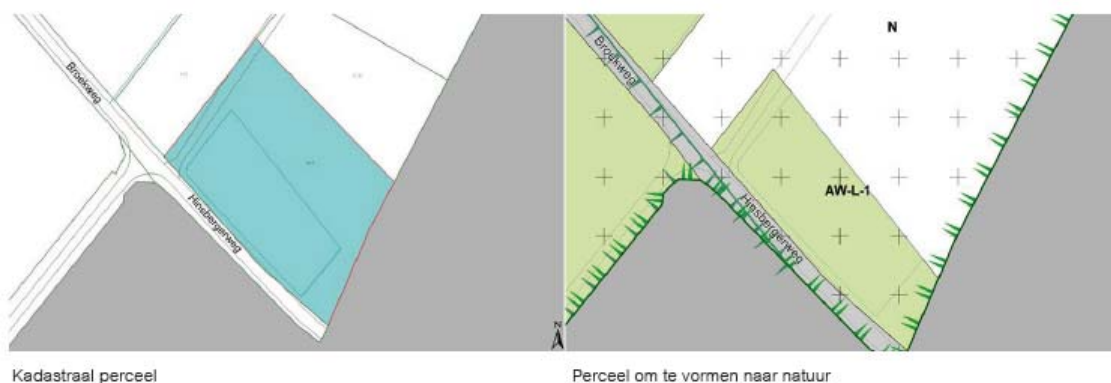
In de Structuurvisie Roerdalen 2030 wordt de door de gemeente Roerdalen voorgestane ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd en onderbouwd. In de Structuurvisie is ten doel gesteld de gemeente op de lange termijn aantrekkelijk, karakteristiek en levendig te houden. Wonen in leefbare kernen in een waardevol landschap is hierbij het uitgangspunt.

Het beleid voor het buitengebied is erop gericht ruime mogelijkheden te bieden aan agrariërs maar wel binnen randvoorwaarden om het waardevolle landschap te beschermen en te verbeteren. De reden voor deze randvoorwaarden is de keuze in deze visie om een aantrekkelijk buitengebied na te streven. Verstening van het landschap wordt bijvoorbeeld tegengegaan. Dit kan door gebouwen te slopen of door ze een nieuwe functie te geven in het kader van bijvoorbeeld recreatie en toerisme. Er wordt echter ook ruimte geboden voor bedrijvigheid. Hierbij is ook aandacht voor plattelandsverbreding. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is in principe toegestaan (onder voorwaarden). Om goed invulling te geven aan de mogelijkheden die de verschillende gebiedskarakteristieken geven, zal onderscheid worden gemaakt in het agrarisch-recreatieve gebied, het LOG en de natuurgebieden.

Het projectgebied ligt in de landbouwontwikkelingszone die is gelegen rond het LOG en deze zone dient als overgangsgebied. In deze zone zijn de mogelijkheden voor agrarische bedrijvigheid en kleinschalige recreatieve en toeristische ontwikkelingen minder ruim. Daarentegen is er wel ruimte voor kleinschalige overige niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en zijn er mogelijkheden de agrarische functie om te zetten in een bedrijfsbestemming (categorie 1 en 2 en onder voorwaarden 3).

Onderdeel van de structuurvisie is het Roerdalens kwaliteitsmenu. De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsbeleid (Roerdalens Kwaliteitsmenu) dat is verankerd in de gemeentelijke structuurvisie. Hiermee wordt het beleid (ruimtelijk, kwalitatief) afgestemd op de specifieke Roerdalense situatie. Grondprincipe van het kwaliteitsmenu is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De compensatie wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Ambitie is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt.

Voor de verbreding van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant' geldt de basisinspanning van landschappelijke inpassing en een aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregel of financiële bijdrage. Het te investeren kwaliteitsbijdrage komt uit op een bedrag van € 19.250,- . Dit bedrag zal geïnvesteerd worden op een perceel aan de Broekweg in Sint Odilienberg, Sectie D, nummer 617. Het totale perceel is 4.140 m<sup>2</sup>. Van dit perceel heeft 2.200 m<sup>2</sup> een agrarische bestemming. Het perceel is in het Provinciaal Ontwikkelingsplan aangeduid als brongroene landschapszone. Deze locatie kan als natuur worden ingericht (zie figuur 3.1 en 3.1).



Figuur 3.1.: Locatie Broekweg Sint Odilienberg



Figuur 3.2: Kwaliteitsbijdrage

#### **Aanleg en beheer kwaliteitsbijdrage**

##### *Eiken - berkenbos*

Aanplant van 5 rijen bomen , Zomereik en Ruwe Berk, in een verhouding van 50%/50%. De bomen worden aangeplant in een onregelmatige onderlinge plantafstand om een natuurlijk aanzicht te geven. De gemiddelde plantafstand is 4.00 meter in de rij en tussen de rij. Dit zijn 75 stuks. De plantmaat is 10-12 cm.

##### *Bosrand*

Aanplant van 2 rijen tweejarig bosplantsoen, met een plantafstand van 1,50 meter in de rij en tussen de rij. Dit zijn 86 stuks. Soortkeuze:

- - *Crateagus Monogyna* - Eenstijlige meidoorn
- - *Prunus Spinosa* - Sleedoorn
- - *Cornus Sanguinea* - Rode Kornoelje
- - *Frangula Alnus* - Gewone Vuilboom

Deze soorten worden groepsgewijs (groepen van 5 a 6 stuks) aangeplant. Het beheer vergt de eerste tien jaar een jaarlijkse maaibeurt in augustus om hoog onkruid (distels, brandnetels etc.) te onderdrukken.

*Compensatieberekening*

Kosten grondverwerving (notariskosten etc.)	€ 1.500
Waardevermindering agrarisch naar natuur:	€5,- x 2200m = €11.000,-
Losfrozen grond:	22 are x €7,50 = € 165,-
Spitten boomgaten:	75 stuks x €7,50 = € 562,50
Aankoop en aanplant bosplantsoen:	86 stuks x €2,25 = € 193,50
Aanplant bomen	75 stuks x €50,- = € 3.750,-
Maaibeheer 10 jaar	10 x 2200m <sup>2</sup> x €0,10 = € 2.200,-
<b>Totaal</b>	<b>€19.371,-</b>

Zie ook bijlage 1 Erfbeplantingsplan.

**Groenstructuurplan (2009)**

Het Groenstructuurplan geeft een lange termijnvisie (15-20 jaar) op de gewenste ontwikkeling van het (semi)openbaar groen van de gemeente Roerdalen, zowel binnen de kernen als in het buitengebied. Hoofddoelstelling is het behouden en ontwikkelen van een groene gemeente waar het goed wonen en verblijven is voor nu en in de toekomst.

In het kader van het Groenstructuurplan is de huidige groenstructuur in de gemeente in kaart gebracht. Daarbij zijn ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden geïnventariseerd.

In het Groenstructuurplan zijn de te beschermen landschapselementen aangegeven. Voor de Brandlintjesweg 1 is opgenomen dat het hier een boerderij met erfbeplanting betreft. Zoals uit het erfrichtingsplan (bijlage 1) blijkt, is hier feitelijk nauwelijks sprake van.

**Klimaatvisie (2011)**

Het klimaatbeleid van de gemeente Roerdalen richt zich op haalbare doelen voor de middellange termijn (2020): 20% energiebesparing en 20% duurzame energieopwekking in 2020. Hier zal naar toe gewerkt worden door middel van maatwerk, samenwerking, draagvlak creëren en het gezamenlijk behalen van resultaten. Duurzaamheidsinitiatieven zullen worden gefaciliteerd en gestimuleerd en structureel ingebracht in gemeentelijk beleid en handelen, zoals bijvoorbeeld de herontwikkeling van de vuilstort in Montfort en de gebiedsvisie voor het Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) waarin duurzame energieopwekking wordt gestimuleerd.

In paragraaf 4.13 wordt op het aspect duurzaamheid ingegaan.

**Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan**

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) wordt richting gegeven aan het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid, inclusief een concreet uitvoeringsprogramma. Het GVVP fungeert op de eerste plaats als een toetsingskader voor toekomstige reconstructie- en nieuwbouwplannen, anderzijds bevat het een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen, prioritering en kostenraming voor de komende vijftal jaren.

Het Verkeer- en Vervoerplan biedt de kaders voor nieuwe ontwikkelingen. In paragraaf 4.2 zijn de verkeersaspecten beschreven.

**Gemeentelijk rioleringsplan**

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is vastgesteld in 2008. Het GRP is een voortvloeisel uit de GRP-en van de voormalige gemeenten Ambt Montfort en oud-Roerdalen. De in de vorige GRP-en gestelde doelen zijn voor het overgrote deel behaald. Op basis van de vorige GRP-en, de huidige regel- en wetgeving en verbrede zorgplicht per 1 januari 2008, zijn voor het GRP de volgende doelstellingen gesteld voor de rioleringszorg:

1. inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerde stedelijke afvalwater;

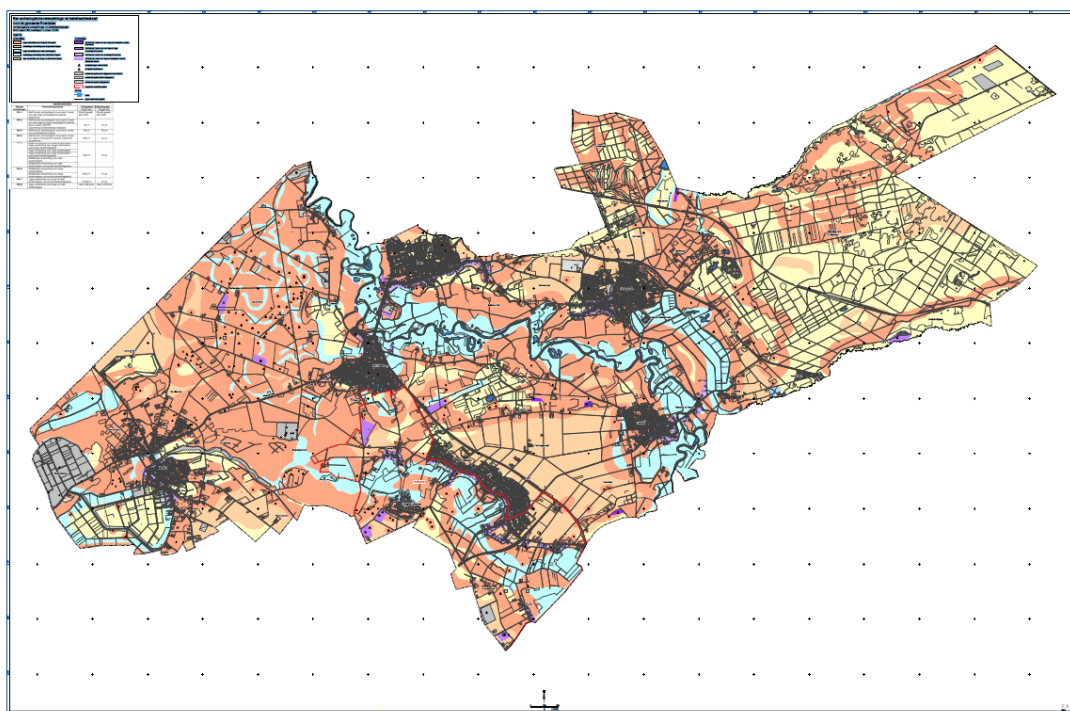
2. doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
  3. beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming in het openbaar gemeentelijk gebied;
  4. het transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt;
- waarbij:
5. ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem, grondwater worden voorkomen;
  6. zo min mogelijk overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt (in de breedste zin van het woord).
- Deze doelen zijn verder uitgewerkt tot functionele en meetbare eisen.

In het GRP zijn voorwaarden voor het afkoppelen en infiltreren van hemelwater opgenomen. Bij het afwegen of ontwikkelingen die in het bestemmingsplan via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid voorkomen, wordt in het kader van de milieuhygiënische inpasbaarheid getoetst of aan de voorwaarden voldaan wordt.

In paragraaf 4.4 is de watertoets opgenomen.

### Archeologie verordening

In opdracht van de gemeente Roerdalen is in 2010 door RAAP Archeologisch adviesbureau een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld. Op basis van een landschappelijke analyse en de verspreiding van archeologische vindplaatsen is het landschap van de gemeente Roerdalen onderverdeeld in zones met een lage, middelmatige of hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1 Archeologische verwachtingskaart Roerdalen

Deze kaart is op 11 november 2011 vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke archeologieverordening.

Op de archeologische aspecten in het projectgebied is in paragraaf 4.6 ingegaan.

**Beoogde ontwikkeling**

Het projectgebied is gelegen in de zone rondom het LOG. De wijziging betreft het verbreden van de bedrijfsfunctie van een kleinschalig veetransportbedrijf. Goederentransport is op basis van de gemeentelijke Structuurvisie mogelijk op de betreffende locaties.

Op basis van het kwaliteitsmenu, zoals opgenomen in de Structuurvisie, is bij een functiewijziging zonder uitbreiding van de bestemming of de bebouwing de basisinspanning landschappelijke inpassing vereist. Daarom is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.3). Op de sectorale aspecten is in hoofdstuk 4 ingegaan. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten.

**3.5 Conclusie**

De beoogde ontwikkeling past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.



## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderzocht of de milieu en leefomgevingsaspecten niet leiden tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling en of de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met sectoraal beleid.

### 4.2 Verkeer en infrastructuur

#### Verkeersstructuur

Het projectgebied Brandlintjensweg 1 is ontsloten op de Brandlintjensweg en de Goudsbergweg. De Brandlintjensweg sluit in het noorden aan op de Vinkesteege, de Broekweg en de Sweeltjesbosweg. In het zuiden sluit de Brandlintjensweg aan op de Heinsbergerweg, de Hoogstraat en de Lemmensweg. Het projectgebied heeft een goede bereikbaarheid.

#### Verkeersgeneratie en afwikkeling

Er is sprake van een functiewijziging waarbij het perceel breder voor bedrijfsactiviteiten kan worden benut. Het aantal vrachtwagens bij het bedrijf neemt echter niet toe en ook het aantal verkeersbewegingen van de vrachtwagens zal niet toenemen. De bestemmingswijziging leidt niet tot extra verkeer.

#### Parkeren

Het parkeren gebeurt op eigen terrein. Hier is voldoende ruimte aanwezig om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

#### Conclusie

De ontsluiting van het projectgebied is goed. De ontwikkeling zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling en parkeren. Het aspect verkeer staat de bestemmingswijziging dan ook niet in de weg.

### 4.3 Geluidshinder

#### Toetsingskader

##### *Wegverkeerslawaaï*

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet in de geluidszone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Als dit geluidsniveau wordt overschreden, kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan: de zogenaamde 'Hogere waarde'. De Hogere waarde mag alleen worden verleend als uit akoestisch onderzoek blijkt dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is.

#### *Industrielawaai*

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrie terrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde 'zware lawaaimakers' als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidsbelasting vanwege het industrie terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

#### **Onderzoek en conclusie**

In het projectgebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Tevens worden geen nieuwe wegen/aanpassingen aan wegen mogelijk gemaakt waarbinnen bestaande geluidsgevoelige functies zijn gelegen. Akoestisch onderzoek kan achterwege blijven. Het aspect geluidshinder staat de bestemmingswijziging dan ook niet in de weg.

## **4.4 Water**

### **Toetsingskader**

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's. Het beleid van de provincie, het waterschap en de gemeente is nader beschreven in hoofdstuk 3.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan.

Regionaal

- Waterbeheersplan 2010-2015.

Gemeentelijk

- Gemeentelijk rioleringsplan.

### **Onderzoek en toetsing**

Er is sprake van een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing of verharding gerealiseerd. Negatieve effecten op de waterhuishoudkundige situatie worden dan ook uitgesloten.

### *Overleg waterbeheerder*

Het projectgebied ligt in het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas. Het Waterschap gaat na of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies. Daarvoor is de website dewatertoets.nl ontwikkeld.

Daaruit bleek dat op het plan de eenvoudige melding watertoetsprocedure van toepassing is. Het plan is daarom digitaal ingediend bij het Waterschap. Het resultaat is als volgt:

'De watertoetsprocedure is op uw plan niet van toepassing. De watertoetsprocedure is bedoeld voor ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor het watersysteem. Plannen waarvoor geen ruimtelijke procedure hoeft te worden doorlopen en plannen die enkel betrekking hebben op het in pandige gebruik van bestaande bebouwing hebben zijn niet watertoetsplichtig.'

## 4.5 Ecologie

### **Toetsingskader**

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

### **Onderzoek en toetsing**

#### *Gebiedsbescherming*

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van de EHS. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, het Roerdal, bevindt zich op ca. 2,8 km afstand ten noordoosten van het projectgebied.



Figuur 4.1 Ligging Natura 2000 (geel vlak) en afstand tot projectgebied

De EHS is in het POL2014 onderverdeeld in de goudgroene en zilvergroe landschapszone. Het projectgebied ligt niet in één van deze zones. De gronden ten westen van de Brandlintjesweg 1 maakt deel uit van de bronsgroene landschapszone (voorheen Provinciale Ontwikkelingszone Groen).



Figuur 4.2 Uitsnede Themakaart Natuur (bron: polviewer)

De ontwikkeling in het projectgebied bestaat uit een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Door de ligging buiten de natuurgebieden worden directe effecten, zoals areaalverlies en versnippering, uitgesloten. Voor de ontwikkeling is geen aanpassing van het watersysteem noodzakelijk, zodat verandering van de waterhuishouding niet aan de orde is. Aangezien reeds sprake is van een transportbedrijf (veetransport) en het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt, is een toename van de stikstofdepositie niet aan de orde en treedt geen verstoring op.

De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

#### *Soortenbescherming*

In het projectgebied vinden geen feitelijke veranderingen plaats. Er worden dan ook geen werkzaamheden uitgevoerd die kunnen leiden tot aantasting of verstoring van eventueel aanwezige beschermde soorten. De Flora- en faunawet staat de voorgenoemde bestemmingswijziging niet in de weg.

## 4.6 Archeologie en cultuurhistorie

### Toetsingskader

#### *Monumentenwet*

De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Het is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

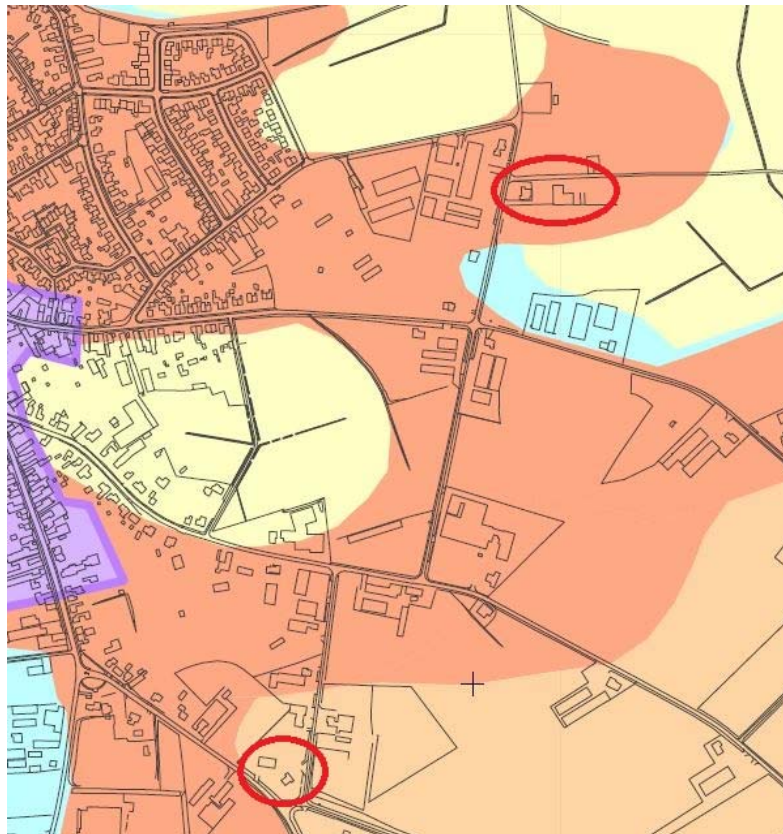
De Monumentenwet 1988 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Op 1 september 2007 is de Wet archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit impliceert een ingrijpende wijziging van de Monumentenwet 1988. Voor archeologische waarden geldt per 1 september 2007 op basis van de gewijzigde Monumentenwet 1988 de wettelijke verplichting om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten (art. 38a). Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

#### *Gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart*

Op de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart heeft het projectgebied ter plaatse van de Brandlintjensweg 1 een hoge verwachtingswaarde. Dit is in het bestemmingsplan vertaald in Waarde archeologie - 5.



#### legenda

##### verwachting

- hoge verwachting voor droge landschappen
- middelhoge verwachting voor droge landschappen
- hoge verwachting voor natte landschappen
- middelhoge verwachting voor natte landschappen
- lage verwachting voor droge en natte landschappen

Figuur 4.3 Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart

#### Onderzoek en conclusie

Ter plaatse van de Brandlintjensweg 1 dient op grond van het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek plaats te vinden bij planlocaties groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en waarbij de verstoringsdiepte dieper dan 40 cm -mv bedraagt.

Omdat het projectgebied uitsluitend door de bestaande bebouwing wordt gebruikt en geen nieuwbouw wordt gepleegd, is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

## 4.7 Bedrijven en milieuzonering

### Toetsingskader

Bij de ontwikkeling van woningen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies reeds naast elkaar voorkomen of gewenst zijn, wordt niet gebruikgemaakt van richtafstanden. Deze gebieden worden getypeerd als gebieden met functiemenging. Voor deze gebieden wordt een Staat van Functiemenging gehanteerd waarin per bedrijfsactiviteit wordt aangegeven in welke mate deze direct naast, boven of onder woningen toelaatbaar is.

### Onderzoek en conclusie

De dichtstbij het projectgebied Brandlintjensweg 1 gelegen milieugevoelige functie is de bedrijfswoning aan de Brandlintjensweg 3 ten oosten van het projectgebied. De afstand tussen het projectgebied (bouwvlak) en deze woning bedraagt ca. 40 m. De minimaal aan te houden (richt)afstand bedraagt volgens de VNG - handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk)' voor 'transportbedrijf (b.o. > 1.000 m<sup>2</sup>)' 50 m ten opzichte van gemengd gebied. De afstand tot het bouwvlak is dus minder. De eerste 20 m van het bouwvlak worden echter in beslag genomen door de bedrijfswoning en tuin, zodat de afstand tot de bedrijfsactiviteiten wel meer dan 50 m bedraagt.

De verruiming van de transportactiviteiten leidt niet tot een wijziging in de milieucategorie (3.2). Omdat vee- en goedertransport overdag plaatsvinden, kan nachtelijke hinder uitgesloten worden. De aard en omvang van de bedrijvigheid kan daarmee gelijkgesteld worden met categorie 1- en 2-bedrijven. Aangezien enkel het type voertuigen en de aard van het transport wijzigt en er geen sprake is van toename van het aantal vrachtwagens en transportbewegingen is er geen noodzaak voor nader onderzoek voor o.a. geluid.

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen andere milieuzones noch relevante bedrijvigheid.

Gezien bovenstaande bevindingen is de gewenste ontwikkeling aanvaardbaar.

## 4.8 Bodem

### Toetsingskader

*Wet bodembescherming en Besluit ruimtelijke ordening*

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het gebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor ruimtelijke plannen moet ten minste een historisch onderzoek worden verricht (conform NEN 5725). Als uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht (conform NEN 5740).

#### **Onderzoek en conclusie**

Er is sprake van een verruiming van de functie Bedrijf, maar geen sprake van een functiewijziging ten opzichte van de vigerende bestemming. Aangezien er geen bebouwing wordt gesloopt of gerealiseerd, is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### **4.9 Besluit milieueffectrapportage**

#### **Toetsingskader**

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Tevens kan een bestemmingsplan planmer-plichtig zijn indien voor het plan een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 19j, tweede lid, van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw).

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

#### **Onderzoek en conclusies**

##### *Vormvrije mer-beoordeling*

De voorgenomen ontwikkeling is geen activiteit die wordt genoemd in het Besluit m.e.r. Gezien het feit dat het gaat om een bestaand transportbedrijf en het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor de ruimtelijke onderbouwning is dan ook geen mer-procedure of formele mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

##### *Geen passende beoordeling (en daarmee planMER) nodig vanwege Natura 2000*

Op enige afstand van het projectgebied liggen beschermde Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op 2,8 km afstand en betreft het Natura 2000-gebied 'Roerdal'. Uit paragraaf 4.5 blijkt dat significant negatieve effecten uit worden gesloten. Zodoende is geen passende beoordeling en daarmee planMER noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.



## 4.10 Externe veiligheid

### Toetsingskader

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen en Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer – over weg, water en spoor en door buisleidingen – van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens en de mogelijke aanwezigheid van explosieven vallen onder externe veiligheid.

Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (Revi II), bevatten de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen. Hierbij kan gedacht worden aan risico's van onder andere tankstations met lpg, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties. De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) (2006). De Nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

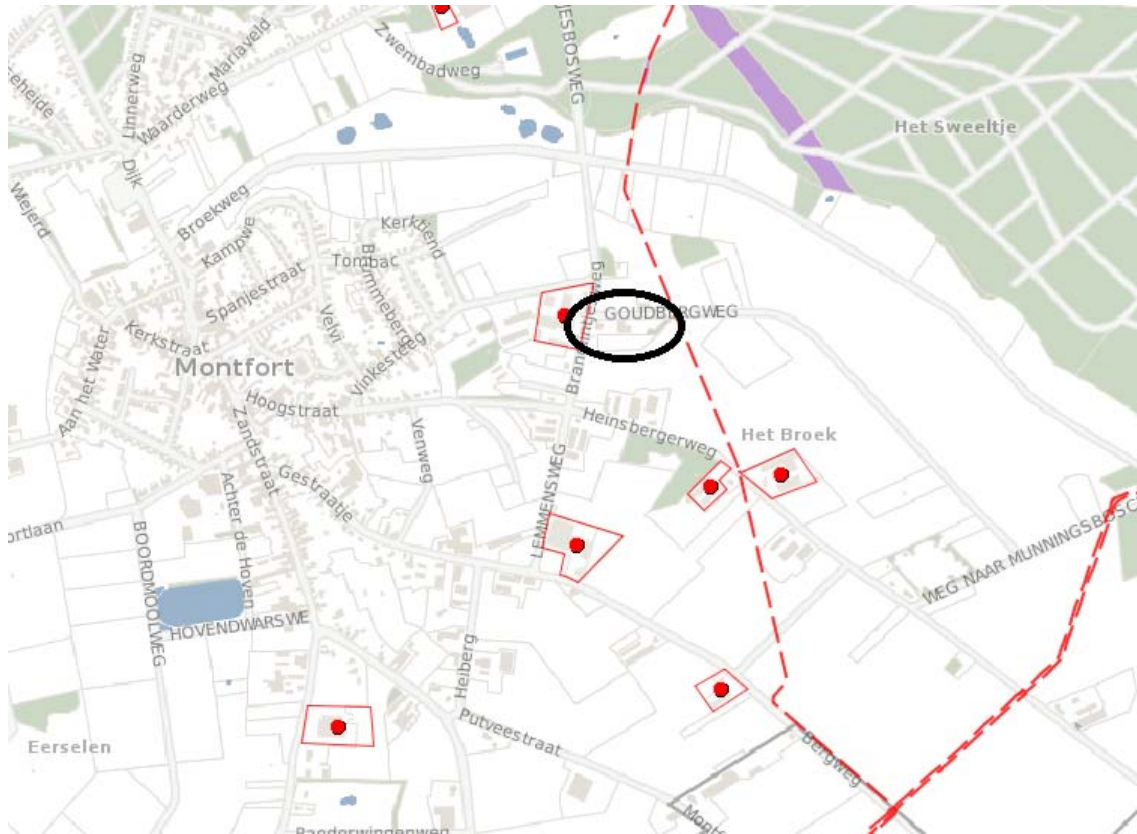
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb, 2011) is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

### Onderzoek en conclusie

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg is het projectgebied niet gelegen nabij een weg, water of spoorweg die in gebruik is voor gevaarlijke stoffen.

Op ca. 30 m van het projectgebied Brandlintjensweg 1 ligt ter plaatse van de Brandlintjensweg 2 een propaantank. De PR  $10^{-6}$ -contour van deze tank ligt niet buiten de inrichting en daarmee niet in het projectgebied.

Ten oosten van het projectgebied is een DPO buisleiding gelegen. Deze pijpleiding ligt op een afstand van ca. 80 m. De PR  $10^{-6}$ -contour van de leiding bedraagt 0 m. Het projectgebied ligt hier dus buiten.



Figuur 4.4 Uitsnede Risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Er kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

#### 4.11 Kabels en leidingen

##### Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

##### Onderzoek en conclusie

Er zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig (zie paragraaf 4.10). Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het projectgebied hoeft in de ruimtelijke onderbouwing geen rekening te worden gehouden. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

## 4.12 Luchtkwaliteit

### Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

**Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm**

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m <sup>3</sup>	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	vanaf 2015
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg /m <sup>3</sup>	

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

### Besluit nibm

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB 'Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen en dergelijke op een locatie binnen 300 m vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 m vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> en/of NO<sub>2</sub>. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate'-projecten of 'in betekenende mate'-projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

### Onderzoek en conclusie

In onderhavig plan wordt een functieverruiming binnen de bedrijfsbestemming mogelijk gemaakt. De activiteiten bestaan in de huidige en toekomstige situatie uit transport. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.13 Duurzaamheid**

### **Toetsingskader**

De gemeente Roerdalen zet in de Structuurvisie in op innovatieve en duurzame agrarische bedrijfsvoering, met name in het LOG. Ook innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie kunnen plaatsvinden op agrarische bedrijfspercelen in met name het LOG. Verder zet de gemeente in op een duurzame (ruimtelijke) ontwikkeling van de verschillende functies in het buitengebied.

### **Onderzoek en conclusie**

In het projectgebied vindt een functiewijziging plaats. Het betreft een verruiming van de gebruiksmogelijkheden. In het kader van duurzaamheid, Roerdalen als groene gemeente, vindt landschappelijke inpassing plaats. Het gebruik voor stalling van voertuigen ten behoeve van transport blijft ongewijzigd, waardoor er geen wijzigingen zijn ten opzichte van de huidige situatie.

## Hoofdstuk 5    Uitvoerbaarheid

### 5.1    Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ontwikkeling wordt meegenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. In het kader van dit plan vindt vooroverleg en inspraak plaats.

### 5.2    Economische uitvoerbaarheid

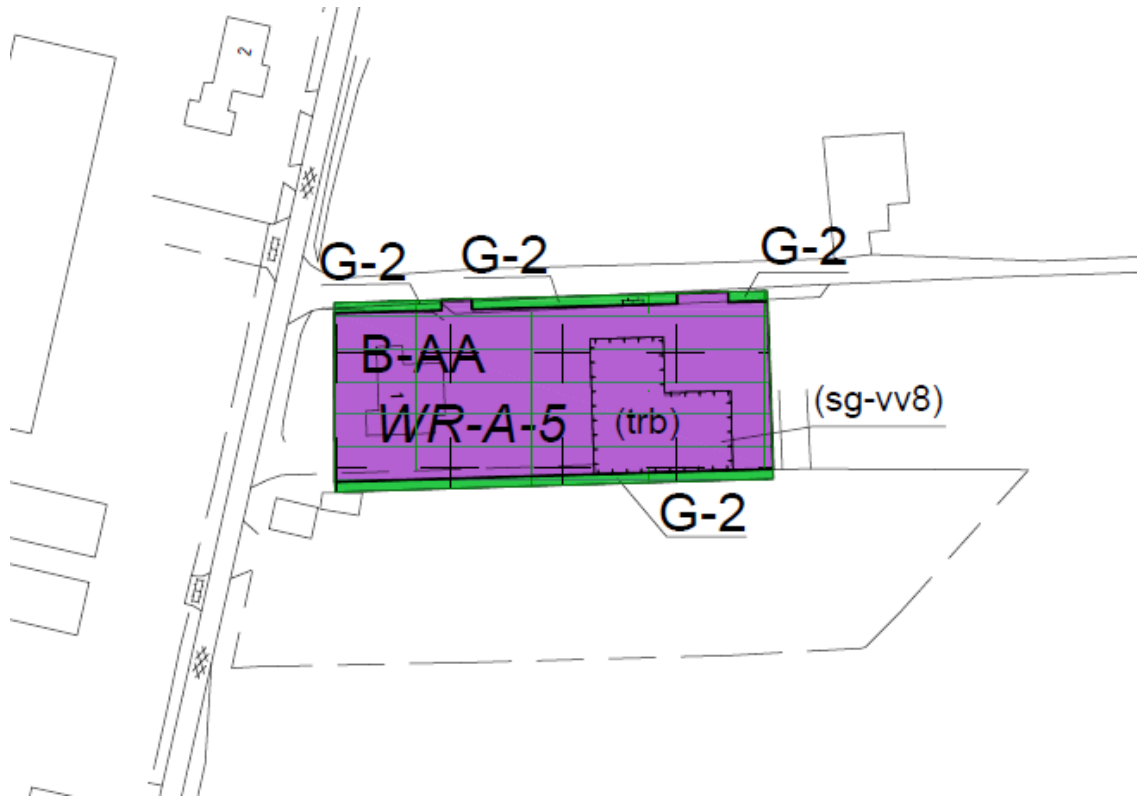
De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering. Zoals te doen gebruikelijk wordt met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet nodig. In deze overeenkomst wordt ingegaan op het kostenverhaal (plankosten) en de verantwoordelijkheid voor de afhandeling van eventuele planschadeclaims.

### 5.3    Vertaling in het veegplan

De bestemmingsregels van de bestemming Bedrijf - Agrarisch aanverwant (artikel 8) van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen' (NL.IMRO.1669.BPBUITENGEBIED2012-VG02) zijn onverminderd van toepassing. Voor de verruiming van de transportmogelijkheden wordt een aanduiding 'transportbedrijf' opgenomen.

Tevens zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen ten behoeve van de realisatie van de landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing krijgt de bestemming Groen - 2.

Voorgesteld wordt om dit als volgt op de verbeelding op te nemen:



Figuur 5.2 Nieuwe verbeelding



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting



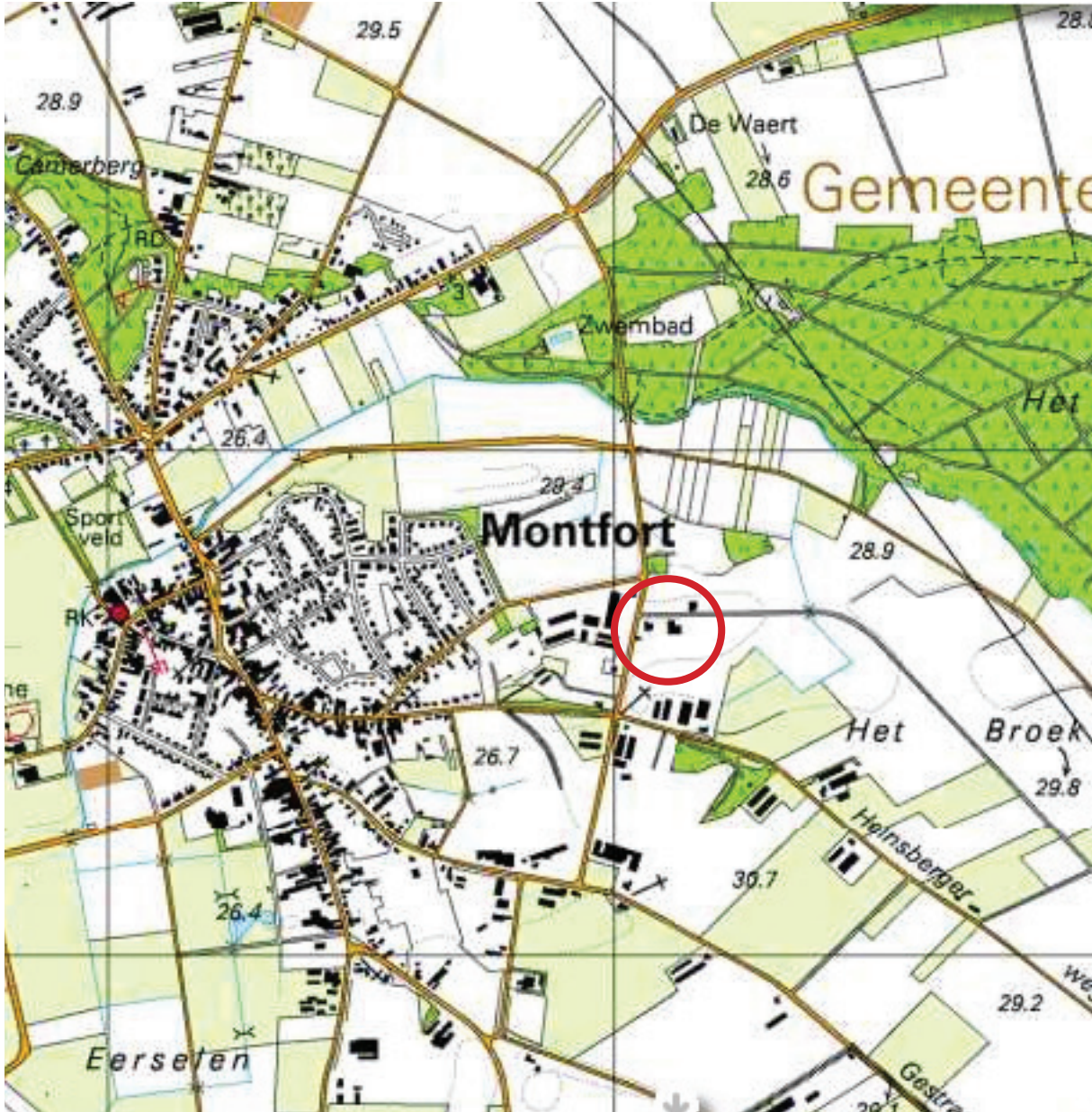


## **Bijlage 1 Erfbeplantingsplan**



## Erfinrichtingsplan Brandlintjesweg 1, Monfort

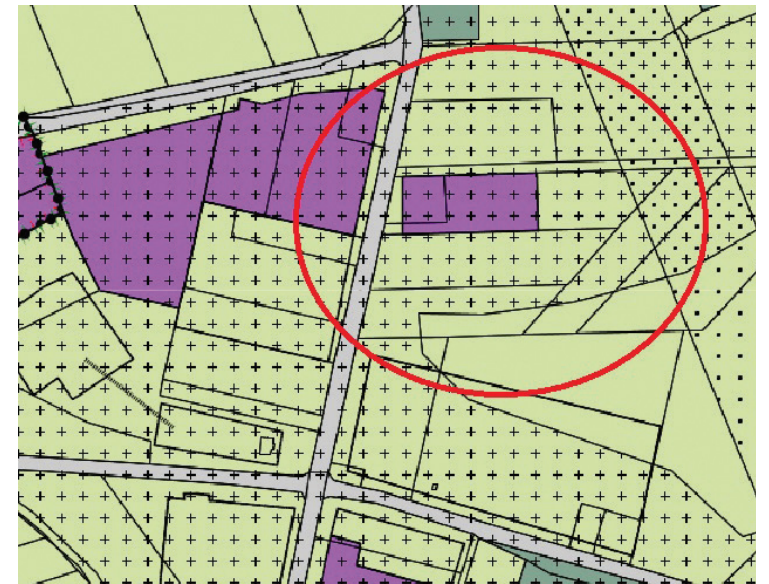




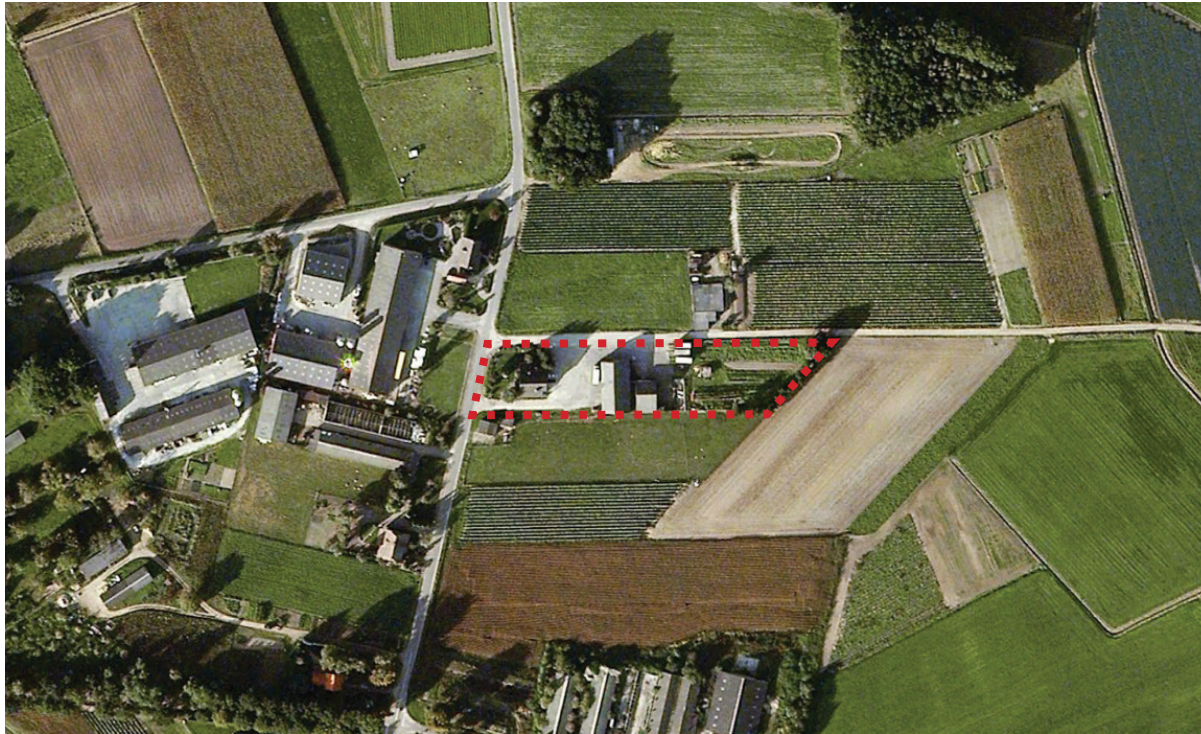
Ligging plangebied (Topografische kaart 2004)

### Aanleiding en ligging plangebied

Firma Mans wil de bestemming van de locatie aan de Brandlintjesweg 1 veranderen van transport naar een bredere bestemming. Dit perceel ligt ten oosten van Montfort, in de hoek van de Brandlintjesweg en Goudbergweg.



Plangebied op vigerend bestemmingplan



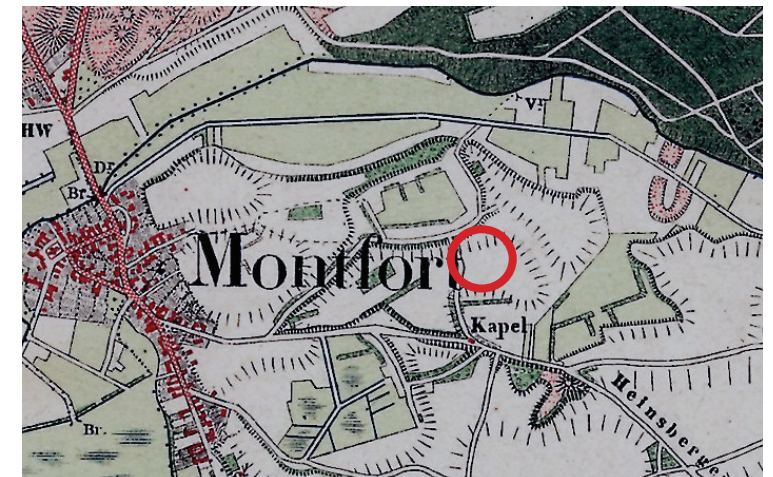
### Landschappelijke karakteristiek

Het bedrijf is gelegen op een hogere dekzandrug, wat terug te zien is op de historische kaart. Het omliggende gebied is onderdeel van het beekdal van de Vlootbeek. Het gebied een sterk agrarisch karakter en er is weinig beplanting aanwezig op een enkele verspreide bomen na.

De bebouwing aan de Brandlintjesweg ligt redelijk bloot in het open veld. De rij dennenbomen staat als een losse groep in het open landschap. Achter deze dennen is de glooiing van de dekzandrug en de laaglandbeek duidelijk te zien. De dennen vormen geen passende beplanting bij het erf en belemmeren een direct zicht op achterliggend landschap.



De bebouwing ligt open in het landschap, met op de achtergrond de bossen van 't Sweeltje en rechts de groep dennen.



Historische kaart ca. 1900



## Typering huidige erfinrichting

### *Situatie*

De functie van transportbedrijf heeft de indeling en uitstraling van het erf bepaald. De voorkant van het erf bestaat uit het woonhuis met tuin. Het werkerf is voor een groot deel verhard, zodat het vrachtverkeer zich makkelijk kan verplaatsen. Aan de oostzijde van het huis staat een loods. Daarachter is een stal te vinden die vroeger als veestal gebruikt werd. Achter de stal bevindt zich een spuitplaats. Ook is er voldoende plek om vrachtwagens te stallen. Helemaal achteraan is een weide te vinden waar pony's grazen. Aan de noordzijde loopt het erf naadloos over in het aanliggende onverharde pad, de Goudbergweg. Ter plekke is de precieze erf-grens onduidelijk.

### *Bestaande beplanting*

Op het erf is weinig beplanting te vinden. De tuin vormt het enige groen aan de westkant van het erf. De oostrand is gedefinieerd door hoge dennenbomen. Aansluitend hierop zijn er coniferen geplant aan de noordzijde van de kleine weide.



Dennenopstand



Zandweg aan de noordzijde

### Conclusie, het erf

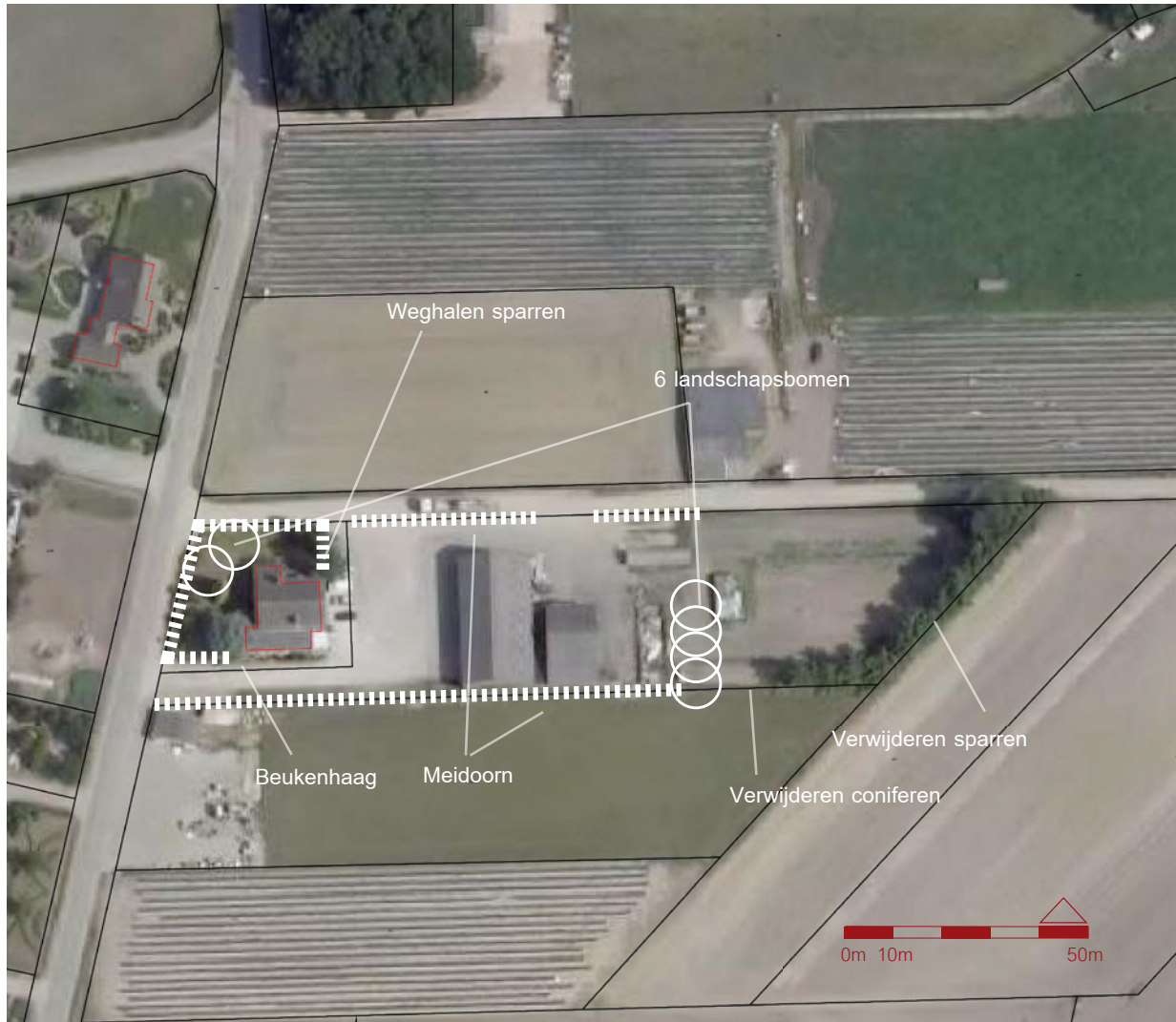
Het erf is redelijk kaal en verhard vanuit bedrijfstechnisch oogpunt. Een duidelijke eenheid is er niet. Enerzijds komt dit door een gebrek aan begrenzing, anderzijds door de wijde opstelling die onoverkomelijk is bij een dergelijk bedrijf. De beplanting die wel aanwezig is, als de dennenbomen aan voor- en achterzijde passen niet goed bij een erfinrichting in het landelijk gebied.



De loods



Aanzicht op de loods vanaf de weg



Erfbeplantingsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale kaart en luchtfoto.)

### Inpassingsvoorstel

De wens is de bestemming van dit bedrijf te veranderen. Er zal dus geen nieuwe bebouwing toegevoegd worden. Om toch een impuls aan de landschappelijke kwaliteit te geven wordt het volgende beplantingsvoorstel gedaan:

- \* Verwijderen van de dennen en coniferen.
- \* Opschonen van de voortuin, plaatsen van een beukenhaag van 1,20 meter
- \* Een geschoren meidoornhaag aan de zuidzijde, ca. 2.00 meter hoogte.
- \* Een geschoren meidoornhaag aan de noordzijde, ca. 2.00 meter hoogte.
- \* Toevoeging van enkele grote bomen aan de voor- en achterzijde van het perceel.



## Soorten en aantallen erfbeplanting en het beheer

### Beukenhaag:

	locatie	lengte	aanplanthoogte	aantal rijen	stuks per m	totaal
H1	Omkadering tuin	ca. 70 m	0,40 - 0,60 m	1	5	350

- Het beheer van alle hagen bestaat uit het 2 maal per jaar scheren.

- Aandachtspunten bij nieuwe aanplant:

De toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus met een smalle haag beginnen en de haag elke scheurbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.

### Meidoornhaag:

	locatie	lengte	aanplanthoogte	aantal rijen	stuks per m	totaal
H2	Zuidzijde erf	ca. 100 m	0,60 - 0,80 m	1	4	400
H3	Noordzijde erf	ca. 55 m	0,60 - 0,80 m	1	4	220

Naar wens snoeien 1x in de 2 of 3 jaar voor een strakke of een meer losse heg.

### Solitaire bomen:

Op het erf zullen meerdere solitaire bomen geplaatst worden. Op het voorerf is keuze uit *Tilia cordata* (linde), *Quercus robur* (zomereik) of *Juglans regia* (walnoot). Op het achtererf worden *Quercus robur* (zomereik) aangeplant.

	locatie	aantal	plantafstand	plantmaat
B1	Tuin	2	-	12-14 cm
B2	Oostzijde erf	4	ca. 8 m.	12-14 cm

Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met het volgende:

- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.

- per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard.

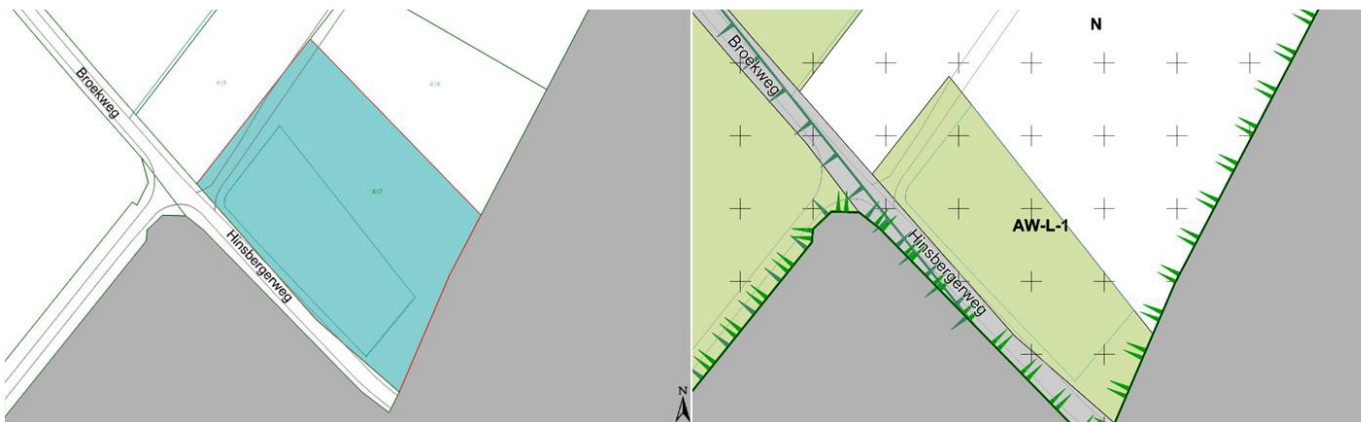
- snoei aan alle kanten gelijkmatig in verband met het evenwicht van de boom.

## Compensatie/Kwaliteitsinvestering.

De te investeren kwaliteitsbijdrage komt uit op een bedrag van € 19.250,- . Dit bedrag zal geïnvesteerd worden op een perceel aan de Broekweg in Sint Odilienberg, Sectie D, nummer 617. Het totale perceel is 4.140 m<sup>2</sup>. Van dit perceel heeft 2.200m<sup>2</sup> een agrarische bestemming. Het perceel is in het Provinciaal Ontwikkelingsplan aangeduid als bronsgroene landschapszone. Deze locatie kan als natuur worden ingericht.

Voor een ecologische invulling zijn er in beginsel meerdere mogelijkheden, maar in alle gevallen dient bedacht te worden dat de verplichte beheersinspanning voor de initiatiefnemer na 10 jaar vervalt. Daarmee valt een invulling met bloemrijk grasland of water (amfibie-enpoel) op voorhand af; dergelijke natuurtypen vergen immers regelmatig (jaarlijks) beheer en zullen na het wegvallen van dat beheer snel vervuilen en dichtgroeien. Invulling met bos en struweel vergt in de beginfase eveneens enig beheer maar kan na een periode van 10 jaar vrijwel zonder beheer verder groeien zonder in te boeten aan natuur- en beleevingswaarde. Gezien de aanwezige bodem (vorstvaaggronden) en waterhuishouding (GT VII) komt een breed scala aan inheemse boomsoorten in aanmerking. Voor een zo groot

mogelijke ecologische meerwaarde verdient een invulling met zomereik (*Quercus robur*) de voorkeur. Langs de zuidrand stellen is een rand voorgesteld met meidoorn (*Crataegus monogyna*) en sleedoorn (*Prunus spinosa*), indien gewenst afgewisseld met andere bosrandsoorten. Deze combinatie levert in voorjaar en zomer een grote, gevarieerde rijkdom aan insecten op en daarmee een relevant voedselaanbod voor onder meer vogels en vleermuizen. In de nazomer en herfst is er een groot aanbod aan bessen en eikels, van belang voor vogels en kleine zoogdieren.



Kadastraal perceel

Perceel om te vormen naar natuur



Luchtfoto met perceel



### Aanleg en beheer

#### *Eiken - berkenbos*

Aanplant van 5 rijen bomen , Zomereik en Ruwe Berk, in een verhouding van 50%/50%. De bomen worden aangeplant in een onregelmatige onderlinge plantafstand om een natuurlijk aanzicht te geven. De gemiddelde plantafstand is 4.00 meter in de rij en tussen de rij. Dit zijn 75 stuks. De plantmaat is 10-12 cm.

#### *Bosrand*

Aanplant van 2 rijen tweejarig bosplantsoen, met een plantafstand van 1,50 meter in de rij en tussen de rij. Dit zijn 86 stuks. Soortkeuze:

- Cisteagus Monogyna                      Eenstijlige meidoorn
- Prunus Spinosa                            Sleedoorn
- Cornus Sanguinea                        Rode Kornoelje
- Frangula Alnus                             Gewone Vuilboom

Deze soorten worden groepsgewijs (groepen van 5 a 6 stuks) aangeplant.

Het beheer vergt de eerste tien jaar een jaarlijkse maaibeurt in augustus om hoog onkruid (distels, brandnetels etc.) te onderdrukken.

Voor advies bij aanleg en beheer wordt aangeraden om in contact te treden met de lokale agrarische natuurvereniging.

### Compensatieberekening

Kosten grondverwerving (notariskosten etc.)		€ 1.500
Waardevermindering agrarisch naar natuur:	€5,- x 2200m	= €11.000,-
Losfrozen grond:	22 are x €7,50	= € 165,-
Spitten boomgaten:	75 stuks x €7,50	= € 562,50
Aankoop en aanplant bosplantsoen:	86 stuks x €2,25	= € 193,50
Aanplant bomen	75 stuks x €50,-	= € 3.750,-
Maaibeheer 10 jaar	10 x 2200m <sup>2</sup> x €0,10	= € 2.200,-

**Totaal** **€19.371,-**

---

## Erfinrichtingsplan Brandlintjesweg 1, Montfort

Opdrachtgever: Rho, namens Mevr. Mans  
Datum: 26 oktober 2015  
Ons kenmerk: 1421  
Documentnaam: Erfbeplantingsplan\_Mans\_14102014  
Contactpersoon: Marianne Verhoeven  
marianne@verhoevenderuijter.nl  
06 28822975

Verhoeven | De Ruijter  
Strijp-S SWA 4.017  
Torenallee 45  
5617 BA Eindhoven  
[www.verhoevenderuijter.nl](http://www.verhoevenderuijter.nl)

---



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**