

**Bestemmingsplan
"Ruimte voor Ruimtewoningen
kasteelboerderij Blankenberg"**

Gemeente Eijsden-Margraten

Vastgesteld

Bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg"

Gemeente Eijsden-Margraten

Vastgesteld

IDN nummer:	NL.IMRO.1903.BPLBUI1003-VG01
Rapportnummer:	211x04467
Datum:	22 februari 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer H. Steins, Aelmans Agrarische Advisering
Projectteam BRO:	De heer P. van de Ligt
Voorontwerp:	31 oktober 2007
Ontwerp:	9 december 2010
Vaststelling:	22 februari 2011
Trefwoorden:	Ruimte voor Ruimte, Zuid-Limburg, Margraten, Blankenberg
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 3
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de amovering van de melkveehouderij en de ontwikkeling van vijf compensatiewoningen, op de locatie bij kasteelboerderij Blankenberg, in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling Zuid-Limburg

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Huidige inrichting en gebruik	7
2.2 Knelpuntenanalyse	10
2.3 Vigerende bestemmingsplanregeling	11
3. PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Motivering	13
3.2 Ontwikkelingsrichting	14
3.3 Alternatieven	16
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.2 Provinciaal beleid	23
4.3 Gemeentelijke beleid	34
5. ONDERZOEKSASPECTEN	39
5.1 Economische uitvoerbaarheid	39
5.2 Milieuaspecten	39
5.2.1 Bodem	39
5.2.2 Wegverkeerslawaaï	41
5.2.3 Luchtkwaliteit	42
5.2.4 Externe veiligheid	44
5.2.5 Milieuzonering	47
5.3 Archeologie	49
5.4 Beschermd en beeldbepalende elementen	51
5.5 Natuur en landschap	52
5.6 Flora & fauna	54
5.6 Verkeerskundige aspecten	57
5.7 Kabels en leidingen	58
5.8 Duurzaamheid	59
5.9 Waterhuishouding	59

6. JURIDISCHE VORMGEVING	63
6.1 Planstukken	63
6.2 Toelichting op de verbeelding	63
6.3 Toelichting op de planregels	64
 7. INSPRAAK EN OVERLEG	 67
7.1 Inleiding	67
7.2 Vooroverleg	67
7.3 Zienswijzen	72
 8. PROCEDURE	 73

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Advies provinciale Kwaliteitscommissie
- Bijlage 2: Notitie behorende bij 'Landschapsplan familie Van Hoven – definitief ontwerp Sprink (Heukelom-Verbeek landschapsarchitecten, Gulpen, 16 februari 2007)
- Bijlage 3: Watertoetsgegevens (Aelmans Agrarische Advisering, d.d. 13 februari 2006)
- Bijlage 4: Reactie watertoets waterschap Roer en Overmaas d.d. 14 augustus 2008
- Bijlage 5: Reactie vooroverleg
- Bijlage 6: Correspondentie onderzoek alternatieven
- Bijlage 7: Ijzeren voorraad woningbouwprogrammering

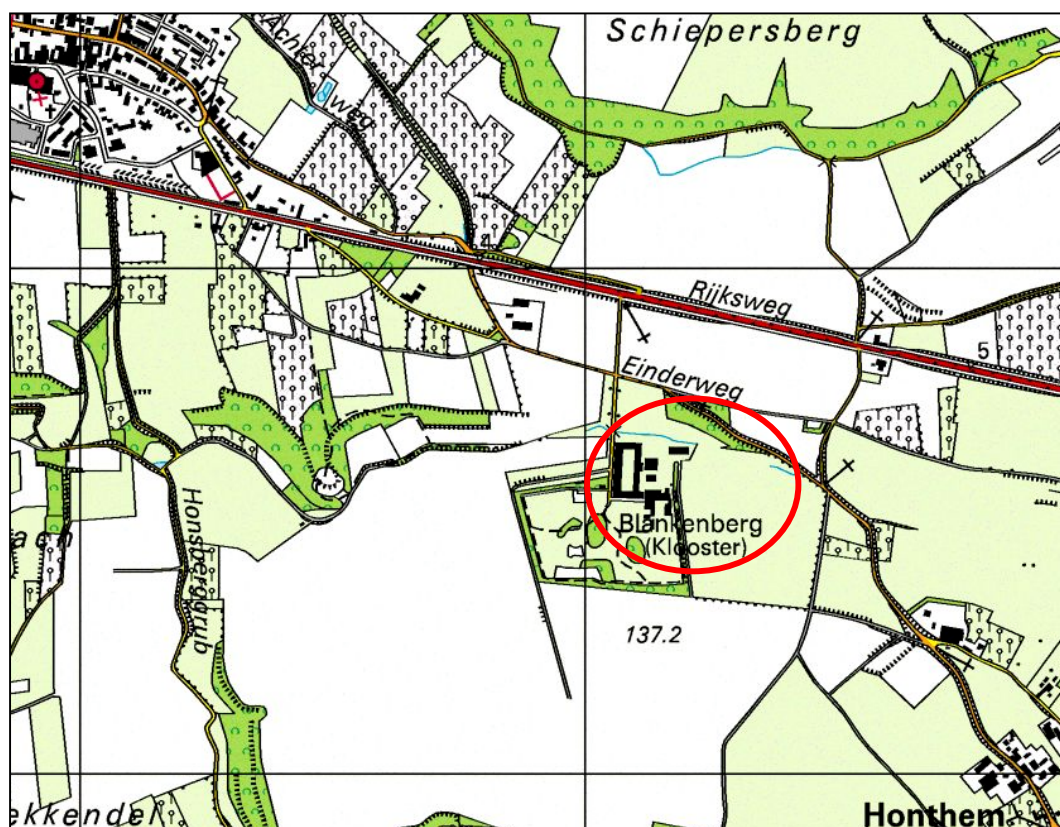
Separate bijlagen:

Verkennd en nader bodemonderzoek (juli 2007) => Aelmans ECO
 Saneringsplan (mei 2008) => Aelmans ECO
 Archeologisch onderzoek (maart 2006) => BILAN
 Beeldkwaliteitplan (september 2010) => BRO

1. INLEIDING

Het melkveebedrijf van de familie Van Hoven, gevestigd op Blankenberg 3 te Cadier en Keer, heeft haar planologisch plafond bereikt. Het melkveebedrijf heeft namelijk geen uitbreidingsruimte meer op het bestaande agrarische bouwvlak. Voor de komende jaren zijn er echter plannen voor bedrijfsovername en hiermee continuïteit en groei van de bedrijfsvoering.

Het melkveebedrijf kan zich echter op de bestaande locatie niet verder ontwikkelen in verband met de aanwezigheid van een naastgelegen monnikenklooster en een burgerwoning. Er is in milieuhygiënische opzicht sprake van een overbelaste situatie door de stankcirkel die over deze gevoelige objecten valt. Tevens door de ligging bij het Rijksmonument Kasteelhoeve Blankenberg in het karakteristieke Zuid-Limburgse landschap is sprake van een unieke locatie waar grootschalige agrarische ontwikkelingen ongewenst zijn. In samenspraak met de gemeente Eijsden-Margraten en de provincie Limburg is de afgelopen jaren gezocht naar een oplossing voor dit probleem.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied

Duidelijk is dat het bedrijf, om tot de noodzakelijke bedrijfsontwikkeling te komen, zal moeten verplaatsen. Deze verplaatsingslocatie is gevonden in Eckelrade op de locatie Keerestraat 7. Het melkvee is inmiddels naar deze locatie verplaatst. Het jongvee en de droogstaande koeien worden nog gehouden op de locatie Blankenberg.

Om een dergelijke beëindiging op de huidige locatie en verplaatsing financieel rond te krijgen wordt gebruik gemaakt van de gewijzigde Ruimte voor Ruimteregeling Zuid-Limburg zoals die sinds juli 2004 van kracht is. Op basis van die regeling kunnen na de sloop van de bedrijfsgebouwen en na volledige bedrijfsbeëindiging op de locatie Blankenberg 3, een aantal compensatiewoningen worden gebouwd. Op basis van de oppervlakte te slopen bebouwing komen er door die sloop op de huidige locatie 5 contingenten beschikbaar (met gebruikmaking van de zogenaamde 10% regeling).

De sloop van de niet-monumentale bedrijfsgebouwen van het melkveebedrijf en het terugbouwen van 5 compensatiewoningen is vanuit ruimtelijk, landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt een zeer grote winst voor het gebied.



Afbeelding 2. (indicatieve) begrenzing plangebied in rood

Op grond van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2009” zijn deze beoogde ontwikkelingen bij de kasteelhoeve echter niet toegestaan. Om medewerking te kunnen verlenen aan de realisatie van de Ruimte voor Ruimtewoningen en om de agrarische activiteiten ter plaatse uit te sluiten dienen de vigerende bestemmingen gewijzigd te worden:

- Het bestaande agrarisch bedrijf wordt herbestemd, waarbij een niet-agrarische bestemming wordt toegekend;
- Voor de nieuw te bouwen Ruimte voor Ruimtewoningen wordt de bestemming ‘Wonen’ opgenomen;
- De aangrenzende agrarische onbebouwde gronden worden omgezet naar ‘Agrarisch met waarden’;
- De van oudsher aanwezige watergang ‘De Sprink’ in de onbebouwde agrarische gronden wordt versterkt. Voor deze gronden wordt de bestemming ‘Water’ opgenomen. Om deze waterloop afdoende te kunnen beschermen wordt aan de omliggende gronden de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterlopen’ toegekend.

Dit bestemmingsplan voorziet in bovengenoemde wijzigingen.

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de verbeelding*.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het project en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

De plangrens is afgebeeld op afbeelding 2. Het als zodanig afgebakende gebied zal in het vervolg van dit rapport als “het plangebied” worden aangeduid.

De toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 komt de bestaande situatie aan bod gevolgd door de toekomstige situatie in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is, belicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 6, 7 en 8 de planstukken, overleg en procedure aan de orde.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het melkveebedrijf van de familie Van Hoven is gelegen in het Zuid-Limburgse heuvelland, in het buitengebied van Cadier en Keer, in en nabij Rijksmonument Kasteelhoeve Blankenberg.

Het melkveebedrijf heeft op de huidige situatie geen uitbreidingsmogelijkheden door enerzijds de aanwezigheid van het klooster en anderzijds de aanwezigheid van een woning van derden. De stankcirkel van het bedrijf ligt over deze gevoelige bebouwing. Het ontbreken van groeimogelijkheden vormt de aanleiding voor het verplaatsen van het bedrijf. Door het bedrijf te verplaatsen naar elders, de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen en de agrarische bedrijfsbebouwing te slopen, ontstaat de mogelijkheid om in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeeling vijf compensatiewoningen te realiseren. Op deze manier kan de verplaatsing van het melkveebedrijf worden bekostigd.

2.1 Huidige inrichting en gebruik

De locatie is gelegen ten zuidoosten van de kern Cadier en Keer, bij Kasteelhoeve Blankenberg. Blankenberg ligt in het zacht glooiende Zuid-Limburgse landschap.

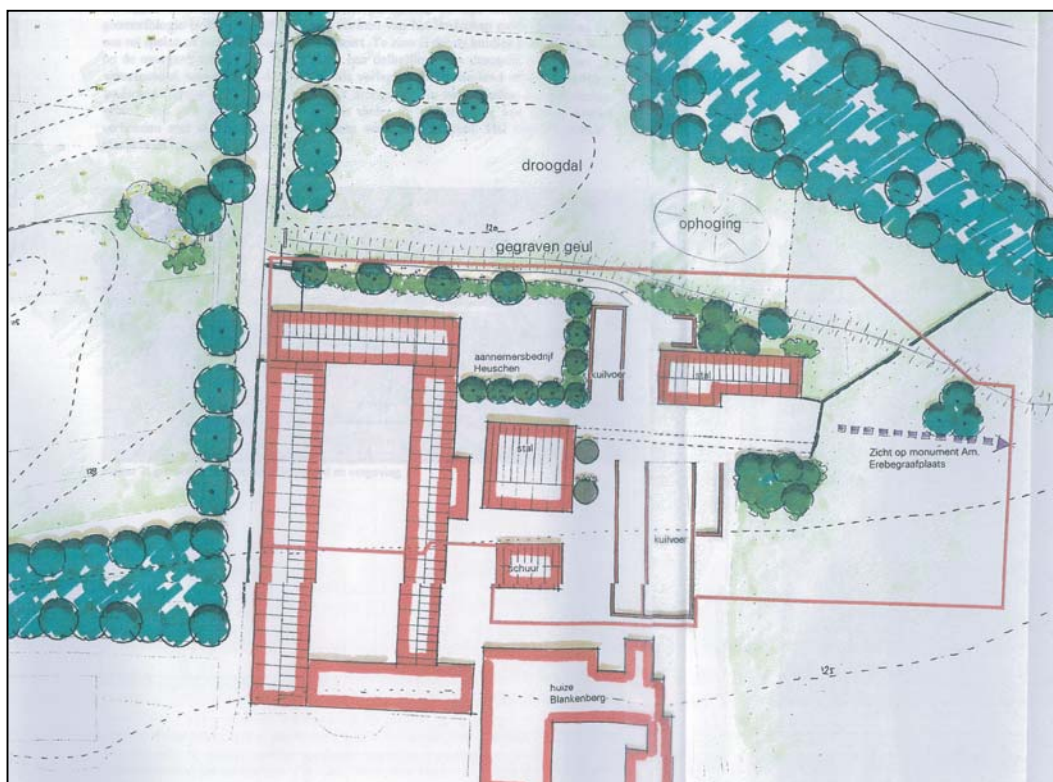


Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied en omgeving

Blankenberg is een fraaie kasteelhoeve, gebouwd in de veertiende eeuw. Het oorspronkelijke kasteel is allang verdwenen. Op deze plaats werd in de eerste helft van de negentiende eeuw de huidige hoeve gebouwd en deze verkeert nog geheel in de oorspronkelijke staat.

De oprijlaan die naar de kasteelhoeve leidt wordt aan beide zijden gemarkeerd door een aantal markante platanen. Blankenberg is gelegen aan de rand van een droogdal. Dit droogdal is gelegen ten noorden van de hoeve, op een hoogte van ongeveer 120 m +NAP, en is in het landschap ervaarbaar als een verlaging in het weiland. In het verleden is parallel aan het droogdal een geul gegraven, genaamd de Sprink.

In het historische complex Blankenberg zijn een aantal (bedrijfs-)woningen en bedrijven aanwezig. Ten eerste is in de zuidvleugel een monnikenklooster gevestigd. Bij dit klooster hoort het, ten zuiden van de hoeve gelegen, park. In de westvleugel zijn drie woningen gelegen, waaronder de twee bedrijfswoningen van de initiatiefnemer. In de noordvleugel is aannemersbedrijf Heuschen gelegen. Het aannemersbedrijf heeft tevens een stuk terrein in bezit bij de hoeve dat gebruikt wordt voor bedrijfsdoeleinden (opslag). Het oostelijk deel van Blankenberg behoort tot het agrarisch bedrijf van de initiatiefnemer.



Afbeelding 4. Huidige situatie

Het agrarisch bedrijf bestaat verder uit twee grote veestallen, een schuur en enkele betonnen constructies voor het opslaan van kuilvoer (sleufsilo's). Het gehele terrein, waar de aan het agrarisch bedrijf gerelateerde elementen staan, is verhard. De veestallen, verhardingen en overige bebouwde elementen van het agrarisch bedrijf vormen zeer storende elementen in het ensemble van de, in het cultuurlandschap gelegen, historische hoeve en landgoed. Daar een deel van de hedendaagse agrarische bedrijfsactiviteiten plaats vindt in de monumentale hoeve doet dit veel afbreuk aan de cultuurhistorische waarden. Aan de oostzijde van het plangebied is een zicht te verkrijgen over het glooiende landschap, met aan de horizon de toren bij de Amerikaanse Erebegraafplaats.

Bijgevoegde foto's geven een indruk van de bestaande bebouwing en het karakter van Blankenberg.



Afbeelding 5. Oprijlaan



Afbeelding 6. Ligging melkveehouderij bij kasteelhoeve



Afbeelding 7. Aannemersbedrijf Heuschen



Afbeelding 8. Het droogdal



Afbeelding 9. Te slopen bedrijfsbebouwing



Afbeelding 10. Zicht op Amerikaanse erebegraafplaats

2.2 Knelpuntenanalyse

De huidige situatie heeft één groot knelpunt. Dit knelpunt is het feit dat het agrarische bedrijf niet meer kan groeien door de ligging tussen het klooster en het landschappelijk waardevol gebied. Tevens is, grenzend aan het bedrijf, een droogdal aanwezig, dat landschappelijk niet sterk ervaarbaar is en verbeterd kan worden.

Deze knelpunten worden kort in onderstaande tekst toegelicht.

Geen uitbreidingsmogelijkheden melkveehouderij

De bestaande melkveehouderij heeft ter plaatse geen ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden meer. Aangezien de opvolgers van de initiatiefnemer verder willen in het bedrijf is uitbreiden gewenst. Om een levensvatbaar bedrijf te kunnen runnen is verplaatsing noodzakelijk. De verplaatsingslocatie is inmiddels in samenspraak met de provincie Limburg gevonden op het adres Keerestraat 7 te Eckelrade. De verplaatsing is in gang gezet.

Landschappelijk niet sterk ervaarbare droogdal

Het aanwezige droogdal is landschappelijk gezien niet sterk ervaarbaar. De volgende aspecten hebben geleid tot dit knelpunt:

- Een, als gevolg van in het verleden gestorte grond, ontstane ophoging in het droogdal;
- De gegraven geul, die parallel loopt aan de halfverharde weg, zorgt in de huidige situatie voor de afvoer van hemelwater. Deze geul ligt echter niet op het diepste punt van het droogdal en vormt als zodanig een gebiedsvreemd element;

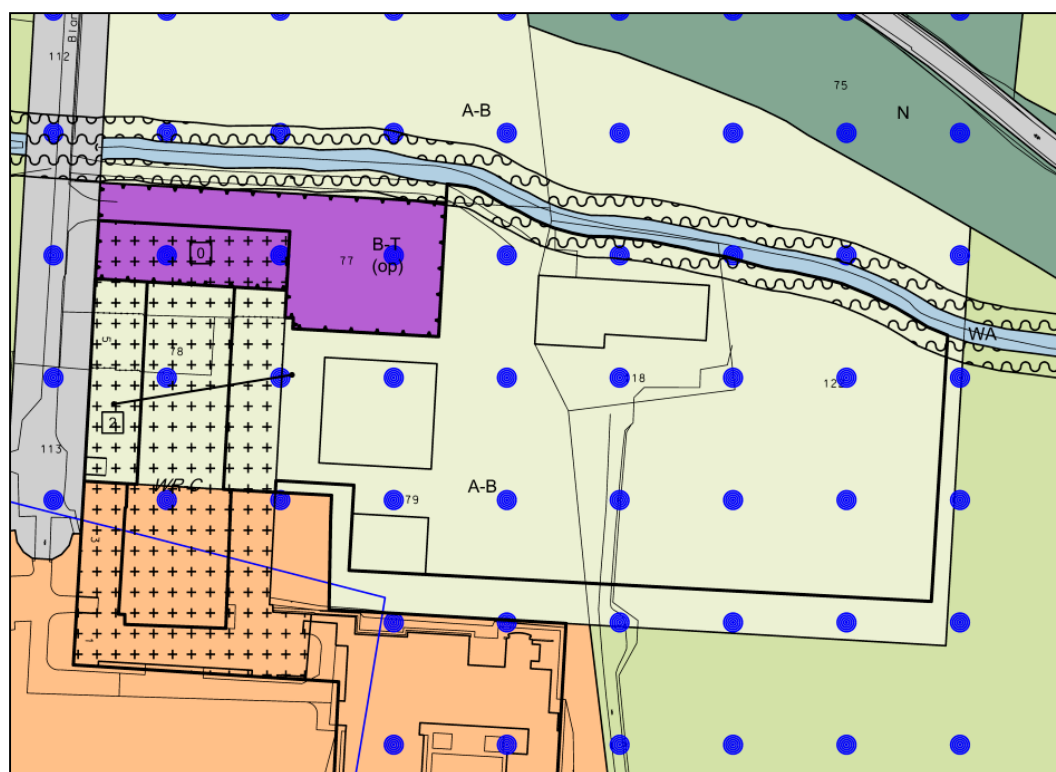
De verzwakte relatie van het droogdal tussen oost- en westzijde van de weg Blankenberg. Het droogdal kruist de weg Blankenberg ten noordwesten van de hoeve. Het droogdal is echter niet sterk ervaarbaar, als gevolg van een duiker onder de

weg. Eén element, dat deze relatie zou versterken is aanwezig in de vorm van de ten westen gelegen poel. Deze is echter verland en sterk begroeid, waardoor de poel nauwelijks zichtbaar is.

2.3 Vigerende bestemmingsplanregeling

Bestemmingsplan “Buitengebied 2009”

De betreffende gronden zijn geregeld binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten op 19 mei 2009 is vastgesteld.



Afbeelding 11. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft het melkveebedrijf de bestemming ‘Agrarisch - Bedrijf’. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden ten behoeve van agrarische bedrijven. Het agrarisch bouwvlak ligt op de delen die momenteel ook reeds bebouwd zijn ten behoeve van het agrarische bedrijf. Ten noorden vormt de Sprink (voorzien van een waterbestemming) de uiterste grens. Het aannekersbedrijf en bijbehorende gronden zijn bestemd als ‘Bedrijf – Toegesneden’ met een specifieke aanduiding voor het mogen opslaan van goederen.

De karakteristieke kasteelhoeve is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' om de monumentale status te beschermen. In de hoeve, ter plaatse van het agrarische bouwvlak, is aangegeven dat maximaal twee bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn.

Het klooster is voorzien van een gemengde bestemming en het resterende buitengebied is voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

3. PLANBESCHRIJVING

Het gewenste gebruik en de gewenste invulling van het plangebied aan de weg Blankenberg dienen overeenkomstig bestemd te worden, waardoor de voorgenomen ontwikkelingen en verbeteringen binnen het plangebied mogelijk worden.

3.1 Motivering

Op het adres Blankenberg 3 is de melkveehouderij van familie Van Hoven met bijbehorende bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen gevestigd. Het bedrijf heeft op de huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden. Familie Van Hoven wil echter een toekomstgericht melkveebedrijf, dat voldoet aan alle milieueisen en een inkomen biedt voor twee gezinnen. Het bedrijf zal in de toekomst worden overgenomen door de twee zoons.

Door het ontbreken van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie is verplaatsing van het bedrijf noodzakelijk. Momenteel is de locatie Keerestraat 7 te Eckelrade concreet in beeld. Deze verplaatsing is in samenspraak met de provincie Limburg en Dienst Landelijk Gebied verder vorm gegeven en in gang gezet.

Om verplaatsing financieel rond te kunnen krijgen, wordt gebruik gemaakt van de gewijzigde regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. De regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is opgesteld om de kwaliteit van het cultuurlandschap van Zuid-Limburg te verbeteren. Het agrarisch bedrijf is gelegen binnen het cultuurhistorische ensemble Blankenberg. Verplaatsing van het bedrijf is vanuit ruimtelijk oogpunt een aanzienlijke verbetering voor de omgeving van de monumentale kasteelhoeve Blankenberg. De bedrijfsactiviteiten binnen en rond Blankenberg worden in zijn geheel beëindigd.

De Ruimte voor Ruimteregeling Zuid-Limburg schept de mogelijkheid tot het bouwen van woningen, in ruil voor het slopen van bedrijfsgebouwen. Doel van de regeling is dat de kwaliteit van het landschap wordt verbeterd door het weghalen van landschapontsierende gebouwen. De nieuw te bouwen woningen moeten qua locatie, bouwstijl en omvang passen in het Zuid-Limburgse landschap. Belangrijke aandachtspunten binnen de regeling zijn:

- De regeling geldt niet voor grondgebonden bedrijven in het open veld;
- Er dient minimaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt te worden. Eventueel kunnen meerdere bedrijven samen een salderingsplan indienen;

- Alle bedrijfsgebouwen, met uitzondering van monumentale of beeldbepalende bebouwing dient te worden gesloopt.

Het agrarisch bedrijf wenst deel te nemen aan de genoemde regeling en zal haar agrarische activiteiten ter plaatse beëindigen, de aanwezige bedrijfsbebouwing slopen en op de vrijgekomen plaats vijf compensatiewoningen bouwen.

Functie	Te slopen oppervlakte (m ²)
Jongveestal	690,8
Melkveestal	728,8
Loods	268,3
Stromest opslagput	22,5
Mestput	49
Werkplaats	20
<i>Totale oppervlakte sloop</i>	<i>1779,4</i>

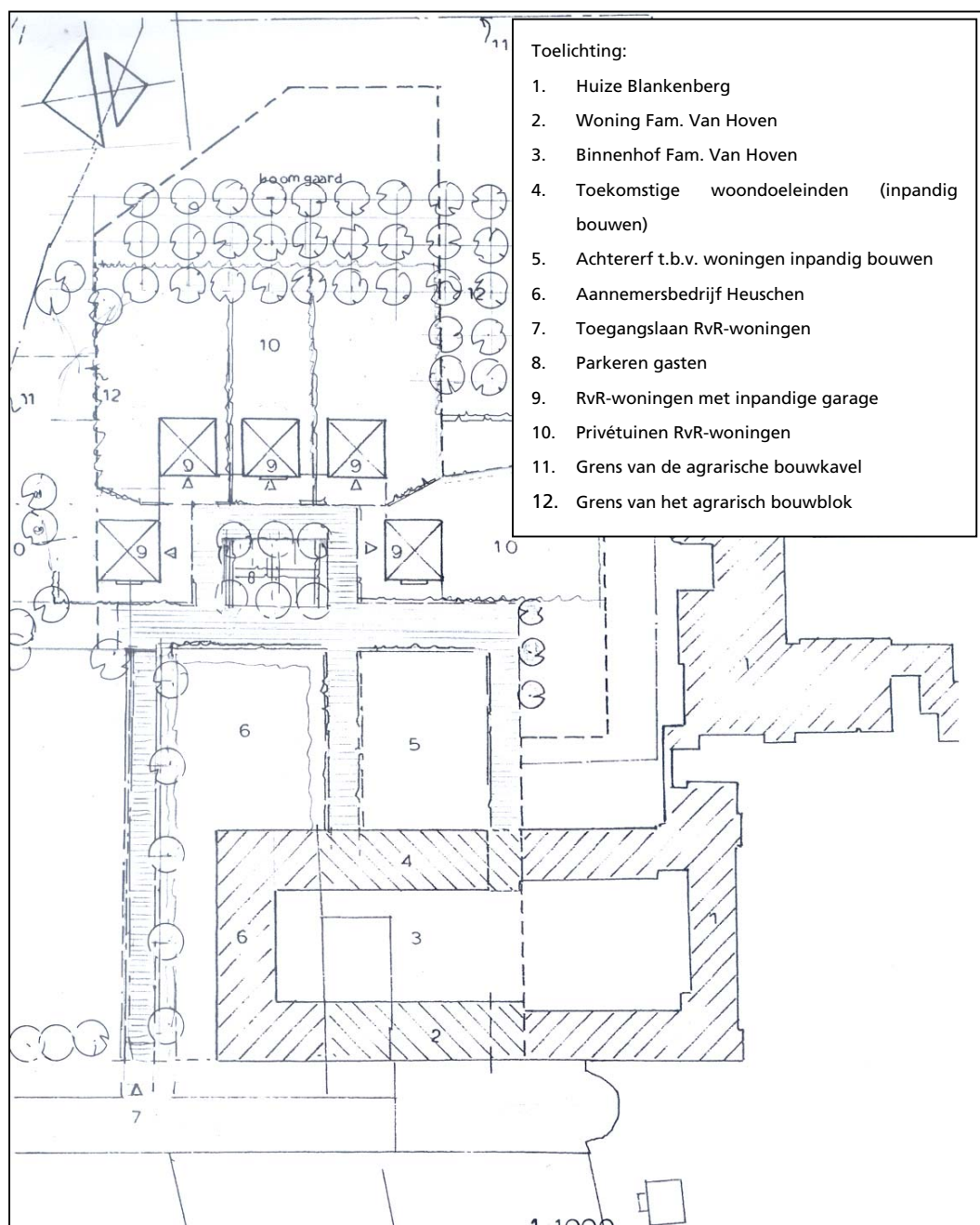
Gelet op de in totaliteit van 1779,4 m² te slopen bedrijfsgebouwen kunnen vijf compensatiewoningen worden gebouwd; 1 woning per 375 m² te slopen bedrijfsgebouwen. Om de vijfde woning te realiseren komt de initiatiefnemer 100 m² sloopoppervlak te kort. Er wordt derhalve beroep gedaan op de in de regeling (sub 4.2) opgenomen afwijkingsbevoegdheid van maximaal 10% en wel om de volgende redenen:

- De sloop van de bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen levert in het geval van Blankenberg een grote landschappelijke én cultuurhistorische kwaliteitsverbetering op;
- Om te zorgen voor voldoende kwaliteitswinst bij de realisatie van vijf woningen wordt gezorgd voor de volgende landschappelijke verbeteringen:
 - De waterloop wordt verlegd naar het diepste punt van het droogdal waar deze de mogelijkheid krijgt om te meanderen;
 - Om de overgang tussen het privé-gebied (de tuinen bij de woningen) en het landschap te verzachten wordt een boomgaard aangelegd achter de woningen.

3.2 Ontwikkelingsrichting

Alle bestaande stallen, loodsen en kuilvoeropslagen worden gesloopt. De stallen binnen de monumentale hoeve worden niet gesloopt, doch wel buiten gebruik gesteld. De bedrijfswoningen in het complex worden beide omgezet naar burgerwoningen. Het monnikenklooster zal in haar huidige vorm blijven bestaan. Het aannemersbedrijf zal in de huidige vorm doorgaan met de bedrijfsactiviteiten.

Op de locatie waar de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt wordt, zullen vijf compensatiewoningen gerealiseerd worden. De stijl van de woningen wordt aangesloten bij de bestaande kenmerken van Blankenberg en van het landschap. Dit is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan (zie de separate bijlagen). Hierdoor wordt zo min mogelijk verstoring aangericht aan de waarden van Blankenberg en het landschap.



Afbeelding 12. Inrichtingsplan

Via een aparte weg, het huidige onverharde pad, worden de compensatiewoningen ontsloten.

Het open karakter van de weide aan de noordzijde van de hoeve blijft gehandhaafd. Het in dit weiland aanwezige droogdal zal worden versterkt. Dit zal bereikt worden door het verplaatsen van de, in het verleden gegraven, watergeul naar het diepste punt van het dal. De inrichting van het terrein met de Sprink is nader uitgewerkt door Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur (d.d. 16 februari 2007, zie bijlagen).

Om een harmonische overgang tussen privé-terrein en landschap te bewerkstelligen, is het noodzakelijk dat deze overgang wordt verzacht. Deze zone is van hagen en een hoogstamboomgaard voorzien. De hagen vormen de terreinafscherming tussen het privé-terrein en het landschap. Ten oosten van de nieuwe woningen is een hoogstamboomgaard voorzien. Deze boomgaard verwijst naar het historische, agrarische karakter van de plek.

3.3 Alternatieven

Medio 2004 is langzaamaan begonnen met de planvorming voor de verplaatsing van het melkveebedrijf van Van Hoven. In die periode waren beide zoons afgestuurd en werd bedrijfsovername concreet en kwamen de knelpunten van het bedrijf aan het licht.

De nieuwe locatie voor de melkveehouderij werd vrij snel gevonden aan de Kee-restraat 7 te Eckelrade. Ook was het meteen helder dat de bedrijfsverplaatsing in financieel opzicht alleen mogelijk gemaakt kon worden door middel van de Ruimte voor Ruimteregeling. Naar een geschikte locatie voor het terugbouwen van de woningen werd echter uitgebreid gezocht. Al deze alternatieve locaties bleken om uiteenlopende redenen niet haalbaar. Hieronder een beknopt overzicht van de onderzochte alternatieve bouwlocaties:

Eind 2004: Terugbouwen woningen aan de Vroelen te Noorbeek

De mogelijkheid tot het terugbouwen van de Ruimte voor Ruimtewoningen in het bebouwingslint van Vroelen in Noorbeek is in eerste instantie onderzocht. Ambtelijk gezien was het men hiermee niet eens.

Eind 2004: Terugbouwen woningen in Nuth

Het terugbouwen van de Ruimte voor Ruimtewoningen in Nuth bleek uit financieel opzicht niet mogelijk.

Eind 2005 wordt dan uiteindelijk besloten de compensatiewoningen op de “oude” bedrijfslocatie bij kasteelhoeve Blankenberg te bouwen en wordt het stedenbouwkundig plan door de provinciale Kwaliteitscommissie goedgekeurd. Hieropvolgend is het voorontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht. Daarna zijn wederom alternatieven onderzocht.

2007: Uitbreiding aantal woningen Eckelrade

De voormalige gemeente Margraten wilde de contingenten van de familie Van Hoven overnemen en deze inzetten voor de uitbreiding van de kern Eckelrade. Vanuit financieel oogpunt kwam men hier echter niet uit in relatie tot de financiering van de bedrijfsverplaatsing naar Eckelrade en het aantal woningbouwcontingenten voor Eckelrade bleek al vergeven te zijn.

Eind 2007: Opzetten hotel in kasteelhoeve

Een derde marktpartij wilde graag de hele kasteelhoeve ombouwen tot een hotel en zakencentrum, en daarbij flink uitbreiden. De financiering van dit omvangrijke project bleek echter niet haalbaar en is dus uiteindelijk geheel afgeblazen.

Er is derhalve meerdere malen geprobeerd om alternatieven voor de herinvulling van het plangebied mogelijk te maken, elke keer zonder succes. Ondanks deze zoektocht naar alternatieven betekent het bouwen van de vijf compensatiewoningen op de beoogde locatie niet dat wordt ingestoken op de minst geschikte optie. Blankenberg is een unieke cluster van bebouwing in het typerende Zuid-Limburgse heuvel-land. De woningen worden met de hoogst zorgvuldige wijze vormgegeven (vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan) en ingepast in het landschap (vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan), waardoor de locatie als cultuurhistorisch ensemble / cluster uniek en waardevol blijft. Daarnaast betekent de ligging bij het Rijksmonument dat er sprake is van een unieke en prachtige woonlocatie, nabij Maastricht.

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend beleidsstuk; de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), eveneens een overkoepelend beleidsstuk en diverse andere / aanvullende beleidsstukken. In het kader van het gemeentelijk beleid is tevens de gemeentelijke woonbehoefte onderzocht.

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is derhalve een integraal product. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat niet langer alleen beperkingen worden gezien, maar juist ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere "ruimteclaims", die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt.

In de Nota Ruimte is ten aanzien van bebouwing in het buitengebied aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiermee is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden te vergroten. De kwaliteit van het landschap dient een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

De geplande nieuwbouw is gesitueerd aansluitend aan de kasteelhoeve, als vervanging voor een ter plaatse gelegen agrarisch bedrijf. Aantasting van de openheid van het landschap wordt derhalve beperkt. Bovendien veroorzaakt het te saneren bedrijf geen overlast meer voor omwonenden en is met de situering en het uiterlijk / (bouw)stijl van de nieuwe woningen zoveel mogelijk rekening gehouden met de omliggende (monumentale) bebouwing.

In de nota wordt over de regio Zuid-Limburg (Heuvelland) één specifieke beleidsuitspraak gedaan: het Heuvelland is aangeduid als nader te begrenzen nationaal landschap. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en het reliëf.

De amovering van de melkveehouderij heeft een positieve invloed op het behoud en de versterking van de kwaliteiten van het nationaal landschap, specifiek ter plaatse van het plangebied. Door de inpassing van de te realiseren compensatiewoningen wordt de bestaande structuur van het gebied gerespecteerd. Door de landschappelijke en natuurlijke waarden te herstellen wordt meegegaan met de visie om het besloten en groene karakter en het reliëf van het Heuvelland in ere te herstellen.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en ze geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een vijftal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing moet grotendeels geconcentreerd tot stand komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* Het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* Ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen die beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.
- *Behoud, beheer en versterking kwaliteiten nationale landschappen:* Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten worden in de nationale landschappen behouden, beheerd en versterkt, waarbij de toeristische-recreatieve betekenis moet toenemen.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* Ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* Het plangebied is ruim buiten de kern van Cadier en Keer gelegen, toch liggen rondom het plangebied meerdere gebouwen, waardoor sprake is van een bebouwingsconcentratie / cluster. Met de sloop van de aanwezige niet-monumentale agrarische bedrijfsbebouwing verdwijnt een aanzienlijk deel van de aanwezige gebouwen. In het voormalige bebouwde gebied worden de vijf woningen opgericht. De openheid van het landelijk gebied wordt door de woningbouw niet aangetast, door de sloop van de niet-monumentale agrarische bedrijfsbebouwing verbetert deze zelfs. De weilanden aan de noordkant van de bebouwing blijven behouden en onbebouwd. Omdat ook de volledige agrarische bouwkvael vervalt kan daar in de toekomst ook niet meer worden gebouwd.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* In hoofdstuk 5.2 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* Het verhard oppervlak neemt door het slopen van het agrarisch bedrijf aanzienlijk af, hetgeen ten goede komt aan het regionale watersysteem. In de beoogde nieuwe situatie wordt daarnaast rekening gehouden met het watersysteem. Het hemelwater dat op de nieuwe verharding valt wordt geïnfiltreerd en het aanwezige beekje wordt hersteld. Het infiltreren wil zeggen dat hemelwater niet via de riolering wordt afgevoerd, maar middels een infiltratievoorziening de mogelijkheid krijgt om te infiltreren in de bodem. Het een en ander is in de waterparagraaf, behorende bij dit bestemmingsplan, nader uitgewerkt.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* In 5.5 wordt aandacht geschonken aan de aanwezigheid van beschermde soorten. Hierin komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn waardoor de rijksbelangen in dit kader niet geschaad worden.
- *Behoud, beheer en versterking kwaliteiten nationale landschappen:* In hoofdstuk 4.2 wordt nader ingegaan op het nationaal landschap 'Heuvelland Zuid-Limburg'. Concluderend kan gezegd worden dat de amovering van het agrarisch bedrijf en daarvoor in de plaats de oprichting van vijf woningen zeer positieve effecten heeft op het nationaal landschap. De verkaveling en de woningen zijn daarbij dusdanig vormgegeven dat het cultuurhistorisch ensemble van Blankenberg eer aan wordt gedaan.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* Uit hoofdstuk 5.4 blijkt dat de landschappelijke kwaliteit door de ontwikkelingen niet wordt geschaad, enkel versterkt.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de oprichting van de compensatiewoningen in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de Nota Ruimte en Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken.

Uit de kaarten behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling, blijkt dat het plangebied buiten het deel van de Maas ligt waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. In 2008 is het POL2006 geactualiseerd aan de nieuwe ruimtelijke wetgeving. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in Wro.

Met betrekking tot verstedelijking van en economische activiteiten in de landelijke gebieden wordt aangegeven in het POL2006 dat woningbouw en bedrijvigheid kan plaatsvinden binnen de contouren rondom de plattelandskernen. Initiatieven buiten de contouren zijn mogelijk indien ze inpasbaar zijn in het landschap en de landbouwstructuur en gepaard gaan met de realisatie van extra natuur, landschap of

milieukwaliteit. Voor landbouw (en toerisme) wordt zoveel mogelijk ontwikkelingsruimte geboden, mits de gebiedskwaliteit als geheel er op vooruit gaat.

Indeling in regio's

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveau's. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen in de beleidsregio Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Het landelijk gebied Zuid-Limburg maakt deel uit van het Drielandenpark. Het is een uniek kleinschalig cultuurlandschap van plateaus, doorsneden met dalen en verspreid liggende natuurgebieden. Het gebied is ook cultuurhistorisch gezien bijzonder rijk. De toeristische sector in het gebied is sterk ontwikkeld.

De provinciale ambitie is om het Nationaal Landschap in samenhang met de stedelijke gebieden te ontwikkelen als een welvarend gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. De maatschappelijke en toeristische voorzieningen staan op een hoog peil terwijl de zorg voor en de versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kernkwaliteiten duurzaam is gewaarborgd.

In Euregionaal verband dient gewerkt te worden aan behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het gebied: het reliëf, het groene karakter, de schaalcontrasten en de kenmerkende cultuurhistorische elementen. Deze kernkwaliteiten zijn in de POL-aanvulling Nationaal Landschap nader gespecificeerd.

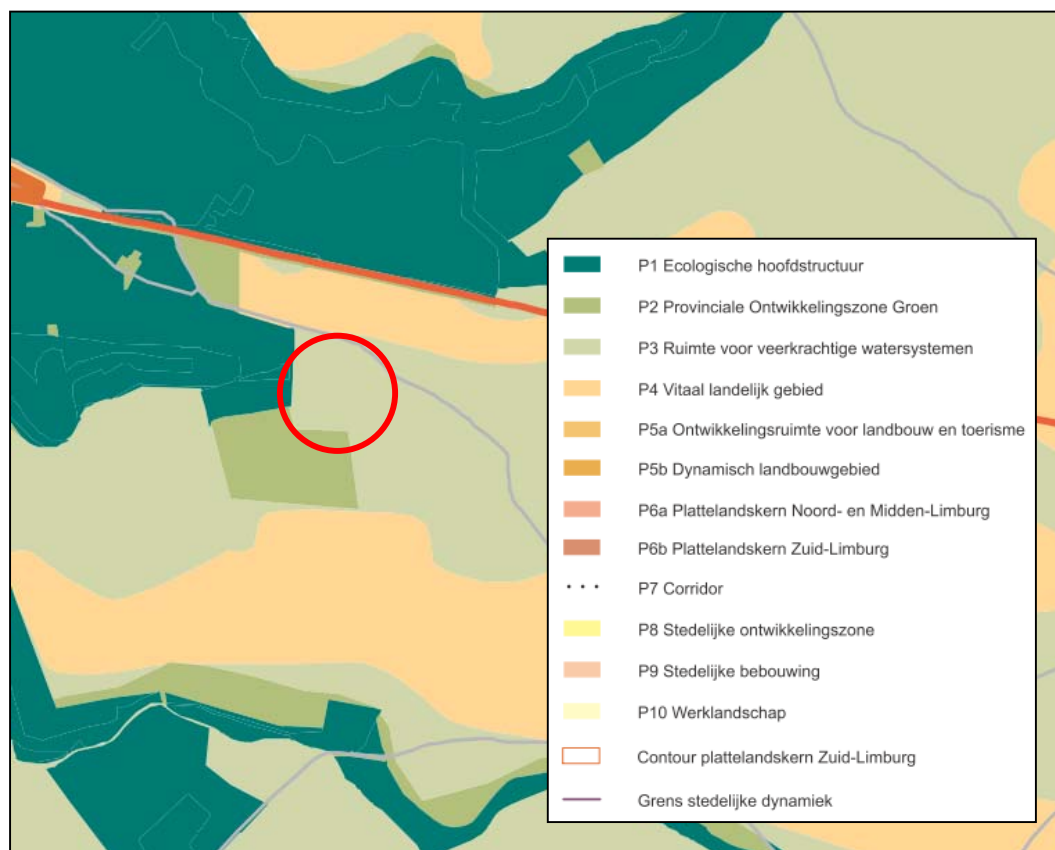
Voor de ontwikkeling van de regio is het belangrijk dat er meer samenhang wordt gebracht in het behoud van een vitale sociaal-economische basis, de ontwikkeling van de groene en cultuurhistorische waarden en het recreatief medegebruik. Voor het Nationaal Landschap is sprake van een 'ja-mits'-beleid (uitgewerkt in de POL-aanvulling contourenbeleid).

Door de invulling van EHS en POG krijgen de ecologische en watersystemen en de landschappelijke structuur een robuust karakter. De grondgebonden landbouw zal een overwegend multifunctioneel karakter aannemen en is onder andere van belang als beheerder van het landschap. De toeristische sector ontwikkelt zich verder tot een sterke vrijetijdseconomie die goed inspeelt op het maken van verbindingen met andere sectoren, waaronder zorg.

Indeling in perspectieven

Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden negen perspectieven onderscheiden. Binnen het POL2006 zijn de gronden van het plangebied aangewezen als "Perspectief 3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen". Het plangebied grenst aan gebieden die zijn aangewezen als "Perspectief 1

Ecologische Hoofdstructuur” en “Perspectief 2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen”.



Afbeelding 13. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven'

Perspectief 3 heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van EHS of POG. De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied, zijn veel toeristische voorzieningen aanwezig.

De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing. De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling, in aanvulling op de perspectieven 1 en 2.

Binnen de algemene randvoorwaarden zijn er nog steeds mogelijkheden voor ontwikkeling van vooral de grondgebonden landbouw en recreatie, alsmede goed ge-

legen niet-grondgebonden land- en tuinbouw. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt.

Voor het aangrenzende perspectief 2 (ten zuidwesten van het plangebied) geldt dat het beleid is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. In het perspectief 1 (ten westen van het plangebied) staat het beschermen en realiseren van een samenhangende robuuste structuur van natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen centraal.

Door beëindiging van het melkveebedrijf ter plaatse, de sloop van de niet-monumentale bedrijfsbebouwing en de herbouw op dezelfde locatie van een minder intensieve functie binnen een bebouwingscluster, wordt bijgedragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit.

Bij de nieuwbouw en de functionele wijzigingen wordt aandacht geschonken aan de cultuurhistorische identiteit van Blankenberg en de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. De weilanden aan de noordkant van de bebouwing blijven behouden en onbebouwd. Verder draagt het project bij aan ontstening van het landschap. Er vindt derhalve geen aantasting plaats van het landelijk gebied, waardoor het plan past binnen de beleidsdoelstellingen vanuit het POL2006.

POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg

De amovering van de agrarische bedrijfstak, afbraak van de bedrijfsgebouwen en de bouw van de compensatiewoningen worden (financieel) mogelijk gemaakt door de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (7 februari 2003) en de bijbehorende partiële herziening d.d. 15 juli 2004. De Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg behelst het volgende:

Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg heeft tot doel om de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Limburg te verbeteren door de sloop van (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen welke niet in het landschap passen en dit ontsieren en daarmee een aantasting vormen van het basiskapitaal. Ontsteningswinst staat centraal.

In ruil voor het duurzaam slopen van alle op de bouwkaal aanwezige bedrijfsgebouwen (uitgezonderd de monumentale, beeldbepalende of karakteristieke panden) met een minimum van 750 m² aan bedrijfsgebouwen, mag een compensatiewoning worden opgericht. In alle gevallen dient de agrarische bedrijfsvoering op de betreffende locatie geheel beëindigd te worden. De milieuvergunning / melding AmvB (Algemene maatregel van Bestuur) dient te worden ingetrokken. De bestemming dient gewijzigd te worden in een passende bestemming.

Op de verplichting tot beëindiging ter plaatse is één uitzondering mogelijk, namelijk bij gemengde agrarische bedrijven met een intensieve veehouderijtak. Deze bedrijven mogen onder stringente voorwaarden meedoen met Ruimte voor Ruimte, hun intensieve veehouderijtak afstoten en tevens doorgaan met het grondgebonden deel van het bedrijf.

De compensatiewoning dient te worden gebouwd binnen de contour zoals aangegeven in de Partiële Streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg, dan wel binnen linten of clusters. Specifiek voor de intensieve veehouderijen en voor niet-agrarische bedrijven, voorzover niet gelegen in de POG / EHS, geldt dat in beginsel maximaal één compensatiewoning op de sloopkavel buiten een lint of cluster mag worden gebouwd. In alle gevallen is een stringente planologische boordeling noodzakelijk. De locatie Blankenberg is gelegen in een bestaand bebouwingscluster.

Gedeputeerde Staten kunnen bij de beoordeling van een bestemmingsplan op basis van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg in uitzonderingsgevallen toestaan dan maximaal 10% wordt afgeweken van de gestelde sloopnormen, indien aangetoond wordt dat uitvoering van het plan een zeer bijzondere meerwaarde heeft voor de kwaliteit van de omgeving. Te denken valt hier bijvoorbeeld aan een substantiële (financiële) inspanning ter behoud van beschermde monumenten.

Tevens bestaat er een aparte regeling voor knelzittende melkveebedrijven die gebruik willen maken van de Ruimte voor Ruimte regeling (paragraaf 3.4.3 van de POL aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg). Deze regeling maakt het mogelijk om ondernemers, die hun bedrijf verplaatsen en vestigen op een nieuwe locatie of doorontwikkelen op een goed gelegen bestaande (beschikbare of vrijkomende) locatie, niet 1 compensatiewoning te realiseren bij een slooppoppervlak van minimaal 750 m², maar 2 compensatiewoningen. De evaluatie van dit soort verplaatsingen wijst uit dat in het algemeen verplaatsing naar een bestaande vrijkomende locatie of een nieuwe locatie op eigen kracht financieel moeilijk haalbaar is.

Bij bedrijfsverplaatsing kan daarom bij de sloop van de bedrijfsgebouwen op de oude locatie toepassing gegeven worden aan Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, waarbij het recht ontstaat om in ruil van sloop van minimaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen 2 compensatiewoningen te bouwen. Elke 375 m² extra te slopen bedrijfsgebouwen geeft daarbij het recht op 1 extra compensatiewoning. Deze ruimere woningbouwmogelijkheden gelden alleen voor bedrijven in de volgende twee situaties:

- perspectiefvolle melkveebedrijven die niet kunnen doorontwikkelen vanwege stankregelgeving en daarvan ook niet gemotiveerd en kansrijk kunnen afwijken. Is dat laatste wel het geval dan zal gemeente in overleg met provincie zich maximaal inspannen deze doorontwikkeling te doen slagen;
- in potentie perspectiefvolle melkveehouderijen die een disfunctionele verkaveling hebben. Het gaat in deze gevallen om een ontoereikende huiskavel c.q. een slechte verkavelings situatie waarbij kaveldruil of landinrichting binnen een redelijke termijn geen oplossing kan bieden.

In voorliggend geval is sprake van sloop van 1779,4 m² aan bedrijfsgebouwen. Aan het gestelde minimale slooppoppervlak wordt dan ook voldaan. De compensatiewoningen zullen worden gerealiseerd bij bestaande bebouwing waaraan ook het agrarische

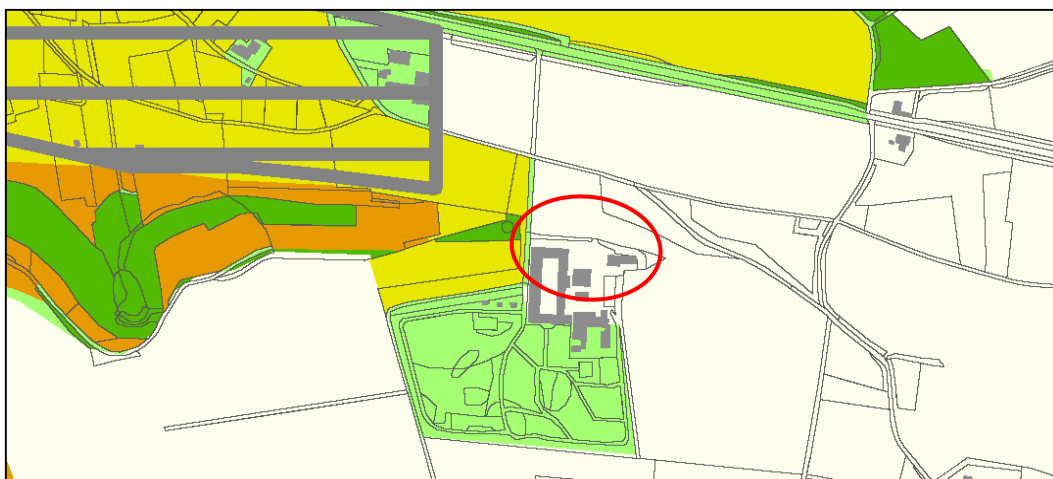
risch bedrijf is gelegen (bouwen in cluster). Ondanks de ligging buiten de contour is de woningbouw ter plaatse mogelijk door de RvR-regeling Zuid-Limburg. Ook wordt in onderhavig project beroep gedaan op de in de regeling (sub 4.2) opgenomen afwijkingsbevoegdheid van maximaal 10%, zodat behoud en versterking van de kwaliteit van Blankenberg gewaarborgd is.

De adviescommissie Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg adviseert in haar advies van 1 december 2005 (zie bijlage 1) positief op de aanvraag voor de bouw van vijf woningen. De commissie verzoekt wel om een beeldkwaliteitsplan op te stellen, om de noodzakelijk te realiseren kwaliteit te waarborgen. Dit beeldkwaliteitsplan is inmiddels aanwezig.

Daarbij moet worden opgemerkt dat door de inwerkingtreding van het Limburgs Kwaliteitsmenu (zie later in deze paragraaf), de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg niet meer geldt. Dit project valt echter in een overgangsregeling, waardoor toch nog gebruikt wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimteregeling. Dit is nader uitgewerkt in de subparagraaf 'POL-aanvulling Verstedelijk, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'.

POL-herziening op onderdelen EHS

Op 14 oktober 2005 hebben Provinciale Staten de 'POL-herziening op onderdelen EHS' vastgesteld. Het vroegere POL kende naast de landelijk te realiseren Ecologische Hoofdstructuur ook het ruimere begrip Provinciale Ecologische Structuur (PES). De EHS-gebieden in Limburg maken daar deel van uit. Dat leidde in de praktijk tot



Afbeelding 14. Uitsnede plankaart POL-herziening op onderdelen EHS

onduidelijkheden over het gebruik van de juiste terminologie en bijbehorende beschermingsniveaus. De provincie heeft daarom voor die delen van de PES die geen EHS zijn, het begrip Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) geïntroduceerd. De

naam PES is hiermee verdwenen. De provincie Limburg zet naast de inspanningen om EHS-doelstellingen te realiseren, actief in op de realisatie van de POG, onder meer door programmering in gebiedsprogramma's en jaarplannen in het kader van het gebiedsgericht plattelandsbeleid.

Uit de, bij deze POL-herziening behorende, plankaart is op te maken dat er geen EHS-perspectief of specifieke aanduiding is toegekend aan het gebied, waarin het plangebied gelegen is.

POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Met de POL-aanvulling Nationaal landschap Zuid-Limburg vindt de implementatie van het rijksbeleid met betrekking tot nationale landschappen plaats. Hiervoor wordt in deze POL-aanvulling een verdere uitwerking gegeven van de begrenzing en de kernkwaliteiten van het nationale landschap. Op 21 juni 2005 is door Gedeputeerde Staten deze POL-aanvulling vastgesteld.

De Nota Ruimte geeft als kernkwaliteiten voor het gebied aan:

- het reliëf;
- het groene karakter;
- de schaalcontrasten; van zeer open naar besloten.

De provincie voegt daaraan – gezien de nadruk in het rijksbeleid op het belang van behoud van cultuurhistorie in nationale landschappen – toe:

- de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen.

Uitwerking per kernkwaliteit

- Reliëf en ondergrond

Het huidige reliëf inclusief steilranden met name in kalksteen en andere typisch Zuid-Limburgse gesteenten en afzettingen, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, actieve beeklopen van het bergbeektype (komen in Nederland vrijwel alleen in Zuid-Limburg voor) en oude beeklopen, bron- en kwelzones, vochtige watervasthoudende laagtes op de plateaus, overgangen tussen Maasterassen, breuktrekken, aansnijdingen van geologische lagen die in Nederland vrijwel beperkt zijn tot Zuid-Limburg.

- Cultuurhistorische waarden: archeologische objecten en elementen

Archeologische resten en vindplaatsen uit de prehistorie, vindplaatsen en restanten uit de periode van Romeinse bewoning en vindplaatsen, relikten, restanten en sporen uit de Middeleeuwen.

- Cultuurhistorische waarden: historische bouwkunst en historisch-geografische elementen en patronen

De bewaard gebleven gebouwen (met name kastelen, kerken, kloosters, hoeves, watermolens), ontginnings- en verkavelingspatronen, putten, poelen, driesen, graf-

ten, waterlopen (met name molengangen), bebossingen, verdedigingswerken, on-
derdaardse kalksteengroeven, heggen, hoogstamboomgaarden en (al of niet holle)
wegen uit de periode tot 1850, met name die kenmerkend zijn voor het Zuid-
Limburgse lösslandschap en elders in ons land weinig of in andere vorm of stijl voor-
komen.

- Het groene karakter van Zuid-Limburg; de natuurwaarden

Bronbossen, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden van terras-
steilranden en ontkalkte löss, löss-schraalgraslanden; moerassen en nat schraalgras-
land in kwelzones, bronnen met kalkrijke kwel, zink-flora, struweel-, mantel- en
zoomvegetaties van kalkrijke bodems, hellingen met een grote dichtheid aan graf-
ten, grubben en holle wegen, akkers met typisch Zuid-Limburgse akkerflora, akker-
complexen met typisch Zuid-Limburgse akkerfauna (o.a. Hamster, Geelgors, Grauwe
gors).

- Visueel-landschappelijke kernkwaliteiten; de openheid van de plateaus versus de
beslotenheid in hellingen en dalen

De openheid van de plateaugebieden en de kleinschaligheid van dorpsranden (met
o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdalen en droogdalen, met name die
hellingen en beekdalen waar typisch Zuid-Limburgse cultuurhistorische en/of eco-
logische waarden voorkomen zoals hiervoor benoemd. De droogdalen zijn een zo
Zuid-Limburgs verschijnsel dat die in feite allemaal gerespecteerd moeten worden.
Alleen een verdere accentuering met beplantingselementen is wenselijk.

Toetsing plan aan beleid

- Reliëf en ondergrond

De plaatsing van de woning gebeurt op een reeds vlakke ondergrond. Op deze on-
dergrond is nu immers de melkveehouderij aanwezig. De woningen zijn minder ver
in het landschap gesitueerd dan de huidige agrarische bebouwing. Aan de achterzij-
de van de woningen wordt streekeigen beplanting aangebracht. Vanuit het omlig-
gende Zuid-Limburgse heuvelland verbetert de aanblik aan deze zijde aanzienlijk.

Ook het in het noordelijk gelegen weiland aanwezige droogdal zal worden ver-
sterkt. Dit zal bereikt worden door het verplaatsen van de, in het verleden gegraven,
watergeul naar het diepste punt van het dal.

- Cultuurhistorische waarden: archeologische objecten en elementen

De gronden van de huidige agrarische bouwka-
vel zijn in het verleden reeds (diep)
geroerd bij de bebouwing en verharding. Het huidige bodemarchief is daardoor
ernstig verstoord. De overige gronden zijn onderzocht op de aanwezigheid van ar-
cheologische waarden. De onderzoeksrapportage is opgenomen als separate bijla-
gen bij deze toelichting. Uit het onderzoek is gebleken dat geen archeologische

waarden ter plaatse aanwezig zijn en daarom geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

- Cultuurhistorische waarden: historische bouwkunst en historisch-geografische elementen en patronen

Het cultuurhistorisch ensemble van Kasteelhoeve Blankenberg ligt tegen de betreffende melkveehouderij aan. De melkveehouderij is zelfs voor een deel gevestigd in de historische hoeve.

Op de locatie waar de niet-monumentale agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt wordt, worden vijf compensatiewoningen gerealiseerd. De bouwstijl van de woningen sluit aan bij de bestaande kenmerken van Blankenberg en van het landschap, dit is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Hierdoor wordt zo min mogelijk verstoring aangericht aan Blankenberg en het landschap.

- Het groene karakter van Zuid-Limburg; de natuurwaarden

In de huidige situatie zijn weinig tot geen natuurwaarden aanwezig in het plangebied zelf. Door de agrarische bedrijfsactiviteiten vindt een hoge mate van verstoring plaats voor beschermde dier- en / of plantensoorten. Door het verwijderen van de agrarische functie en daarbij woningen terug te bouwen, het herstellen van de beek en veel, streekeigen beplantingen aan te brengen, worden de natuurwaarden enorm verbeterd. Verschillende soorten flora en fauna krijgen hiermee de kans hun leef- en foerageergebied uit te breiden of zich zelfs hier (opnieuw) te vestigen.

- Visueel-landschappelijke kernkwaliteiten; de openheid van de plateaus versus de beslotenheid in hellingen en dalen

Rondom de woningen wordt conform het landschapsplan beplanting aangebracht. Overige omliggende gronden blijven als weiland in gebruik, de openheid van het omliggende gebied is derhalve gewaarborgd. Door de woningen aan de randen in te passen in het landschap door middel van (streekeigen) beplantingen wordt een groene overgangszone naar het open landschap gecreëerd. Vanuit het omliggende gebied wordt derhalve een hoge kwaliteitswinst behaald. Het zicht op de omvangrijke agrarische bebouwing maakt immers plaats voor een zicht op opgaande beplantingen.

Het omliggende landschap blijft derhalve een open karakter behouden en door de woningen dicht op elkaar te situeren aan een centraal plein, direct achter de kasteelhoeve, wordt in het plangebied juist een zeer besloten karakter nagestreefd.

Het stopzetten van de agrarische activiteiten ter plaatse, het slopen van de gebouwen en door het realiseren van zorgvuldig gesitueerde woningen, ingepast met streekeigen beplantingen en het herstellen van de beek betekent een enorme verbetering voor de kernkwaliteiten van het nationale landschap van Zuid-Limburg.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol m.b.t. verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POL-beleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord- en Midden-Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;
- apart kwaliteitsmenu voor uitleggebieden bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg.

De kaart 'perspectieven' van het POL2006 is aan de hand van de POL-aanvulling in 2010 geactualiseerd. Het plangebied blijft zoals reeds aangegeven, gelegen binnen perspectief 3.

In Limburg (met name Zuid-Limburg) is sprake van een bevolkingsafname (mede door de vergrijzing). De provincie geeft in deze POL-aanvulling haar beleid op dit gegeven. De focus wordt gericht op de kwalitatieve woningvoorraadontwikkeling bij een krimpende bevolkingsomvang. De indicatieve ramingen van de verwachte ontwikkeling van de regionale woningvoorraden worden opgenomen in de geactualiseerde tekst van paragraaf 6.3 van het POL2006.

In Zuid-Limburg wordt een sterk accent gelegd op de transformatie van de voorraad aan woningen, mede gericht op:

- het herstructureren van verouderde en niet-courante woningvoorraad;
- wegnemen van het acute woningoverschot in met name Parkstad-Limburg;
- het voorkomen van een toekomstig overschot in geheel Zuid-Limburg;
- nieuwbouwwoningen dragen bij aan de transformatie van verouderde woningen.

De demografische ontwikkelingen maken, dat er (puur kwantitatief gekeken) per saldo in Zuid-Limburg tot 2020 sprake kan zijn van een afname van de woningvoorraad met circa 1.000 woningen, en dat er tot 2030 sprake zal zijn van een netto afname van 15.000 woningen. Dit betekent nadrukkelijk niet dat er een bouwstop

dreigt. Integendeel. Het huidige woningaanbod sluit niet goed aan op de verwachte toekomstige vraag, en is bovendien deels (sterk) verouderd.

De omvorming van de woningvoorraad, het wegnemen van het acute woningoverschot zal voor 90 tot 95% binnen de stadsregio's moeten worden waargemaakt, door middel van herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw. Ingezet wordt op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstige gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave. Deze opgave is van provinciaal belang. De provincie wil de Limburgse Wijkenaanpak structureel onderdeel laten uitmaken van deze opgave. Dit dient tevens verankerd te worden in de regionale woonvisies.

In de POL-aanvulling wordt aangegeven dat mede door vergrijzing de bevolkingsaantallen zullen afnemen in Limburg. Er moet daarom voorzichtig worden omgegaan met nieuwe woningen. Toch wordt opgemerkt dat nieuwe woningen niet per definitie worden uitgesloten. Zodra bouwinitiatieven plaatsvinden in bebouwd gebied, zijn herontwikkelingen toch goed mogelijk.

De vijf Ruimte voor Ruimte woningen zijn door de voormalige gemeente Margraten als ijzeren voorraad opgenomen in haar woonbehoefte-onderzoek van 1 februari 2010 en in de woningbouwprogrammering van 24 juni 2010. Uit deze onderzoeken blijkt dat er behoefte is aan de bouw van de vijf woningen op de locatie Blankenberg en dat de gemeente er daarmee van uit gaat dat die woningen ook worden gebouwd en worden afgezet.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregel LKM regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven 2, 3 en 8 mogelijk zijn. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL2006 en de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

Het plangebied ligt buiten de rode contour van Cadier en Keer. Woningbouw, waarvan in onderhavig geval sprake is, is dan alleen mogelijk in een bebouwingslint of bebouwingsconcentratie / cluster. Van dat laatste is in dit geval sprake. De nieuwe woningen worden opgericht bij Kasteelhoeve Blankenberg, geheel passend in het totale cultuurhistorische ensemble. Het LKM is dan evenwel van toepassing.

Met de POL-aanvulling is onder andere de POL-herziening Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg komen te vervallen. Het is echter zo dat veel projecten een lange voorge-

schiedenis kennen alvorens de formele ruimtelijke ordeningsprocedure wordt opgestart, zo ook in dit geval. Het is daarom mogelijk dat voorafgaande aan de formele procedure afspraken zijn gemaakt die redelijkerwijze niet meer zijn aan te passen aan het LKM, dit zijn zogenaamde pijplijnplannen.

Dit project is reeds opgestart in 2004 en kent daarom al een lange voorgeschiedenis. Het project vraagt door de unieke ligging bij de kasteelhoeve ook om een zorgvuldige en specifieke voorbereiding. Samen met de gemeente en de provincie (adviescommissie) zijn de mogelijkheden voor de verplaatsing van het melkveebedrijf onderzocht. Hieruit is geconcludeerd dat door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling Zuid-Limburg, het project doorgang kan vinden. De adviescommissie heeft het project dan ook goedgekeurd in 2005. Daarna heeft er nog onderzoek plaatsgevonden naar alternatieven, welke uiteindelijk niet haalbaar bleken (zie hoofdstuk 3).

De ruimtelijke ordeningsprocedure wordt nu vervolgd. Het project wordt beschouwd als een pijplijnproject. Onder paragraaf 2.3 van het LKM wordt het volgende gesteld: het is bekend dat veel plannen een lange voorgeschiedenis kennen alvorens de formele ruimtelijke ordeningsprocedure wordt opgestart. Het is daarom mogelijk dat voorafgaande aan de formele procedure afspraken zijn gemaakt die redelijkerwijze niet meer zijn aan te passen aan het LKM. De gemeente en de provincie hebben aangegeven dat in dit geval sprake is van een pijplijnplan. Onder de noemer van de POL-herziening Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg kan de verplaatsing dan ook gerealiseerd worden.

4.3 Gemeentelijke beleid

Kaders voor woningbouwprogrammering d.d. juni 2010

Eind 2009 / begin 2010 is een woonbehoefte-analyse 2010-2040 uitgevoerd. Doel daarvan was het inzichtelijk maken van de behoefte aan woningen voor de lange termijn, zowel voor de voormalige gemeente Margraten in totaal als per kern. Daaruit blijkt dat de kwantitatieve behoefte op korte termijn nog beperkt is en op langere termijn zelfs negatief. Tegelijkertijd beschikt de gemeente nog over een ruime plancapaciteit.

Het simpelweg blijven doorbouwen, zonder te kijken naar de mate van afzetmogelijkheden en de kwaliteit ziet de gemeente niet als de meest wenselijk te volgen weg. Er bestaat dus behoefte aan een betere aansturing van de woningbouwprogrammering in de negen kernen. Die vraag staat in de Kaders voor woningbouwprogrammering d.d. juni 2010 centraal.

Huishoudensprognose: van stabilisatie naar krimp met bijna 600 huishoudens

De komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens nog maar heel licht toe met enkele tientallen volgens woonbehoefte-analyse, waarin wordt uitgegaan van een

beleidsarme vooruitberekening. Dit wil zeggen dat wordt uitgegaan van de autonome ontwikkeling van geboorte, sterfte, huishoudensvorming en het aantal vestigers en vertrekkers heft elkaar op. Er is dus geen rekening gehouden met de realisatie van alle mogelijke woningbouwplannen en/of ontwikkelingen in economie en werkgelegenheid. Voor de voormalige gemeente Margraten betekent deze prognose dat de zogenaamde stabilisatiefase zijn intrede heeft gedaan. De komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens nauwelijks meer toe. Vanaf 2020 gaat het aantal huishoudens naar verwachting dalen, na 2030 komt die daling in een versnelling. Over de komende 30 jaar bezien, krimpt het aantal huishoudens met bijna 11%, of wel ruim 600 huishoudens ten opzichte van de piek van circa 5.400 huishoudens rond 2020.

Van huishoudens naar woonbehoefte

De huishoudensontwikkeling is maatgevend voor de te verwachten behoefte aan woningen. Bij groei moet er worden toegevoegd, bij krimp worden woningen vrijgespeeld en zijn ze beschikbaar voor instroom of kunnen leeg blijven staan. Bovenop de huishoudensontwikkeling wordt 2% mutatiesreserve (2% van de totale woningvoorraad) geteld, ook wel de frictieleegstand genoemd. Dit betekent dat circa 110 woningen nodig zijn om verhuizingen mogelijk te maken en daarmee de woningmarkt draaiende te houden. Wordt daarbij de uitbreidingsbehoefte van circa 30 woningen voor de komende 10 jaar bij opgeteld, resulteert dit in een benodigde toevoeging van 140 woningen aan de woningvoorraad in de periode 2010-2020. Die woningen zijn dus nodig om de eigen aanwas vanuit de gemeente te kunnen huisvesten.

Beschikbare plancapaciteit per 1 januari 2010

De plancapaciteit van de voormalige gemeente Margraten telde op 1 januari 2010 zo'n 675 woningen, bestaande uit 615 reguliere woningen en 60 zelfstandige zorgwoningen. Naast deze plancapaciteit bestaan nog plannen voor circa 85 intramurale zorgplaatsen.

Filtering van de plancapaciteit

Het kritisch beschouwen van de plancapaciteit bestaat enerzijds uit het actualiseren ervan en anderzijds uit het aanbrengen van een prioritering erin. Voor het laatste heeft de gemeente een afwegingskader aangelegd om binnen haar beïnvloedbare plancapaciteit te kunnen prioriteren. Beïnvloedbaar betekent dat de plannen nog niet planologisch onherroepelijk zijn of onherroepelijke plannen waarvan de gronden in eigendom zijn van de gemeente. De doorlopen stappen kunnen we zien als een aantal filters waar de plancapaciteit achtereenvolgens doorheen gezeefd is. Een korte toelichting op de filters:

De plancapaciteit per 1 januari 2010 vormt het vertrekpunt en telt 675 woningen. Het betreft een lijst met plannen waarvan de status uiteenloopt van 'geen status, nog pril idee' tot vergunning verleend en/of in aanbouw.

Filter 1. Actualiseren van de plancapaciteit per 1/7/2010

De plancapaciteit per 1 januari 2010 is nog eens kritisch tegen het licht gehouden en heeft daardoor de volgende wijzigingen gekend:

- Alle plannen en individuele kavels zijn nagelopen en gecontroleerd op actualiteit en de juiste aantallen;
- Drie grootschaliger plannen zijn geknipt in twee delen: Karreweg in Sint Geertruid, De Steeg in Bemelen en Mheerderweg in Banholt. Dit is gedaan om meer fasering aan te brengen in deze plannen.

Per saldo resulteert dit in een afname van 83 woningen van de planvoorraad. De voorraad komt na toepassing van dit filter uit op 592 (675-83) woningen.

Filter 2. Gereedmeldingen

De gereedmeldingen in de 1^e helft van 2010 zijn in mindering gebracht. Het gaat om 37 woningen. Dit resulteert in een planvoorraad van 555 woningen (592-37=555).

Filter 3. Doorvoeren van enkele politieke keuzes

In de eerste helft van 2010 zijn de volgende besluiten genomen die gevolg hebben voor de plancapaciteit:

- Zowel de voormalige gemeenteraad van Eijsden als Margraten heeft in principe besloten dat het nieuwe gemeentehuis op het Amerikaplein in Margraten komt. Daardoor vermindert de beschikbare plancapaciteit van het plan 'Amerikaplein' met 10 woningen.
- Het college heeft onlangs kennis genomen van de laatste inrichtingsvariant voor het plan Heiligerweg en aangegeven op basis van die variant het plan verder voor te bereiden. Dit betekent dat wordt uitgegaan van 110 in plaats van de oorspronkelijke 225 woningen.

Per saldo resulteert dit in een afname van 125 woningen van de planvoorraad. De voorraad komt na toepassing van dit filter uit op 430 (555-125) woningen.

Filter 4. Vaststellen van de ijzeren voorraad

Van de resterende planvoorraad van 430 woningen, behoren 104 kavels tot de zogenaamde niet beïnvloedbare plannen (harde plannen). Het gaat om 30 individuele, 63 projectmatige kavels en 11 Ruimte voor Ruimte kavels die niet in eigendom zijn van de gemeente, maar wel (bijna) een onherroepelijke bestemming hebben. In de praktijk betekent dit dat de gemeente geen bouwvergunning hierop kan weigeren. De praktijk wijst verder uit dat niet al deze plannen daadwerkelijk tot uitvoering komen. De gemeente gaat uit van een te verwachten productie van 39 woningen vanuit deze planvoorraad, circa 40%. Deze reservering dient dus in het woningbouwprogramma sowieso gemaakt te worden.

Per saldo resulteert dit in een planvoorraad van 326 woningen. De ijzeren planvoorraad wordt immers afgezonderd van de nog beïnvloedbare planvoorraad ($430 - 104 = 326$).

Filter 5. Prioritering van de beïnvloedbare plannen

De planvoorraad waar de gemeente nog invloed op kan uitoefenen bedraagt 326 woningen. Het gaat om plannen die planologisch nog niet onherroepelijk zijn of onherroepelijke plannen waarvan de gemeente grondeigenaar is. Deze plannen zijn afgewogen aan de hand van de volgende criteria met bijbehorende puntentoekening:

1. Juridisch-planologisch criterium (maximaal 60 punten te verkrijgen)
 - a. 20 punten: onherroepelijk plan
 - b. 10 punten: uit te werken plan/ in procedure / medewerking aan verleend
 - c. 10 punten: plan valt binnen de contour
 - d. 10 punten: inbreidingsplan
 - e. 10 punten: plan betreft stedenbouwkundige afronding
 - f. 10 punten: plan betreft herontwikkeling waardevolle bebouwing
2. Gemeentelijk exploitatiebelang (maximaal 40 punten)
 - a. 40 punten: groot verlies voor gemeente bij geen doorgang
 - b. 20 punten: kostenneutraal (verlies word gecompenseerd door opbrengst andere plannen bij doorgang)
 - c. 0 punten: weinig tot geen risico voor gemeente

Elk plan kan maximaal 100 punten scoren.

Conclusie

Uit de woonbehoefte-analyse blijkt dat er in de voormalige gemeente Margraten behoefte is aan zo'n 140 woningen, dit om de eigen aanwas in de gemeente te kunnen huisvesten de komende 10 jaar. In de woningbouwprogrammering is onderzocht wat het woningaanbod is. De komende jaren liggen er nog diverse woningbouwprojecten op stapel. Er is daarom hierin een prioritering aangebracht om het aanbod de vraag niet te laten overstijgen. Onderhavig project is als prioritair aangemerkt en daarmee opgenomen in de "ijzeren voorraad". De vijf nieuwe woningen zijn daarmee gereserveerd aan het woningbestand toe te voegen omdat er vraag naar is. In de bijlagen is de prioritering in nieuw te bouwen woningen weergegeven.

5. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming(en) dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen dient te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van een locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Voor de ontwikkeling van onderhavige locatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om het agrarisch bedrijf te verplaatsen door ter plaatse woningen te ontwikkelen. De gemeente Eijsden-Margraten kan met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst te sluiten. In deze overeenkomst zal worden verankerd dat de initiatiefnemer alle kosten en risico's met betrekking tot de grondexploitatie voor zich neemt. Indien dit niet lukt zal de gemeente een exploitatieplan opstellen en een posterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering vormt om een project binnen de planperiode te realiseren, oftewel dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Onderzoek

Verkenkend en nader bodemonderzoek

Het verkennend en nader bodemonderzoek is uitgevoerd door Aelmans Eco BV. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage van 4 juli 2007 'Verkenkend en nader bodemonderzoek - Blankenberg 3 te Cadier en Keer'.

De samenvatting van de conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

In verband met de ophanden zijnde bestemmingsplanwijzigingen van het agrarisch terrein naar woondoeleinden kan gesteld worden dat op basis van de voorliggende gegevens er relevante verontreinigingen zijn aangetroffen, welke het toekomstige gebruik belemmeren.

Deze belemmeringen zijn vastgesteld ter plaatse van de terreindelen B, F, G en H. Om de locatie geschikt te maken voor de toekomstige meest gevoelige bestemming (Wonen), in onderhavig schrijven omschreven als zijnde "actief gebruikt groen", zal de sterk verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd dienen te worden.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd, derhalve is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Indien de huidige bestemming ter plaatse van de onderzoekslocatie wijzigt, moeten de aanwezige fundatiematerialen (zijnde zinkslakken en overige fundatiematerialen) ontgraven en afgevoerd worden. In figuur 2b van dit bodemonderzoek is een overzicht aangegeven van de terreindelen alwaar gesaneerd dient te worden.

In algemene zin wordt hier opgemerkt dat indien de bestemmings(plan)wijzigingen worden uitgevoerd, de bestaande gebouwen (niet behorende tot carrébebouwing), de fundatielagen (zijnde betonvloer, tegelvloer e.d.) en de fundatielagen (zinkslakken en overige fundatiematerialen), van de onderzoekslocatie verwijderd dienen te worden. Er wordt geadviseerd om na uitvoering van deze werkzaamheden de bodemkwaliteit nogmaals te onderzoeken en vast te leggen. Op basis van de dan verkregen resultaten kan worden beoordeeld of de bodem ter plaatse voldoet aan het toekomstige gebruik.

Alvorens gestart kan worden met ontgravingswerkzaamheden, in verband met de voorgenomen bestemmings(plan)wijzigingen, zal een zogenaamd saneringsplan opgesteld dienen te worden en ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Het verlenen van een verklaring van geen bezwaar blijft ter competitie van het bevoegd gezag.

Voor het totale onderzoeksrapport wordt verwezen naar de afzonderlijke bijlage.

Saneringsplan

Voor de noodzakelijke sanering is inmiddels een saneringsplan uitgewerkt. Het saneringsplan is opgesteld door Aelmans Eco BV. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage van 29 mei 2008 'Saneringsplan - Blankenberg 3 te Cadier en Keer'.

In het saneringsplan zijn alle werkzaamheden beschreven, welke noodzakelijk zijn om de milieuhygiënische kwaliteit van de grond te laten voldoen aan de vastgestelde achtergrondgrenswaarden.

De doelstelling van de sanering is als volgt:

- de bodem wordt ten minste geschikt gemaakt voor de functie die de bodem na de sanering krijgt waarbij het risico voor mens, plant of dier als gevolg van blootstelling aan de verontreinigingen zoveel mogelijk wordt beperkt;
- het risico van de verspreiding van verontreinigde stoffen wordt zoveel mogelijk beperkt;
- de noodzaak tot het nemen van maatregelen en beperkingen in het gebruik van de bodem als bedoeld in artikel 39b van de Wbb wordt zoveel mogelijk beperkt.

De provincie heeft bij schrijven d.d. 9 oktober 2008 (zie bijlagen) ingestemd met het saneringsplan.

5.2.2 Wegverkeerslawaaï

Achtergrond

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	250

Toetsing

Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de Ruimte voor Ruimte woningen. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 53 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Het plangebied is gelegen in de geluidszone van de weg Blankenberg. Meer dan 250 m ten noorden van het plangebied ligt de N278, zodat deze weg geen invloed heeft op de planontwikkeling.

Uit de geluidsniveaukaart van de voormalige gemeente Margraten komt naar voren dat het aantal vervoersbewegingen op de weg Blankenberg minder dan 500 motorvoertuigen (mve) per dag bedraagt. Sinds de wijziging van de Wet geluidhinder, op 1 januari 2007, kan echter niet meer zonder meer uitgegaan worden van de geluidsniveaukaart.

De input van dit type kaarten kan echter wel benut worden om de omvang van het verkeer, en daarmee het ontstane geluid ter plaatse af te leiden. Gezien het zeer beperkt aantal motorvoertuigen per dag wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Voltocing van de compensatiewoningen, zal niet leiden tot een significante toename van het aantal vervoersbewegingen. Hierdoor vindt in de toekomst eveneens geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats. Een nader akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De woningbouw wordt dan ook niet belemmerd door het aspect wegverkeerslawaaï.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project 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 fijn stof en NO₂.

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Toetsing

De NIBM-grens voor kantoor- en woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² aan kantoren, beneden het criterium van 3 % gebleven wordt. Bij voorgenomen ontwikkeling worden in totaal 5 nieuwe woningen. Met deze ontwikkeling wordt derhalve ruim onder het 3% criterium gebleven.

Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

5.2.4 Externe veiligheid

Achtergrond

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen¹ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen² vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

In de Staatscourant van donderdag 23 september 2004 is de Regeling externe veiligheid inrichtingen (verder te noemen Regeling) gepubliceerd. De Regeling is in 2007 op onderdelen gewijzigd. In de Regeling zijn de regels opgenomen met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder te noemen Besluit).

¹ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

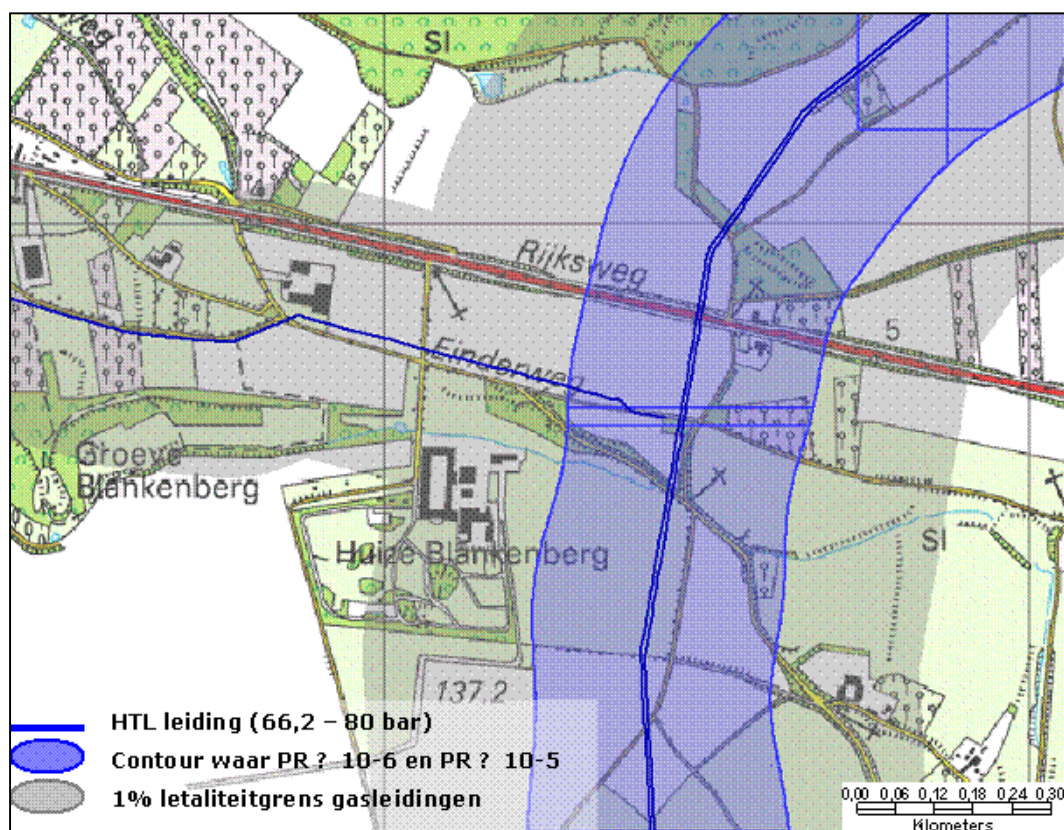
Toetsing

In het kader van het project moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicokaart

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

Aan de hand van deze Risicokaart is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in of rond het plangebied. Dit blijkt niet het geval te zijn.



Afbeelding 15. Risicocontouren ondergrondse gasleidingen

Buisleidingen

Het ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen ondergrondse buisleidingen en bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen en scholen. Deze afstanden staan in de Circulaire 'Regels inzake de zoning langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) en de Circulaire 'Bekendma-

king van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' (1991). VROM werkt aan een Algemene Maatregel van Bestuur Buisleidingen waarin onder meer voorwaarden worden gesteld voor de risiconormering en -zonering rond buisleidingen, het opnemen van planregels in bestemmingsplannen en technische eisen. Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AmvB Buisleidingen) zal naar verwachting inwerking treden in 2010, waarna de huidige circulaire komen te vervallen.

Circa 125 meter ten noorden van Blankenberg ligt aan de noordzijde van de Einderweg (parallel hieraan) de leiding A-520-03. Circa 250 meter ten oosten van de planlocatie liggen van west naar oost gezien de leidingen A-534 en A-520. De belemmerde strook voor deze drie leidingen bedraagt 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen.

Leiding	Diameter	Ontwerpdruk	Letaliteitgrenzen	
			1%	100%
A-520-03-KR-001	16"	66,2 bar	210 m	100 m
A-534-KR-024	36"	66,2 bar	430 m	180 m
A-520-KR-193	24"	66,2 bar	310 m	140 m

Op de afbeelding is de ligging van de leidingen alsmede de plaatsgebonden risicocontour van de aardgastransportleiding A-520 zichtbaar. Het plangebied ligt volgens deze afbeelding buiten de 10^{-6} -contouren van de aanwezige leidingen. De Gasunie acht tevens een onderzoek naar het groepsrisico niet noodzakelijk vanwege de relatief grote afstand.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. In de omgeving van de betreffende locatie is de N278 gelegen. Deze weg ligt op meer dan 250 m van het plangebied verwijderd, waardoor groepsrisico niet betrokken hoeft te worden in de planvorming.

De aandachtspunten voor het plaatsgebonden risico inzake wegverkeer betreffen de wegvakken waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen 2003, vormt het plaatsgebonden risico op 53 wegvakken een aandachtspunt. Omliggende wegen nabij het plangebied worden niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken.

Conclusie

De planlocatie ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding) vanwege groepsrisico.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van ondergrondse buisleidingen. Door de grote afstand van het plangebied tot deze buisleidingen zorgt het plaatsgebonden risico niet voor belemmeringen. De Gasunie acht een verslechtering van het groepsrisico tevens niet aan de orde vanwege de grote onderlinge afstand.

Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering.

5.2.5 Milieuzonering

Achtergrond

Er dient bekeken te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project (in al haar activiteiten) of waarvan het project juist hinder ondervindt.

Toetsing

De nieuwe woningen (Ruimte voor Ruimte en functiewijziging bedrijfswoningen) hebben geen functie die volgens de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten in 2009, gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies. De voorgenomen wijzigingen hebben dan ook geen milieu-invloed op omliggende functies.

Voorts dient echter wel gekeken te worden of in de omgeving van het plan functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen functiewijzigingen.

In en in de omgeving van het plangebied zijn enkele functies gelegen die een negatieve invloed kunnen hebben op de milieusituatie ter plekke. Deze aanwezige functies, bepaald aan de hand van het geldende bestemmingsplan en de veldinventarisatie, zijn allereerst getoetst aan de (indicatieve) VNG-lijst. Aangezien het een indicatieve lijst betreft dient vervolgens, indien noodzakelijk, een toets van de daadwerkelijke situatie plaats te vinden.

Op het adres Blankenberg 1 is een klooster gelegen dat valt onder de werkingssfeer van het Besluit woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer. De, door de VNG opgestelde, indicatieve lijst Bedrijven en Milieuzonering geeft voor dergelijke functies (vergelijkbaar met een verpleeghuis) een milieucirkel van 30 meter ten aanzien van geluid en 10 meter voor geur. Kloosters behoren hierdoor tot milieucategorie 2.

Een deel van het klooster is gevestigd in dezelfde monumentale hoeve als het huidige agrarisch bedrijf. De huidige bedrijfswoningen, die worden omgezet in burgerwoningen, zijn dan ook direct aan het klooster gelegen.

Aan de andere zijde van het monumentale pand is een aannemersbedrijfje gevestigd. Ter plaatse vindt voornamelijk opslag plaats. Blijkens de genoemde lijst geldt

voor een dergelijk bedrijf milieucategorie 3, met een minimale afstand van 50 meter. Ook in dit geval geldt dat het bedrijf aan een burgerwoning en aan de huidige agrarische bedrijfswoningen grenst. In de huidige situatie wordt dan ook niet voldaan aan de, door de VNG-lijst aangegeven, afstanden.

Voor de nieuw te realiseren Ruimte voor Ruimtewoningen geldt dat deze op enige afstand zijn gelegen van het bestaande, monumentale gebouwencomplex. De afstand van de Ruimte voor Ruimtewoningen tot het klooster bedraagt circa 35 meter en tot het aannemersbedrijf ongeveer 15 meter (onbebouwd terrein). Voor de Ruimte voor Ruimtewoningen wordt dan ook deels voldaan aan de vereiste afstand.

Voor de huidige bedrijfswoningen, die worden omgezet in burgerwoningen, geldt dat een nadere afweging (o.a. feitelijk gebruik) noodzakelijk is. Ook voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimtewoningen in de nabijheid van het aannemersbedrijf is een nadere afweging noodzakelijk.

Klooster

Het klooster (vergelijkbaar met een verzorgingshuis) behoort tot milieucategorie 2, blijkens de VNG-lijst.

De, in deze lijst aangegeven, afstanden zijn echter indicatief van aard. Als voldoende aannemelijk is dat een aanvaardbaar woonmilieu kan worden gehandhaafd en de hinder niet zal toenemen, mag een kortere afstand worden aangehouden dan de afstand in de bedrijvenlijst (vgl. KB Tubbergen 2-12-1997, EO1.96.0036, JG 98.0032). Verder is deze VNG-publicatie in de eerste plaats ontwikkeld voor nieuwe situaties. Bij bestaande situaties dient een beoordeling van een goed woonmilieu plaats te vinden op basis van bestaande feiten en omstandigheden betreffende het bedrijf alsmede de omgeving (vgl. KB Heumen, 19-02-1993, AB 1993, 530).

Bedrijven uit de categorieën 1 en 2 worden als aanvaardbaar geacht in een rustige woonomgeving. In onderhavig geval betreft het een klein bebouwingscluster in het buitengebied, waar reeds diverse jaren een aantal functies aanwezig zijn. Ook in de bestaande situatie is er reeds een burgerwoning gevestigd in de hoeve, nabij het klooster.

Derhalve is te concluderen dat onderhavige wijziging van agrarisch bedrijfswoningen naar burgerwoningen in de hoeve niet wordt belemmerd door het naastgelegen klooster.

Aannemersbedrijf

Het aannemersbedrijf behoort tot milieucategorie 3, blijkens de categorie 'Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats' uit de VNG-lijst. De toekenning van milieucategorie 3 wordt in dit geval voornamelijk ingegeven door het aspect geluid. Hiervoor geldt een milieuzone van 50 meter (= categorie 3). Vervolgens geldt als

gevolg van het aspect stof een milieuzone van 30 meter en als gevolg van het aspect geur een zone van 10 meter. Het bovenbeschrevene aangaande de VNG-lijst geldt uiteraard ook hier.

Mede gezien de bepaling in het bestemmingsplan is op de locatie van het aannemersbedrijf uitsluitend opslag toegestaan (aanduiding opslag in het bestemmingsplan). Gezien de strenge beperking van de activiteiten van het aannemersbedrijf op het perceel mag worden aangenomen dat de milieu-invloed minder is dan voor 'normale' vestigingen van bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats. Voor de aspecten geluid, stof en geur kan een kleinere afstand worden aangehouden omdat op de locatie geen werkzaamheden als zagen, slijpen, boren e.d. worden uitgevoerd. De activiteiten ter plaatse kunnen worden vergeleken met statische opslag, waarvoor uitgegaan wordt van een milieuzone van 10 meter. De afstand van de gronden van het aannemersbedrijf tot de compensatiewoningen in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling bedraagt ten minste 15 meter. Er wordt dan ook voldaan aan de gestelde minimale afstand.

Het functioneren van het aannemersbedrijf zal, als gevolg van de beëindiging van het agrarisch bedrijf, niet wijzigen. De overlast blijft dan ook gelijk aan de overlast in de huidige situatie. Hierbij geldt tevens dat, aangezien er ook in de huidige situatie reeds sprake is van een woonfunctie in de directe nabijheid van het aannemersbedrijf, er reeds beperkingen bestaan voor het functioneren van het bedrijf. De bedrijfsactiviteiten dienen op een dusdanige wijze te worden uitgevoerd dat voor de nabijgelegen woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft. Ook na de functiewijziging binnen de bestaande bebouwing en toekenning van de nieuwe woonfunctie aan de achterzijde geldt dat milieuhinder voorkomen moet worden.

In de huidige situatie is het voor het aannemersbedrijf reeds onmogelijk om uit te breiden. Enerzijds door de vestiging in het Rijksmonument, dat niet uitgebreid mag worden, anderzijds door de reeds aanwezige burgerwoning in de hoeve. Door de realisatie van de gewenste nieuwe woonfuncties worden dan ook geen nieuwe belemmeringen voor het aannemersbedrijf opgeworpen.

Ook voor het aannemersbedrijf is derhalve te concluderen dat het de wijziging van agrarisch bedrijfswoningen naar burgerwoningen in de hoeve en de realisatie van de nieuwe woningen niet belemmert.

5.3 Archeologie

Achtergrond

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse

uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dient de gemeente Eijsden-Margraten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. Dit beleid is momenteel nog niet aanwezig. De provinciale richtlijnen zijn dan richtinggevend.

Volgens de provincie dient geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer plangebieden kleiner zijn dan 2.500 m², op voorwaarde dat ze niet binnen een straal van 50 m rond een archeologisch terrein of vindplaats liggen. Gezien de grootte van het plangebied dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Onderzoek

De gronden van de huidige agrarische bouwkavel zijn in het verleden reeds (diep) geroerd bij de bebouwing en verharding, waardoor het aanwezige bodemarchief is verstoord.

Voor de overige gronden is wel een archeologisch onderzoek uitgevoerd door BLAN. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage van 23 maart 2006 'Archeologisch vooronderzoek, Margraten Cadier en Keer – Blankenberg 3'. De onderzoeksrapportage van dit onderzoek is opgenomen als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting. Hieruit is gebleken dat geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

5.4 Beschermd en beeldbepalende elementen

De, in het plangebied, gelegen kasteelhoeve Blankenberg is aangewezen als Rijksmonument. Dit pand is dan ook beschermd door de Monumentenwet. Gebouwelijk zullen aan dit monument geen wijzigingen plaatsvinden door voorliggende functiewijziging. Blankenberg bestaat uit een drielaags, wit gepleisterd gebouw met twee hoekpaviljoens. Verder heeft het een nederhof gevormd met een wit geschilderde gesloten carrévormige hoeve.

De realisatie van de vijf compensatiewoningen op het achterterrein van de kasteelhoeve in de vorm van een hof, is mogelijk omdat een grote kwaliteitswinst ontstaat ten opzichte van de huidige situatie; de aanwezigheid van een veehouderij. De nieuwe woningen worden qua typologie, kleurstelling, materiaalgebruik en situering zodanig uitgevoerd dat deze aansluiten bij de kasteelhoeve en een totaalplan vormen.

In de omgeving rond het plangebied bevinden zich veel boerderijen. Kenmerkend aan deze boerderijen zijn de hoge kapvormen. De haaks op elkaar staande aansluitende dwarskappen komen veel voor in de boerderijcomplexen. Hiermee worden de kenmerkende kopgevels aan de voorzijde van de kasteelhoeve gecreëerd. Dit type dak wordt dan ook toegepast voor de nieuwe woningen. De haakse aansluiting van daken wordt toegepast in de twee hoekwoningen. Door deze toepassing krijgen de hoekwoningen twee kopgevels. Hiermee sluiten ze enerzijds aan op het gezamenlijke hofje en anderzijds op de toegangsweg.

De woningen worden uitgevoerd in baksteen met een hellend dak van gebakken pannen. Er worden details aangebracht die kenmerkend zijn voor het typische Zuid-Limburgse karakter.

De kasteelhoeve is voorzien van een zwarte geïmpregneerde plint. De nieuwe woningen worden ook voorzien van een plint.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de te realiseren woningtypen en dergelijke worden vastgelegd. Op deze manier wordt zeker gesteld dat de te ontwikkelen woningen aansluiten bij het karakter van het gebied en een versterking vormen voor het cultuurhistorisch complex.

5.5 Natuur en landschap

Planologische bescherming natuur

POL-kaart Groene Waarden

Uit de POL-kaart 'Groene Waarden' blijkt dat het plangebied zelf niet als een waardevol groen element is aangeduid. Direct rondom het plangebied komen wel bos- en natuurgebieden voor. Deze gebiedscategorie omvat naast de bos- en natuurgebieden, eveneens grotere concentraties van voormalige landbouwgronden, die als aangewezen reservaatgebied of natuurontwikkelingsgebied inmiddels zijn verworven en in beheer genomen door natuurbeschermingsorganisaties.

Deze bos- en natuurgebieden maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de Provinciaal Ontwikkelingsruimte Groen (POG).

Habitatrichtlijngebied

Ten noorden en ten westen van Blankenberg zijn twee gebieden aangewezen als Habitatrichtlijngebied. Deze aanduiding is van toepassing op het verhoogde terrein aan de noordzijde van de Rijksweg; de Schiepersberg en de relatief smalle bosstrook direct ten westen van het plangebied, het Savelsbos.

Vanuit de Natuurbeschermingswet en de Habitatrichtlijn geldt het volgende afwegingskader:

Voor ieder plan of project moet een passende beoordeling gemaakt worden van de gevolgen voor het gebied, voorzover er sprake is van een kans op significante effecten, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstelling van het gebied.

Het plan of project kan pas doorgang vinden als zeker is dat de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet worden aangetast.

Wanneer het plan of project niet voldoet aan hetgeen gesteld is in voorgaande regels bestaan enkele zeer strikte vrijstellingsmogelijkheden.

De beoogde realisatie van de compensatiewoningen is getoetst aan bovengenoemde randvoorwaarden:

Schiepersberg	
Randvoorwaarde	Toepassing op voorliggende partiële herziening
Gevolgen voor het gebied	Het plangebied is ongeveer 600 meter ten zuiden van het Habitatrichtlijngebied gelegen. Beide gebieden hebben een geheel verschillend karakter en worden gescheiden door een drukke verkeersader. De ontwikkeling rond de hoeve Blan-

Schiepersberg	
Randvoorwaarde	Toepassing op voorliggende partiële herziening
	kenberg heeft dan ook geen invloed op het Habitatrictlijngebied rond de Schiepersberg.
Significante effecten	Reeds in voorgaande passage is aangegeven dat de ingreep bij de hoeve Blankenberg geen invloed heeft op het Habitatrictlijngebied.
Instandhoudingsdoelstelling van het gebied	In het Stimuleringsplan Bos, Natuur en Landschap wordt aangegeven dat de hellingbossen op de Schiepersberg bestaan uit relatief jonge loofbossen. Deze bossen groeien op oude bosgroeiplaatsen en zijn floristisch matig interessant. In de hellingbossen komen enkele bijzondere soorten planten en dieren voor. Als aandachtsoorten gelden Hazelworm en Mannetjesorchis. De gewenste ontwikkeling rond de hoeve Blankenberg heeft geen negatieve invloed op het bovengenoemde hellingbos of de daar aanwezige planten- en diersoorten. Aan de instandhoudingsdoelstelling voor het gebied wordt dan ook voldaan.
Natuurlijke kenmerken niet aantasten	Verwezen wordt naar het bovengenoemde. De gewenste ontwikkeling rond Blankenberg tast de natuurlijke kenmerken van de Schiepersberg niet aan.

Uit bovenstaande toets blijkt dat de beëindiging van de melkveehouderij en de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen op een dermate grote afstand is gelegen, in een ander type gebied, gescheiden door een drukke verkeersader, dat geen sprake is van aantasting en / of negatieve beïnvloeding van het Habitatrictlijngebied Schiepersberg.

Savelsbos	
Randvoorwaarde	Toepassing op voorliggende partiële herziening
Gevolgen voor het gebied	Het habitatrictlijngebied ligt aan de overzijde van de weg Blankenberg, ten hoogte van de huidige oprit richting de melkveehouderij. De milieubelastende agrarische functie van het huidige terrein wordt eraf gehaald waarvoor een minder milieubelastende functie terugkomt, namelijk wonen. Tevens wordt de beek in het plangebied op natuurlijke wijze herstelt. De functiewijziging heeft daardoor enkel positieve effecten op het behoud van het natuurgebied op de helling.
Significante effecten	Reeds in voorgaande passage is aangegeven dat de ingreep bij de hoeve Blankenberg geen negatieve invloeden heeft op het Habitatrictlijngebied.

Savelsbos	
Randvoorwaarde	Toepassing op voorliggende partiële herziening
Instandhoudingsdoelstelling van het gebied	In het Stimuleringsplan Bos, Natuur en Landschap wordt aangegeven dat de helling ter plaatse bestaat uit bloemrijke graslanden, kamgrasweiden, lössschraalgrasland en enkele akkers op de vlakkere plateaugronden. Het kleinschalige gebied is kerngebied voor amfibieën. Ook voor reptielen, zoogdieren en struweelvogels is het van grote betekenis. De gehele helling is uitgerasterd en wordt door schapen begrasd. De gewenste ontwikkeling rond de hoeve Blankenberg heeft geen negatieve invloed op bovengenoemde hellingnatuur of de daar aanwezige planten- en diersoorten. Aan de instandhoudingsdoelstelling voor het gebied wordt dan ook voldaan.
Natuurlijke kenmerken niet aantasten	Verwezen wordt naar het bovengenoemde. De gewenste ontwikkeling rond Blankenberg tast de natuurlijke kenmerken van de kwalitatief hoogwaardige graslanden niet aan.

Uit bovenstaande toets blijkt dat de beëindiging van de melkveehouderij en de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen een dusdanige verbetering betreft van de milieusituatie en het natuurgebied aan de overzijde van de weg Blankenberg plaatsvindt, dat geen sprake is van aantasting en / of negatieve beïnvloeding van het Habitatrichtlijngebied Savelsbos.

Landschappelijke inpassing

Door de ontwikkeling gaan geen natuurlijke of landschappelijke waarden verloren. De aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden bij de hoeve worden alleen maar door het plan versterkt, door de aanleg van poelen, een beekje, hagen en een hoogstamboomgaard, die kenmerkend zijn voor het Zuid-Limburgse landschap.

5.6 Flora & fauna

Achtergrond

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals bijvoorbeeld de eekhoorn, steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode³ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
- Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Tegen deze achtergrond is het plangebied beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving.

Toetsing

Gebiedskenmerken

De functiewijzigingen rond de hoeve Blankenberg hebben consequenties voor gebruik en bebouwing. Als gevolg van de wijziging wordt nieuwe bebouwing opgericht ter plaatse van de bestaande agrarische bebouwing en verdwijnen de agrarische bedrijfsactiviteiten. De omliggende landschapselementen blijven echter behouden en worden bij de ontwikkeling alleen maar versterkt.

De gronden in het plangebied zijn in de huidige situatie deels bebouwd en deels onbebouwd. De onbebouwde gronden die in de huidige situatie bestemd zijn als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' worden omgezet naar onbebouwde gronden met landschappelijke en natuurwaarden. Voor deze gronden is dan ook sprake van uitsluitend een verbetering van de situatie.

³ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

Voor de gronden aan de achterzijde van de hoeve, die nu in gebruik zijn ten behoeve van het agrarisch bedrijf, geldt dat de aanwezige bebouwing en verharding wordt afgebroken. Gezien het huidige gebruik van de gronden en bebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf kan gesteld worden dat de meeste van de voorkomende plantensoorten door de mens gereguleerd worden. Voor diersoorten geldt dat in het gebied een behoorlijke verstoring plaatsvindt door menselijke (agrarische) activiteiten. Wel mag aangenomen worden dat het gebied wordt gebruikt als foerageergebied van verschillende diersoorten, voornamelijk vogels, kleine zoogdieren en insecten.

Bij de ontwikkeling worden qua bebouwing geen wijzigingen aangebracht aan de monumentale hoeve. Hier wijzigt slechts de functie.

Beschermde planten, broedvogels en zoogdieren

Voor de volledigheid zijn de opgaven van het Natuurloket (www.natuurloket.nl) en de provincie Limburg (www.limburg.nl) geraadpleegd om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en of plantensoorten.

Het Natuurloket geeft per km-vak een weergave van diverse soortengroepen. In voorliggend geval ligt het plangebied aan de westelijke grens van het km-vak. Voor dit km-vak zijn slechts 5 van de 15 soortengroepen onderzocht. Voor het km-vak met daarin het plangebied maakt het Natuurloket melding van:

- twee beschermde vaatplantensoorten (matig onderzocht);
- twee beschermde zoogdiersoorten (matig onderzocht);
- één beschermde broedvogelsoort (slecht onderzocht);
- geen beschermde dagvlinders (redelijk onderzocht);
- twee beschermde reptielensoorten (matig onderzocht);
- geen beschermde dagvlinders (slecht onderzocht).

De waarnemingen uit het plangebied zijn verder beoordeeld middels de opgaven van de provincie Limburg.

Uit de informatie van de provincie Limburg blijkt dat in of rond de locaties in het verleden geen beschermde broedvogelsoorten zijn aangetroffen.

Wel zijn in de omgeving van de gronden in het verleden bijzondere plantensoorten aangetroffen. Deze bijzondere soorten werden aangetroffen in de bebossing, ten noordoosten van het plangebied. Ter plaatse van de aangetroffen plantensoorten zullen, door voorliggende partiële herziening, geen veranderingen plaatsvinden. De gronden blijven dan ook geschikt als locatie voor de bijzondere plantensoorten.

In de eerste vegetatiekartering wordt de bovengenoemde bebossing aangeduid als loofbos op een voedselrijke bodem met een soortenarme of verruigde ondergroei. Hieruit blijkt dan ook niet de aanwezigheid van de bijzondere soorten.

In de tweede vegetatiekartering is voor de wegen Blankenberg en Einderweg opgenomen dat in de berm een wegvegetatie voorkomt met alleen lage kwaliteit indice-

rend soorten. Als gevolg van voorliggend plan vindt er geen aanpassing plaats van de wegbermen. Ook in deze tweede vegetatiekartering is het bosje ten noordoosten van het plangebied opgenomen. Dit wordt hierbij gekarakteriseerd als loofhoutaanplant met voor voedselarme bossen kenmerkende soorten in de ondergroei, verruigd of soortenarm. Gezien de voorkomende bijzondere plantensoorten wordt er van uitgegaan dat er inderdaad kenmerkende soorten aanwezig zijn in de ondergroei. Deze worden niet aangetast als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Blijkens bovenstaande opgaven komen in de omgeving van het plangebied mogelijk enkele bijzondere planten-, zoogdieren en reptielensoorten voor. De bestemmingswijziging heeft geen invloed op het bos waar de planten in de ondergroei voorkomen. Deze worden dan ook niet bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling. Voor wat betreft de zoogdieren geldt dat voornamelijk algemene soorten (muizen e.d.) zullen voorkomen op het terrein van het agrarisch bedrijf. Uit het Dassenbeschermingsplan Limburg, deelgebied III, blijkt dat de locatie is gelegen in een actueel leefgebied van de das. Ook is het gebied aangegeven als geschikt foerageergebied. Aangenomen mag dan ook worden dat de das voorkomt op de onbebouwde gronden rond de hoeve. Het gebruik van de onbebouwde gronden rond de hoeve zal niet wijzigen. De gronden behouden hun agrarische productiefunctie en hebben daarnaast een landschappelijke en natuurfunctie. Door het terugbrengen van het beekdal wordt het natuurlijke karakter van het gebied nog versterkt. Er bestaat dan ook geen bedreiging voor het leefgebied van aanwezige zoogdiersoorten.

Voor de genoemde reptielsoorten geldt dat deze zullen voorkomen in de nabijheid van water. Met het voorgenomen plan wordt de beekloop aan de werstzijde van de hoeve hersteld waardoor voor deze diersoorten een verbetering van het leefgebied plaatsvindt. Ook de onbebouwde en beboste gronden worden door de ontwikkeling niet aangetast, waardoor ook hier geen sprake is van het verdwijnen van leefgebied van reptielsoorten.

De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Door de voorgenomen herontwikkeling van de waterloop wordt de natuurlijke situatie ter plekke verbeterd door een aantal diersoorten.

5.6 Verkeerskundige aspecten

Het huidige agrarische bedrijf wordt ontsloten via de weg Blankenberg naar de Einderweg. Het agrarisch bedrijf zelf kan bereikt worden door een kort onverhard pad. In de huidige situatie bestaan de verkeersbewegingen, over het zandpad naar het agrarisch bedrijf, uit melktransporten, afvoer van mest, aanvoer van voer, af- en aanvoer van vee en diverse tractorbewegingen, behorende bij de alledaagse werkzaamheden.

De rest van de voorzieningen van Blankenberg kan via de gelijknamige, verharde weg bereikt worden.

De nieuw te bouwen woningen zullen via het huidige zandpad naar de weg Blankenberg ontsloten worden. Het zandpad zal verbreed en verhard worden zodat het gebruiksvriendelijker wordt. Het karakter van Blankenberg is zodanig dat het verwerken van de verkeersbewegingen van vijf extra woningen niet tot problemen zal leiden. Het verdwijnen van de verkeersbewegingen, behorende bij het agrarisch bedrijf, en de opwaardering van de weg zorgen voor een verbetering van de verkeerskundige situatie ter plaatse.

De nieuwe ontsluitingsweg naar de woningen zal voldoen aan de volgende specifieke afmetingen ten behoeve van de brandweer:

- asbelasting 10 ton, doorgangshoogte 4,2 m, een wegbreedte van 4,5 m, buitenbochtstraal 10 m en een binnenbochtstraat van 5,5 m;
- de nieuwe woningen zijn binnen maximaal 2 minuten vanaf het verlaten van de verkeersader (N278) bereikbaar. De maximale afstand tussen de woningen en de openbare weg bedraagt 10 m en een brandweervoertuig dient iedere woning tot op ten hoogste 40 m te kunnen benaderen.

Geconstateerd is dat aan al deze voorwaarden wordt voldaan bij uitvoering van het plan.

De nieuwe bewoners en bezoekers van de compensatiewoningen kunnen parkeren in een inpandige garage, voor de deur of op een gezamenlijke parkeerplaats op een binnenplein.

5.7 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie en Waterschapsbedrijf Limburg liggen in het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten enkele leidingen en kabels (zowel ondergronds als bovengronds). Deze leidingen en kabels zijn voorzien van een planologische beschermingszone, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn cq. getoetst moeten worden op uitvoerbaarheid door de leidingbeheerder.

De 5 compensatiewoningen zijn geprojecteerd in de nabijheid van drie gastransportleidingen (één op een afstand van 125 meter, twee op een afstand van 250 meter). De Gasunie heeft aangegeven dat de belemmeringszone van deze leidingen op 5 meter ligt. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

De bouw van de woningen heeft derhalve geen effect op de aanwezige gasleidingen.

5.8 Duurzaamheid

Bij de realisering van de nieuwe woningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Tevens wordt bij de bouw niet-uitlogende materialen gebruikt en wordt de bestaande verharding verwijderd, zodat infiltratie van het hemelwater kan plaatsvinden.

5.9 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Roer en Overmaas, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishou-

ding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wro heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater, ecosysteem en afvalwater.

Grondwater

Blijkens de Ecohydrologische atlas Limburg ligt het plangebied op het hooggelegen Plateau van Margraten, welke lössgronden en grondhoudende Maasafzettingen bevat. De wijde omgeving van het plangebied bestaat uit infiltratiegebied. Het gebied valt binnen de grondwatertrap VI of VII. Bij grondwatertrap VI of VII bevindt het grondwater zich redelijke diepte:

Grondwatertrap	VI	VII
Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm. beneden maaiveld	40 - 80	> 80
Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm. beneden maaiveld	> 120	> 120

Uit de kaart 'Blauwe waarden' van het POL2006 blijkt dat de locatie is gelegen in een 'infiltratiegebied'. Dit zijn veelal hoger gelegen gebieden waar het neer-

slagoverschot per saldo in de grond wegzakt, waardoor de grondwatervoorraad wordt aangevuld.

Verder ligt het plangebied in een beekdal en / of laagte buiten het Maasdal. Beekdalen zijn ecologisch, cultuurhistorisch, landschappelijk, toeristisch en waterbergend van belang. De sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van de compensatiewoningen leidt tot versterking omgevingskwaliteit. De aanleg van de poelen en het herstel van de waterloop worden de omgevings- en waterkwaliteiten ook versterkt.

Aangrenzend aan het droogdal ligt een hydrologisch gevoelig gebied.

Op de POL-kaart 'Kristallen Waarden' wordt het plangebied, tezamen met een groot deel van Zuid-Limburg aangeduid als 'Verzuringsgevoelig gebied' en 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'. De 'verzuringsgevoelige gebieden' zijn beschreven in de uitvoeringsregeling ammoniak en veehouderij. Deze gebieden zijn bovengemiddeld gevoelig voor ammoniak, onder meer afkomstig van intensieve veehouderijen. Het 'bodembeschermingsgebied Mergelland' is opgenomen omdat in het Mergelland uitdrukkelijk gestreefd wordt naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige en bijzondere, biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Tevens valt het plangebied onder het freatisch-grondwaterbeschermingsgebied van Heer Vroendaal. In deze beschermingsgebieden wordt gestreefd naar behoud (of ontwikkeling) van een zodanige kwaliteit grondwater dat het gebruikt kan worden als grondstof voor drinkwater. Binnen deze zone zijn bepaalde voorwaarden verbonden aan vestiging of uitbreiding van diverse soorten inrichtingen en constructies. Ten behoeve van de bouw van de woningen wordt de bodem niet dieper dan 3 m-mv geroerd.

De opheffing van de veehouderijtak van het agrarisch bedrijf draagt positief bij aan de bescherming van het gebied.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een (drooggevallen) beek en verlandde poel. Deze worden in het plan opnieuw geaccentueerd in het landschap en krijgen hun oude watervoerende functie terug.

Hemelwater

Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van hemelwater. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan infiltratie. Het plangebied wordt gekenmerkt als infiltratiegebied, waardoor voor de Ruimte voor Ruimtewoningen mogelijkheden bestaan om het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing en verharding te infiltreren.

Ecosystemen

In het plangebied liggen geen droge of natte ecosystemen. Aangrenzend aan het droogdal, ten noorden van Blankenberg ligt een gevoelig, maar slecht ontwikkeld ecosysteem. Door de landschappelijke aanpassingen in het droogdal krijgt het aangrenzende gebied de mogelijkheid om verder te ontwikkelen.

Afvalwater

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande, gemeentelijk riole-ringssysteem.

Watertoets

De watertoetsgegevens zijn vastgelegd in het schrijven van Aelmans Agrarische Advisering van 13 februari 2006. Hierin worden onder meer de huidige en toekomstige situatie van het afvalwater en hemelwater behandeld. De betreffende gegevens zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Overleg waterbeheerder

Op 2 mei 2007 is door het waterschap Roer en Overmaas in de brief met onderwerp 'Reactie op definitief plan verlegging Sprink bij Blankenberg 3 te Cadier en Keer' gereageerd op de voorgenomen plannen.

Uit de brief blijkt dat de uitgangspunten en randvoorwaarden uit de pré-wateradviezen van 8 juni en 10 juli 2006 en het overleg van 13 december 2006, naar mening van het waterschap, goed zijn verwerkt in het nieuwe plan. Opgemerkt wordt dat voor de voorgenomen verlegging van de Sprink en het aanbrengen van een nieuwe muurconstructie langs de Sprink ter hoogte van de toegangsweg naar de nieuwe woningen een vergunning op grond van de Keur verleend dient te worden door het waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap geeft aan in te stemmen met het verleggen van de Sprink, zoals voorgelegd.

In de brief van 14 augustus 2008 heeft het waterschap opnieuw gereageerd, ditmaal op het voorontwerp-bestemmingsplan. Gevraagd wordt om hemelwaterinfiltratie mogelijk te maken in de planregels voor de woonbestemming. Dit is in het bestemmingsplan inmiddels opgenomen.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de verbeelding*. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), en conform de systematiek van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”.

De bestemmingen ‘Agrarisch met waarden’, ‘Bedrijf – Toegesneden’, ‘Verkeer’, ‘Water’ en ‘Wonen’ zijn weergegeven, alsmede de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Cultuurhistorie’ en ‘Waterstaat – Waterlopen’.

Binnen de verschillende bestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen opgericht mogen worden, zowel de nieuwe (de compensatiewoningen) als de reeds bestaande (de kasteelhoeve). Specifieke functies binnen de bestemmingen, zoals het bijgebouwenvlak bij de compensatiewoningen.

De dubbelbestemmingen zijn gegeven aan specifieke voorwaarden die verspreid over meerdere bestemmingen voorkomen.

De verbeelding is globaal van opzet, waarbij de in de regels nadere eisen zijn gesteld aan omvang, situering en afmeting van gebouwen.

6.3 Toelichting op de planregels

De regels zijn opgesteld conform Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), en conform de systematiek van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSGEGEL

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming.

Agrarisch met waarden (artikel 3)

De voor ‘Agrarisch met waarden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: agrarisch gebruik, de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek en de bescherming van aangrenzende natuurgebieden.

Op deze gronden mogen geen (agrarische) gebouwen worden opgericht.

Deze bestemming is gegeven aan de delen van het plangebied die na de ontwikkeling een agrarische functie krijgen (voornamelijk als grasland), maar die niet bebouwd mogen worden. Deze bestemming sluit aan bij de bestemming van omliggende graslanden.

Bedrijf – Toegesneden (artikel 4)

De voor ‘Bedrijf - Toegesneden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bestaande ter plaatse reeds gevestigde bedrijven.

Binnen het aanwezige bouwvlak, zoals weergegeven op de verbeelding, mogen gebouwen worden opgericht die voldaan aan de maatvoeringseisen uit de regels.

Deze bestemming is gegeven aan het aannemersbedrijf, gevestigd in het noordelijk deel van de kasteelhoeve. Alleen reeds bestaande bebouwing mag aanwezig zijn, uitbreiding is derhalve niet mogelijk. De gronden zijn tevens aangeduid voor opslag van goederen, zoals dat gebeurt in de bestaande situatie.

Deze bestemming is niet gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2009".

Verkeer (artikel 5)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor het faciliteren van bewegend en stilstaand wegverkeer met de daarbij behorende voorzieningen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

De nieuwe ontsluitingsweg van de compensatiewoningen, alsook het centrale plein, is voorzien van deze bestemming.

Water (artikel 6)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, (tijdelijk) bergen en/of afvoeren van water, waarbij tevens de Keur van het waterschap van toepassing is.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

De te verleggen waterloop is voorzien van deze bestemming.

Wonen (artikel 7)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan-huis-gebonden-beroepen en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis.

Binnen het aanwezige bouwvlak, zoals weergegeven op de verbeelding, mogen gebouwen worden opgericht die voldaan aan de maatvoeringseisen uit de regels.

Deze bestemming is opgenomen voor de woongedeelten van de kasteelboerderij en de 5 compensatiewoningen. Binnen het bouwvlak mogen de gebouwen worden opgericht. Specifiek voor de bijbehorende bouwwerken is een bijgebouwvlak aangegeven. Om verbouwing juist elders uit te sluiten, om een goede overgangszone te creëren naar het buitengebied, loopt dit bijgebouwvlak niet tot de achterzijde van de bestemming. Hiermee wordt een soort onbebouwde overgangszone gecreëerd.

Waarde – Cultuurhistorie (artikel 8)

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld).

Binnen de als zodanig aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien en voorzover zulks nodig is voor de inrichting ten behoeve van de onderliggende bestemming en verenigbaar is met behoud, herstel en/of versterking van de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de bestaande bebouwing, mits dit conform advies van de Monumentencommissie of daarvoor in de plaats tredende commissie, niet leidt tot een wezenlijke verandering van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten.

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de monumentale kasteelhoeve. Aanpassingen aan het Rijksmonument zijn dan ook alleen mogelijk na het horen van de monumentencommissie en naast het verkrijgen van een bouwvergunning, dient tevens een omgevingsvergunning te worden verkregen.

Deze bestemming is niet gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2009".

Waterstaat – Waterlopen (artikel 9)

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het waterschap.

De beschermende dubbelbestemming is opgenomen rondom de nieuwe waterloop van de Sprink. Op deze manier wordt de waterloop voldoende beschermd.

Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Inleiding

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

7.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Limburg, de VROM-Inspectie, de regionale brandweer en het waterschap Roer en Overmaas.

Van de vier instanties is een reactie ontvangen. Deze reacties worden hieronder kort samengevat weergegeven, waarna het gemeentelijk standpunt is verwoord.

a. Provincie Limburg, brief d.d. 12 februari 2010

Merkt op:

- a. Het plangebied is gelegen in het gebied dat in de Nota Ruimte is benoemd als nationaal landschap 'Heuvelland Zuid-Limburg', hetgeen betekent dat in de uitwerking van het plan uitdrukkelijk aandacht dient te worden besteed aan de landschappelijke kernkwaliteiten. Een nadere onderbouwing middels een beeldkwaliteitsplan ontbreekt bij het voorontwerp-bestemmingsplan.
- b. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de winst voor het Rijksmonumentale complex door de afbraak van de agrarische bebouwing van hoge waarde, maar dient er opnieuw afgewogen te worden of de vijf compensatiewoningen niet elders kunnen worden gerealiseerd, waardoor deze winst een maximaal effect zal hebben.
- c. In het wateradvies van het waterschap Roer en Overmaas zijn een aantal opmerkingen gemaakt die verwerkt dienen te worden in het bestemmingsplan.
- d. Uit een woonbehoefte onderzoek zal duidelijk gemaakt moeten worden dat er op de locatie behoefte is aan een invulling met de bedoelde woningen.

Standpunt:

- a. Dat de uitvoering van dit plan geen negatieve effecten heeft op de kernkwaliteiten van het nationaal landschap is nader onderbouwd in hoofdstuk 4.2. De amovering van de melkveehouderij en de daarmee gepaard gaande sloop van de bedrijfsgebouwen brengt een enorme kwaliteitswinst voor de omgeving met zich mee. De nieuwe woningen worden met de grootst mogelijke respect voor de rijksmonumentale bebouwing opgericht. Om dit te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zoals bijgevoegd bij dit bestemmingsplan), waarin vormgeving en materiaalgebruik van de woningen en openbare ruimte ter plaatse zijn vastgelegd.
- b. In hoofdstuk 3.3 is nader ingegaan op de historie van deze planvorming. Voordat werd ingezet op woningbouw bij de kasteelhoeve zijn diverse andere mogelijkheden onderzocht, verdeeld over meerdere momenten. Andere woningbouwlocaties bleken echter om meerdere redenen niet geschikt.
- c. Alle opmerkingen die het waterschap Roer en Overmaas heeft gemaakt zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Dit wordt tevens bevestigd door het waterschap (zie hierna).
- d. De gemeente Margraten heeft een woningbouwprogramma laten opstellen, gebaseerd op een (algeheel) woonbehoefte-onderzoek. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.3. Hieruit blijkt dat aan het soort te bouwen woningen (vrijstaand, duurder segment) behoefte is en daarom zijn opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. De vijf compensatiewoningen behoren in het woningbouwprogramma zelfs tot de "ijzeren voorraad".

Conclusie:

De toelichting van dit bestemmingsplan is op tal van punten aangevuld.

2. *Waterschap Roer en Overmaas, brief d.d. 14 augustus 2008*

Merkt op:

- a. Geconstateerd wordt dat alle waterhuishoudkundige aspecten zijn opgenomen in de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan (opmerkingen gemaakt in 2006 en 2007). Verder is de nieuwe loop van de Sprink correct bestemd en opgenomen op de verbeelding. Wel wordt extra aandacht gevraagd voor de aanleg van de wadi / infiltratiesloot aan de noord- en oostzijde van de nieuwe woningen. Deze sloot dient ook planologisch geregeld te worden. Er wordt geadviseerd om in de woonbestemming de mogelijkheid tot het realiseren van infiltratievoorzieningen op te nemen.

Standpunt:

- a. De planregels, behorende bij dit bestemmingsplan, zijn gebaseerd op het bestemmingsplan "Buitengebied 2009". In de woonbestemming is het gebruik en de aanleg van infiltratievoorzieningen geregeld.

Conclusie:

De mogelijkheid tot het aanleggen van infiltratievoorzieningen is opgenomen in de planregels.

3. *VROM-Inspectie, brief d.d. 4 augustus 2008*

Merkt op:

- a. Het plangebied is gelegen in het gebied dat in de Nota Ruimte is benoemd als Nationaal Landschap "Heuvelland". De relatie met het beleid voor Nationale Landschappen en de uitwerking van de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied dienen in de toelichting van het bestemmingsplan aan de orde te komen.
- b. Een gedegen analyse van de historische context van het rijksmonumentale complex Blankenberg als onderlegger alsmede een beeldkwaliteitplan voor de uitwerking ontbreken.
- c. Voor het ander deel van Blankenberg zijn ook ontwikkelingsplannen in voorbereiding. Dit biedt een uitgelezen kans vanuit een samenhangend perspectief te komen tot een ontwikkelingsvisie. Er wordt geadviseerd de Ruimte voor Ruimtetoningen in een breder kader te plaatsen en een integrale ontwikkelingsvisie op te stellen. Daarbij wordt verzocht de nationale belangen van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuur en Monumenten te betrekken.
- d. Het plangebied is gelegen in de nabijheid van hogedruk aardgastransportleidingen. In de toelichting wordt aangegeven dat de woningen buiten de toetsingsafstanden, zoals in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" staat weergegeven. Terecht is aangegeven dat nieuw beleid in ontwikkeling is hieromtrent. Om inzicht te krijgen in eventuele toekomstige knelpunten wordt geadviseerd de 10⁻⁶-contouren te laten bepalen, bijvoorbeeld door de leidingbeheerders Essent en Gasunie, en de eventuele consequenties in de toelichting, voorschriften en plankaart aan te geven.

Standpunt:

- a. Dat de uitvoering van dit plan geen negatieve effecten heeft op de kernkwaliteiten van het nationaal landschap is nader onderbouwd in hoofdstuk 4.1 en 4.2 (Rijks en provinciaal beleid). De amovering van de melkveehouderij en de daarmee gepaard gaande sloop van de bedrijfsgebouwen brengt een enorme kwaliteitswinst voor de omgeving met zich mee. De nieuwe woningen worden met de grootst mogelijke respect voor de rijksmonumentale bebouwing opgericht. Om dit te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin vormgeving en materiaalgebruik van de woningen en openbare ruimte ter plaatse zijn vastgelegd.
- b. De realisatie van de vijf compensatiewoningen op het achterterrein van de kasteelhoeve in de vorm van een hof, is mogelijk omdat een grote kwaliteitswinst ontstaat ten opzichte van de huidige situatie; de aanwezigheid van een veehou-

derij. De nieuwe woningen worden qua typologie, kleurstelling, materiaalgebruik en situering zodanig uitgevoerd dat deze aansluiten bij de kasteelhoeve en een totaalplan vormen, waardoor het een grote verbetering betekent voor de omgevingskwaliteit.

In paragraaf 4.4 van het ontwerp bestemmingsplan is nader ingegaan op de samenhang van de historische context van de kasteelhoeve en de nieuwe woningen. Het een en ander is tevens vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.

- c. Ten tijde van deze reactie bestonden er inderdaad plannen om in de kasteelhoeve Blankenberg een hotel en zakencomplex te vestigen, en daarbij flink uit te breiden. De financiering van dit omvangrijke project bleek echter niet haalbaar en is dus uiteindelijk geheel afgeblazen. Sindsdien is het zuidelijk deel van de kasteelhoeve (weer) in gebruik genomen als monnikenklooster. De monniken hebben geen ontwikkelingsplannen met de locatie.

Doordat er geen andere ontwikkelingsplannen meer aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied is geen totale ontwikkelingsvisie opgesteld. De ontwikkeling van de nieuwe woningen staat op zichzelf.

- d. De toetsing inzake externe veiligheid is geactualiseerd en verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan onder paragraaf 5.2.4. Zoals uit deze paragraaf blijkt ondervindt de ontwikkeling geen belemmeringen door de aanwezigheid van de ondergrondse gasleidingen. Wel is het plangebied in het invloedsgebied van deze leidingen gelegen. Dit heeft er toe geleid dat op de verbeelding een gebiedsaanduiding daarvoor is opgenomen, waarin in de planregels specifieke voorwaarden aan worden verbonden.

Conclusie:

De toelichting, planregels en verbeelding van dit bestemmingsplan is op tal van punten aangevuld.

4. Regionale brandweer, brief d.d. 5 juli 2008

Merkt op:

- a. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de nieuwe woningen zijn geprojecteerd in de nabijheid van twee hogedruk gastransportleidingen en één hogedruk gasvoedingsleiding. Uit de aangeleverde gegevens is onduidelijk op welke afstand deze woningen precies van de leidingen zijn gelegen.
- b. Voor de bereikbaarheid geldt volgens de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid dat een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied in principe via een twee onafhankelijke route bereikbaar moet zijn. Hierdoor kan de brandweer een ongeval altijd bovenwinds benaderen. Voor de bestaande bebouwing en de nieuw te bouwen woningen geldt dat de adressen slechts via één route (de weg Blankenberg) bereikbaar zijn. Geadviseerd wordt een tweede onafhankelijke route aan te leggen vanuit het zuiden. Er dient minimaal voldaan te worden aan de navolgende aspecten:

- asbelasting 10 ton, doorgangshoogte 4,2 m, rijbaanbreedte 3,5 m, buitenbochtstraal 10 m en binnenbochtstraal 5,5 m;
 - een tweerichtingweg dient een minimale rijbaanbreedte te hebben van 8 m, een éénrichtingsweg minimaal 5,5 m;
 - adressen dienen binnen maximaal 2 minuten vanaf het verlaten van de verkeersader bereikbaar te zijn. De maximale afstand tussen een gebouw en de openbare weg is 10 m. Een brandweervoertuig dient iedere woning tot op ten hoogste 40 m te naderen.
- c. De afstand tussen een primaire bluswatervoorziening en de toegang van een gebouw is maximaal 40 m. Afhankelijk van de precieze ligging van de huidige brandkranen en de toegangen van de nieuwe woningen dienen één of meerdere primaire bluswatervoorzieningen te worden geplaatst. Indien slechts grondgebonden woningen worden gerealiseerd volstaat een capaciteit van de primaire bluswatervoorziening van minimaal 30 m³ per uur. Indien blijkt dat vanuit externe veiligheid grotere capaciteiten gewenst zijn, dan zijn deze maatgevend.

Standpunt:

- a. De aanvulling en toetsing inzake externe veiligheid is uitgevoerd en verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan onder paragraaf 5.2.4.
- Circa 125 meter ten noorden van Blankenberg ligt aan de noordzijde van de Einderweg (parallel hieraan) de leiding A-520-03. Circa 250 meter ten oosten van de planlocatie liggen van west naar oost gezien de leidingen A-534 en A-520. De belemmerde strook voor deze drie leidingen bedraagt 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen.
- Het plangebied ligt buiten de 10⁻⁶-contouren van de aanwezige leidingen (zie afbeelding 15). Inzake het groepsrisico is overleg gevoerd met de Gasunie. Deze acht een onderzoek naar het groepsrisico niet noodzakelijk vanwege de relatief grote afstand onderling.
- b. Geconstateerd is dat de aanleg van een tweede onafhankelijke route voor de brandweer vanuit zuidelijke richting niet mogelijk is vanwege de feitelijke situatie en het volledig ontbreken van een bestaande wegenstructuur in het agrarisch gebied aan die kant. Aan die zijde ligt een monumentaal park en akkerbouwgronden. Gezien dit gegeven wordt een tweede onafhankelijke route voor de bereikbaarheid niet meer noodzakelijk geacht. Een dergelijke route kan dan ook achterwege blijven.
- De nieuwe, aan te leggen ontsluitingsweg naar de woningen zal voldoen aan de volgende specifieke afmetingen ten behoeve van de brandweervoertuigen:
- asbelasting 10 ton, doorgangshoogte 4,2 m, een wegbreedte van 4,5 m, buitenbochtstraal 10 m en een binnenbochtstraat van 5,5 m;
 - de nieuwe woningen zijn binnen maximaal 2 minuten vanaf het verlaten van de verkeersader (N278) bereikbaar. De maximale afstand tussen de woningen en de openbare weg bedraagt 10 m en een brandweervoertuig dient iedere woning tot op ten hoogste 40 m te kunnen benaderen.

Geconstateerd is dat aan al deze voorwaarden wordt voldaan bij uitvoering van het plan. Op de verbeelding is een klein deel van de tuin van de noordelijke woning gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'. Op die manier is voldaan aan de minimale buitenbochtstraal.

- c. De bluswatervoorziening wordt zodanig in de verkeersbestemming aangelegd, dat de afstand maximaal 40 m tot de toegang van de te bouwen woningen komt te liggen.

Conclusie:

De toelichting inzake externe veiligheid en verkeerskundige aspecten is aangevuld. Tevens heeft de minimale buitenbochtstraal geleidt tot een aanpassing in verkeersbestemming op de verbeelding.

7.3 Zienswijzen

PM

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

- In het kader van het **vooroverleg** vindt toezending plaats aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage 1
Advies Kwaliteitscommissie

Adviescommissie: "ruimte voor ruimte Zuid-Limburg"

Secretariaat : Limburglaan 10, postbus 5700, NL-6202 MA, Maastricht

Ons kenmerk: RBC, / KF 05.09

Maastricht, 8 juni 2005

Advies in zake enkelvoudige aanvraag Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg:

Préadvies aangaande aanvraag voor de bouw van 5 wooneenheden ter compensatie voor de afbraak van stallen van het agrarisch bedrijf van de familie Van Hoven, bij het landgoed Blankenberg / gemeente Margraten

Betreft aanvraag nr. : RvR Z-L 05.09

Het betreft de afbraak van veestallen en de bouw van vijf compensatiewoningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling Zuid-Limburg. Het agrarisch bedrijf wordt verplaatst naar een andere, te verwerven bestaande bedrijfslocatie. De commissie heeft in eerste instantie op 19 april het schetsplan besproken en is ter plekke zich een beeld gaan vormen van de situatie. Na beraad leek het wenselijk dat er in de eerstvolgende bijeenkomst van de commissie overleg en toelichting zou plaatsvinden met en door de architect van de aanvrager. Ook wilde commissie nader onderzoek naar mogelijke toekomstplannen van de andere belanghebbenden binnen het totale monumentale complex.

Het overleg met de architect de heer Schreurs heeft 7 juni in aanwezigheid van de heren van Hoven en de heer Stijns van het agrarisch advies bureau Aelmans plaatsgevonden.

Advies :

De commissie staat positief ten opzichte van de voorgestelde verplaatsing van de agrarisch activiteiten. Hierdoor wordt een grote kwaliteitsslag gemaakt ten opzichte van de bestaande situatie. De historisch bouwmassa kan weer tot zijn recht komen. Tevens kan door het wegvallen van de geldende milieutechnische beperkingen, voor de bestaande monumentale bebouwing, een nieuwe functie worden gerealiseerd waardoor voornoemde waarden voor de toekomst beter kunnen worden gewaarborgd.

Nu op dit moment er geen andere alternatieve en aanvaardbare locatie is voor de vijf herbouwwoningen kan de commissie zich vinden in de voorgestelde wijze waarop beoogd wordt het monumentale complex vrij te maken van de massaal aanwezige agrarische bebouwing in ruil voor de bouw van vijf woningen. De koppeling van de meer concretere plannen aan een nieuw bestemmingsplan is evident. De commissie onderschrijft de door de aanvragende partij voorgestelde noodzakelijke opstelling van een BKP waarin een duidelijk beeld wordt geschept met betrekking tot de aanpassing aan en de bescherming van de aanwezige

monumentale en landschappelijke waarden. Hierbij moet volgens de commissie vooral ook inzicht worden verschaft in de bouwmassa van de vijf wooneenheden en de wijze waarop deze zich verhouden met de monumentale gebouwen en het omringende landschap. In verband met dit laatste speelt vooral de geomorfologische situatie ter plaats een belangrijke rol. Aansluitend acht zij het van belang dat bij een definitieve aanvraag meer duidelijkheid gegeven wordt in de diepte van de bij de woningen behorende percelen. Zoals besproken bij het overleg dient ook inzicht te worden gegeven in de eventuele opdeling van deze percelen in een tuin en een meer landschappelijk deel hetgeen vooral van belang is bij het creëren van diepe percelen. De overgang van het tuingedeelte vraagt bijzondere aandacht. Afsluiting met een heg op de grens naar het buitengebied wordt sterk aanbevolen.

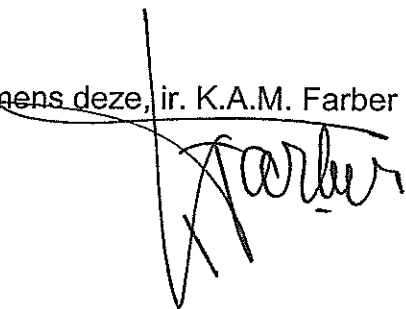
De commissie vraagt in het bijzonder ook aandacht voor de situering van de meest noordelijke grens van de nieuwe woonbebouwing ten opzichte van het niet permanent watervoerend beekdal.

Hier schiet het nu voorliggende plan duidelijk te kort in het aangeven van de overgang tussen gebouw (woning), particulier terrein (tuin) en buitengebied (beekdalbodem). Deze hoek verdient nog de nodige extra aandacht, elementen als nieuwe laan beplanting, de afsluiting van de laan bij het meest noordelijke huis en de grens van het geheel ten opzichte van het buitengebied moeten nog wat beter worden uitgewerkt bij een definitieve aanvraag. De commissie vraagt ook om rekening te houden met de opvang van regenwater en in de uitwerking van het planvoorstel aan te geven op welke wijze dit wordt gerealiseerd binnen het voorgestelde plangebied.

Concluderend kan de commissie in hoofdlijnen instemmen met het nu voorliggende schetsplan. Instemming die is gebaseerd op de zeer grote winst voor het monument. Ten eerste door het geen er wordt gesloopt en ten tweede door de potentiële mogelijkheden voor verdere functiewijzigingen in het bestaande monumentale complex door het verdwijnen van de geldende milieutechnische eisen in verband met het agrarisch bedrijf. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de overgang naar het buitengebied en een beeld kwaliteitsplan. Een definitieve aanvraag wordt op korte termijn verwacht en zal zo spoedig mogelijk worden afgehandeld.

De Voorzitter van de commissie, Mevr. ir J.M.M.Jongeling – Rooth

Namens deze, ir. K.A.M. Farber



Bijlage 2
Notitie landschapsplan

**NOTITIE BEHORENDE BIJ 'LANDSCHAPSPLAN FAMILIE VAN HOVEN -
DEFINITIEF ONTWERP SPRINK', D.D. 16.02.2007
(tekeningen D01 – definitief ontwerp Sprink, D02 - doorsneden, D03 - detail)**

Op de locatie Blankenberg 3 te Cadier en Keer worden de huidige agrarische activiteiten beëindigd. In het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt een agrarische bedrijfsverplaatsing mogelijk gemaakt. Een groot deel van de bestaande stallen op het perceel wordt gesloopt. Er zullen vijf nieuwe vrijstaande woningen worden gebouwd. Daarbij zal het weiland aan de noordzijde van de huidige bebouwing, gelegen in het droogdal van de Sprink, worden heringericht.

Voor de realisatie van het woningbouwplan is verlegging van de huidige loop van het primaire water 'de Sprink' dan ook noodzakelijk. De familie van Hoven heeft Van Heukelom - Verbeek landschapsarchitecten b.v. gevraagd een plan op te stellen voor de verlegging van de Sprink.

Uitgangssituatie:

Het rapport 'landschapsplan kasteelhoeve blankenberg - ruimte voor ruimte project', d.d. 31.08.2005 heeft als basis gediend. In aanvulling op dit plan heeft BRO een concept-bestemmingsplankaart opgesteld en zijn er door het Waterschap Roer en Overmaas randvoorwaarden voor de verlegging van de Sprink aangegeven. In onderstaande tekst volgen enkele uitgangspunten en opmerkingen als gevolg van het definitieve ontwerp.

De bestemmingsplankaart van BRO heeft als uitgangspunt voor de situering van de weg en de bebouwing gediend; de situering van de bestaande hoeve is echter overgenomen van de terrein- en hoogtemeting van Brouwers Geodesie.

Er is getracht rekening te houden met de randvoorwaarden, zoals deze opgesteld zijn door het Waterschap Roer en Overmaas. In onderstaande tekst volgt een toelichting:

- In het plan is sprake van drie zones, namelijk de 'beekdalbodem', de 'beschermingszone' en de 'overgangszone' uit het bestemmingsplan. Deze zijn weergegeven op de tekening D01; definitief ontwerp Sprink.
 - De beekdalbodem bestaat uit een relatief vlakke grasbaan van ongeveer 5 meter breed; te weten 2,5 meter aan weerszijden van de beekloop;
 - De beschermingszone bestaat uit een strook van vijf meter breed aan weerszijden van de beekdalbodem. Dit betekent dat er sprake is van een beschermingszone van in totaal vijftien meter breed;
 - De overgangszone is overgenomen uit het bestemmingsplan en bestaat uit een strook van vijf meter breed. Ter hoogte van de woningen overlapt de beschermingszone deels de overgangszone.
- In het ontwerp van de Sprink is een vloeiende lijn in het lengteprofiel aangehouden; er is geen sprake van scherpe randen en / of bochten. Hierbij is getracht het natuurlijke reliëf van het terrein te volgen;
- Het Waterschap geeft als uitgangspunt aan dat de taluds van de nieuwe Sprink 1:7 zullen moeten worden; dit is echter als gevolg van de beperkte ruimte en het volgen van het huidige reliëf van het terrein niet overal mogelijk. Het talud is in het 'smalle' deel dan ook

steiler dan het Waterschap als uitgangspunt stelt, namelijk 1:5,3 i.p.v. 1:7. De profielen zijn weergegeven op tekening D02.

- Het uitgangspunt is dat de duiker gesitueerd blijft op de huidige situatie, met als gevolg dat de toekomstige toegangsweg relatief dicht op deze duiker komt te liggen. Ten zuiden van de duiker is een stapelmuur voorzien, ter versteviging van het aldaar aanwezige talud. Van deze oplossing is op tekening D03 een detail weergegeven;
- In de ruime delen van de loop krijgt de Sprink een verhang van 1 %, het smalle deel van de loop van de Sprink zal een verhang van ca. 1,3 % krijgen, met een licht asymmetrisch profiel;
- Nabij de bosrand en nabij de platanen die gesitueerd zijn langs de weg Honthiem moet zoveel mogelijk voorkomen worden dat het terrein vergraven wordt. Dit om schade aan boomwortels te voorkomen;
- De vijf in het plangebied voorziene woningen krijgen een gescheiden rioolstelsel, dat wil zeggen dat de hemelwaterafvoer gescheiden wordt van de droogweerafvoer. Het hemelwater wordt vanaf de daken afgevoerd richting een 'infiltratieslootje' tussen de woningen en aan de noord- en oostzijde van de woningen. Dit slootje voert het water af richting een wadi die gesitueerd is ten noorden van de toekomstige toegangsweg. De buffercapaciteit van deze wadi is 120 m³, zoals berekend door Aelmans agrarische advisering. Deze wadi ligt 'los' van de beekloop, waardoor beheer en onderhoud eenvoudiger wordt en er geen slibafzetting in de poel plaatsvindt. Aan de westzijde van deze wadi is een natuurlijke overloop richting de toekomstige Sprink gesitueerd.
- De toekomstige woningen dienen op een dusdanige hoogte gesitueerd te worden, zodat er in geval van hoog water geen wateroverlast zal ontstaan. Deze hoogtepeilen dienen in een later stadium door de architect bepaald en aangegeven te worden.

Bijlage 3

Watertoetsgegevens

Afz. Kerkstraat 4, 6367 JE Voerendaal



Waterschap Roer & Overmaas
T.a.v. het Watertoetsloket
Postbus 185
6130 AD SITTARD

Triple • A adviseurs B.V.
Adviesburo voor ondernemers
in de agrarische sector

• Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
Tel. 045 575 32 55
Fax 045 575 15 09

• Abenhofweg 2
6095 NE Baexem
Tel. 0475 459 260
Fax 0475 459 282

post@aelmans.com
www.aelmans.com

Bank nr. 15.18.99.444

Voerendaal, 13 februari 2006
Ons kenmerk: 06/00376/V/A/HS

Betreft:

Watertoetsgegevens bouwplan Van Hoven Blankenberg

Geachte dames/heren,

Namens cliënte, maatschap Van Hoven, Blankenberg 3 te (6267 NN) Cadier en Keer, richt ik mij tot u met het volgende.

Conform telefonisch overleg van hedenmorgen met dhr. E. Theunissen van uw dienst, doe ik u hierbij de gegevens toekomen inzake een watertoets voor de locatie Kasteelhoeve Blankenberg te Cadier en Keer.

Als **bijlage 1** treft u het uitgewerkte Meldingsformulier Watertoets aan.

Op dit moment exploiteert cliënte een melkrundveebedrijf op de locatie Blankenberg 3 te Cadier en Keer.

Het bedrijf kan, vanwege een te korte afstand tot een naastgelegen zorgcentrum en een burgerwoning, op die locatie niet worden uitgebreid c.q. voortgezet. Vanwege bedrijfstechnische, milieuhygiënische en planologische redenen wordt dit bedrijf in samenspraak met de gemeente Margraten en de provincie Limburg dan ook verplaatst naar een andere bedrijfslocatie gelegen aan de Keerestraat 7 te Eckelrade. Zowel gemeente alsook de provincie onderschrijven deze bedrijfsverplaatsing omdat daarmee alle milieuhygiënische en milieutechnische belemmeringen op de locatie Blankenberg 3 vervallen.

Door het toepassen van de Ruimte voor Ruimte-regeling op de locatie Blankenberg 3 is daarnaast sprake van een visueel ruimtelijke verbetering door de afbraak van de stallen en de voedersilo's en door het grotendeels vervallen van de erfverharding.

In het kader van de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling, worden ter plaatse van de huidige agrarische bouwkegel op de locatie Blankenberg 3 achter de monumentale hoeve, na afbraak van de stallen en voedersilo's, een vijftal woningen teruggebouwd.

De Kwaliteitscommissie Contourenbeleid in de provincie Limburg heeft bij schrijven van 1 december 2005 een positief advies afgegeven inzake de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling op deze locatie en het in dat kader terugbouwen van een vijftal woningen.

Medewerkers

ing. J.V.M. Aelmans *ab*
ing. J.H.M. Horsmans
ing. H.N.J.M. Steins *ab*
nr. ing. F.J.W. Beusmans
ing. A.M.C.M. Crasborn
ing. B.N.J. Huijts MBA
ir. E.H.A.N. Eijssen
ing. A.L.M. Lardinois
H.J.W. Engelen

Daarbij is tevens een richtinggevende uitspraak gedaan over de situering en het aantal te bouwen woningen. Een afschrift van dat advies van de Kwaliteitscommissie treft u hierbij aan als **bijlage 2**.

De terugbouwlocatie van de vijf woningen is aangegeven op het bijgevoegde uittreksel uit de provinciale atlas (**bijlage 3**).

Als **bijlage 4** treft u een kadastrale tekening aan met daarop aangegeven de ligging van de projectlocatie.

Als **bijlage 5** zijn twee tekeningen toegevoegd met daarop de ligging van de huidige agrarische bouwkaavel en bedrijfsgebouwen (**bijlage 5a**) en de situatie na uitvoering van de Ruimte voor Ruimte-regeling met daarop de ligging van de terugbouwlocaties van de vijf woningen, de ligging van de infiltratiegreppel en de ligging van de 3 poelen waarin het hemelwater wordt opgevangen/gebufferd (**bijlage 5b**).

Voor wat betreft de afvoer/verwerking van de binnen het Ruimte voor Ruimte projectgebied vrijkomende afval- en hemelwaterstromen, kan ik u het volgende berichten.

Bestaande situatie afvoer bedrijfsafvalwater en hemelwater

Op de locatie zijn op dit moment twee bedrijfswoningen en een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig. De bedrijfsbebouwing betreft meerdere veestallen en werktuigenbergingen. Een deel van die ruimten zijn gesitueerd in het monumentale complex.

De twee bedrijfswoningen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 325 m². Het hemelwater van deze woningen wordt opgevangen en afgevoerd via de gemeentelijke riolering.

De veestallen, loodsen en de werkplaats hebben een oppervlakte van circa 2.200 m².

Het hemelwater van deze gebouwen wordt opgevangen en afgevoerd naar een sloot (gegraven geul) welke is gelegen in het weiland ten noorden van de kasteelhoeve (kadastrale kavel L, nr. 76). Via deze sloot stroomt het water naar een buffer aan de westzijde van de weg Blankenberg.

Voor zover er in de huidige situatie erf, verharde voedersilo's en overige verhardingen rond de gebouwen aanwezig zijn, zijn deze niet aangesloten op de riolering. De oppervlakte van dat erf en die overige verhardingen bedraagt circa 0,5 hectare. Het daarop vallende hemelwater stroomt oppervlakkig af en infiltreert in het omliggende weiland of stroomt naar de gegraven geul/sloot ten noorden van de hoeve.

In totaliteit is in de bestaande situatie aldus (325 + 2.200 + 5.000) circa 7.525 m² verhard oppervlak op de locatie aanwezig.

In de huidige situatie wordt het afvalwater uit de 2 bedrijfswoningen en de bedrijfsgebouwen, alsook het hemelwater dat valt op de daken van de twee bedrijfswoningen, geheel geloosd op de vuilwaterriolering van de gemeente Margraten.

Er is in dit gebied géén sprake van een gescheiden rioolstelsel.

De bedrijfsinrit aan de noordzijde van de hoeve is voorzien van een semi-verharding (kiezel en korrelmix). De binnenplaats is deels in gebruik als plantsoen/tuin. Het hemelwater dat op deze terreindelen valt, infiltreert in de (onder)grond. Dit water wordt derhalve niet geloosd op de gemeentelijke riolering.

De gronden rond de bedrijfsbebouwing zijn in eigendom bij cliënte, evenals het ten noorden van de hoeve gelegen weiland (kadastraal nr. L 76).

Het verzorgingstehuis Blankenberg (aan zuidzijde) ligt minimaal 1 meter hoger dan de bedrijfslocatie van cliënte. Wateroverlast naar omwonenden of aangrenzend gelegen terreinen is derhalve uitgesloten. In de huidige situatie zijn er geen problemen op het gebied van hemelwateropvang en of -afvoer.

Verkleining van het bebouwde oppervlak/verharde oppervlak

Door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling en het daarbij realiseren van de vijf woningen ter plaatse van de huidige agrarische bouwkvavel, wordt het bebouwde oppervlak en de aanwezige verharding op de projectlocatie aanzienlijk verkleind.

De vijf woningen (met inpandige garages/bijgebouwen) krijgen een gezamenlijke oppervlakte van maximaal circa 900 m².

Daarnaast wordt de bestaande bebouwing van de monumentale carré gehandhaafd.

Vanwege de monumentale status mag deze bebouwing uiteraard niet worden gesloopt. De oppervlakte van die monumentale bebouwing (twee bedrijfswoningen en huidige veestallen/technische ruimten in achterste vleugel) bedraagt circa 825 m².

Totaal blijft in de nieuwe situatie aldus (900 + 825) circa 1.725 m² bebouwing gehandhaafd.

De verharding van het grootste gedeelte van het erf wordt verwijderd.

In de nieuwe situatie blijft een gedeelte van de binnenplaats (circa 400 m²) verhard (er treedt daarmee geen verandering op in de huidige toestand).

Daarnaast is voor verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen een verhard (weg)oppervlak noodzakelijk. Voor verkeer (ontsluitingsweg) en parkeren (parkeerplaatsen voor de woningen) is maximaal een verhard oppervlak noodzakelijk van circa 1.200 m² (exclusief wegbermen en groenstroken).

Na realisatie van het Ruimte voor Ruimte-plan is daarmee in totaliteit nog een verharde oppervlakte aanwezig van totaal circa (900 + 825 + 400 + 1.200) 3.325 m², waarvan het hemelwater wordt opgevangen en afgevoerd/verwerkt.

Ten opzichte van de huidige situatie is dit een **verkleining aan verhard oppervlak** van circa (7.525 – 3.325) 4.200 m².

Van die 4.200 m² behoeft het hemelwater niet meer te worden opgevangen dan wel afgevoerd. Dit hemelwater infiltreert rechtstreeks in de grond (tuin/weiland/groenvoorzieningen).

Toekomstige situatie afvoer afvalwater en hemelwater

A) Huishoudelijk afvalwater gehele locatie

Het afvalwater afkomstig uit de twee bestaande bedrijfswoningen en de vijf nieuwe woningen op het achterterrein wordt, net als in de bestaande situatie van de twee bedrijfswoningen, geloosd op de vuilwaterriolering van de gemeente Margraten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is dit vereist en derhalve de beste optie.

B) Hemelwater twee bestaande bedrijfswoning

Het hemelwater van de twee bedrijfswoningen (circa 325 m²) kan vanuit praktisch en kostentechnisch oogpunt in de nieuwe situatie niet anders dan worden afgevoerd via de vuilwaterriolering van de gemeente. Voor wat betreft de bestaande bedrijfswoningen blijft de situatie aldus gehandhaafd. Dit betekent overigens concreet ook dat t.o.v. van de bestaande situatie géén extra hemelwater op de

vuilwaterriolering van de gemeente wordt geloosd. Daarbij wordt tevens vermeld dat er ter plaatse van de bedrijfswoningen geen verdere wijzigingen en/of bouwkundige aanpassingen plaatsvinden.

C) Hemelwater van resterende gedeelte monumentale bebouwing (voormalige stallen/technische ruimten)

Het hemelwater van de achtervleugel van de monumentale carré (circa 500 m²) wordt niet geloosd op de gemeentelijke riolering.

Dit water wordt opgevangen in een ringleiding rond die bebouwing en geleid naar één van de drie aan te leggen poelen ten noorden van de hoeve (zie bijlage 5b).

De drie poelen krijgen ieder een buffercapaciteit van circa 50 m³. In totaliteit kan daarmee circa 150 m³ hemelwater worden opgevangen/gebufferd. Naast de opvang van het hemelwater van de achtervleugel van de monumentale carré, dienen die poelen tevens voor de opvang (deels) van het hemelwater van de vijf nieuwe woningen en de opvang van het hemelwater van de ontsluitingsweg/parkeergelegenheid/erf.

D) Hemelwater vijf nieuwe woning op achterterrein

Het hemelwater van de vijf nieuwe woningen op het achterterrein (circa 900 m²) wordt niet geloosd op de gemeentelijke riolering.

Dit water wordt opgevangen in een ringleiding rond de woningen en geleid naar de aan te leggen infiltratiegreppel op het achterterrein, in de tuin van de woningen. Deze greppel is voorzien van een overloopmechanisme. Zodra deze greppel vol is, treedt die overloop in werking en vloeit het overtollige water in de aangrenzende, meest oostelijk gelegen, poel in het aan de noordzijde van de hoeve gelegen weiland (zie bijlage 5b).

De infiltratiegreppel wordt aangelegd over een lengte van circa 90 meter (zie bijlage 5b). Verder krijgt de infiltratiegreppel een breedte van circa 1 meter en een effectieve diepte van 0,25 meter. De effectieve inhoud van die greppel komt daarmee op circa 22,5 m³.

E) Hemelwater onverharde en semi-verharde terreinen (tuinen, terrassen en plantsoenen/groenvoorziening)

Het hemelwater dat valt op de onverharde terreindelen (tuinen, plantsoenen en groenvoorziening) en de semi-verharde terreindelen (terrassen) zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

F) Hemelwater op ontsluitingsweg en parkeerplaatsen

Het hemelwater dat valt op de ontsluitingsweg (exclusief groenstroken) en parkeerplaatsen (totaal circa 1.200 m²) wordt niet geloosd op de gemeentelijke riolering. Dit water wordt opgevangen en verwerkt (geïnfiltreerd/gebufferd) op eigen grond. Via molgoten wordt dit geleid naar de drie poelen aan de noordzijde van de hoeve (zie bijlage 5b). Hierbij wordt gebruik gemaakt van het op de locatie en in het weiland aanwezige natuurlijke hoogteverschil.

Bij het dimensioneren van de opvang- en infiltratievoorziening is rekening gehouden met een bui met een herhalingstijd van gemiddeld één keer in de 25 jaar (neerslaghoeveelheid van 31 mm in 45 minuten).

Voor een dergelijke bui is een totale opslagcapaciteit (5 nieuwe woningen/achtervleugel monument en ontsluitingsweg/parkeerplaatsen) vereist van (3.325 m² verhard oppervlak x 31 mm) 103 m³ water (afgerond 100 m³).

De infiltratiegreppel achter de nieuw te bouwen woningen, de meest oostelijk gelegen poel en de middelste poel krijgen een gezamenlijke buffercapaciteit van 122,5 m³. Dit is ruim voldoende om de 100 m³ bij een bui van 31 mm op te vangen. De buffercapaciteit van de derde poel wordt in dat geval in het geheel niet aangesproken.

Bij een bui van T = 100 (35 mm water in 30 minuten) is een opslagcapaciteit van 116 m³ (afgerond 120 m³) hemelwater vereist.

Ook een dergelijke bui kan aldus ruimschoots worden opgevangen in de infiltratiegreppel en de eerste twee daaraan gekoppelde poelen welke een gezamenlijke opvang/buffercapaciteit hebben van 122,5 m³. Ook derde poel fungeert in dat geval als reserve buffercapaciteit.

Daar voor wat betreft de nieuwbouw op het achterterrein géén hemelwater wordt geloosd op de gemeentelijke riolering, wordt ruimschots voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw minimaal 80% van het verharde oppervlak wordt "afgekoppeld".

Voor wateroverlast op de aangrenzend gelegen percelen van derden hoeft niet te worden gevreesd, zeker niet nu de infiltratiegreppel en de drie poelen ruim voldoende groot zijn om bij extreme buien al het water op te vangen en te bufferen.

In de infiltratiegreppel en de poelen wordt alleen schoon hemelwater opgevangen waaraan uiteraard géén verontreinigende stoffen zijn toegevoegd.

Uitloging bij infiltratie wordt in de eerste plaats voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. De infiltratiegreppel doet in dat opzicht tevens dienst als bodempassage waarmee ervoor wordt gezorgd dat het hemelwater wordt ontdaan van eventuele (diffuse) verontreinigingen alvorens het water wordt geïnfilteerd.

Verder zal bij de nieuwbouw gebruik worden gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen. Ook dit zal de kans op uitloging van (mogelijke) verontreinigingen minimaliseren.

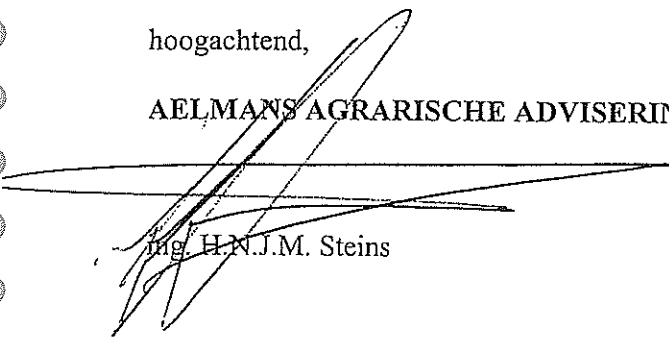
Voor inhoudelijk vragen kunt u contact opnemen met ondergetekende onder tel. nr. 0475-459260.

In het vertrouwen u hiermede voldoende inzicht te hebben verschaft in de verwerking van het afvalwater en hemelwater op de Ruimte voor Ruimte-locatie Blankenberg te Cadier en Keer, verblijft in afwachting van uw reactie,

hoogachtend,

AELMANS AGRARISCHE ADVISERING

c.c. Familie Van Hoven



ing. H.N.J.M. Steins

Bijlagen:

- 1) Uitgewerkt meldingsformulier Watertoets
- 2) Advies Kwaliteitscommissie Provincie Limburg d.d. 1-12-05
- 3) Uittreksel uit topografische atlas met ligging
Ruimte voor Ruimte-locatie
- 4) Kadastrale ligging projectgebied Ruimte voor Ruimte
- 5) Twee overzichtstekeningen met huidige gebruik en inrichting
locatie (5a) en toekomstige gebruik en inrichting locatie na
uitvoering Ruimte voor Ruimte-regeling (5b)

Meldformulier Watertoets watertoetsloket Roer en Overmaas

Bouwplan 5 woningen bij kasteelhoeve Blankenberg te Cadier en Keer (Margraten)

Meldformulier invullen en sturen naar:

Per post of fax:

Waterschap Roer en Overmaas
Ter attentie van Watertoetsloket
Postbus 185

6130 AD SITTARD

Telefoonnummers: 046-4205757 (dhr. F. Kroes)/ 046-4205779 (dhr. E. Theunissen)

Faxnummer: 046-4205701

Onderstaande vragen s.v.p. invullen. Bijlagen als concept ruimtelijk plan/ruimtelijke onderbouwing/waterparagraaf/kaarten meesturen, indien deze beschikbaar zijn.

1). Datum

13 februari 2005

2). Indiener (gegevens, waaronder naam, (mail)adres, telefoon en namens wie):

Aelmans Agrarische Advisering, contactpersoon H. Steins, Abenhofweg 2 te
(6095 NE) Baexem, email: hsteins@aelmans.com

Aanvraag wordt gedaan namens Familie Van Hoven, Blankenberg 3 te (6267 NN)
Cadier en Keer.

3). Naam van het plan

Ruimte voor Ruimte project ten behoeve van bouw 5 woningen te Blankenberg,
gemeente Margraten.

Kadastraal is de locatie bekend onder gemeente Margraten, sectie L, nrs. 76 (ged.), 79,
118 en 122.

4). Doel van het plan (korte beschrijving)

In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling worden de bestaande veestallen,
werktuigenberging, ruwvoeropslagen en erfverharding gesloopt en/of verwijderd en er
worden in de plaats daarvan 5 woningen teruggebouwd met daaromheen tuinen.

Er is aldus sprake van gedeeltelijk vervangende nieuwbouw. De oppervlakte aan nieuwe bebouwing (5 woningen) en verharding (toegangsweg) is in de nieuwe situatie aanzienlijk kleiner dan in de huidige situatie (veestallen, loods, voeropslagen en verhard erf).

Het binnen de projectlocatie vrijkomende afvalwater wordt geloosd op de gemeentelijke riolering.

Al het binnen de projectlocatie vallende hemelwater wordt opgevangen en geleid naar een infiltratievoorziening (infiltratiegreppel) achter in de tuinen en gebufferd in drie aan te leggen poelen in het naastgelegen weiland (kad.nr. 76) alwaar dit hemelwater kan infiltreren in de bodem.

Het hemelwater dat valt binnen de begrenzing van de bestaande monumentale hoeve wordt net als in de huidige situatie afgevoerd via de riolering. Binnen de begrenzing van die hoeve vinden geen veranderingen en/of bouwkundige aanpassingen plaats.

- 5). Ligging van het plangebied, in de gemeente(n)
(met kaart, bij voorkeur digitaal met een schaal van tenminste 1:25.000)

Het plangebied is gelegen op de locatie Blankenberg te Cadier en Keer, in het buitengebied van de gemeente Margraten. Als bijlage 3 is een uittreksel uit de provinciale atlas bijgevoegd met daarop aangegeven de ligging van de locatie. In bijlage 4 is de kadastrale ligging en de omvang van de projectlocatie weergegeven.

- 6). Soort ruimtelijk plan (te volgen planologische procedure)

Ter verwezenlijking van het plan wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1996 uitgewerkt. Dit plan verkeert in de concept-voorontwerp-fase en is derhalve nog niet beschikbaar.

- 7) Bijgevoegde stukken (concept plan, ruimtelijke onderbouwing (incl. waterparagraaf)

De uitvoerige beschrijving van de opvang en verwerking van het hemelwater is opgenomen in bijgevoegde brief van Aelmans Agrarische Advisering d.d. 13 februari 2006 (kenmerk: 06/00376/V/A/HS).

Bijlage 2: Advies Kwaliteitscommissie Provincie Limburg d.d. 1-12-05

Bijlage 3: Uittreksel uit topografische atlas met ligging Ruimte voor Ruimte-locatie

Bijlage 4: Kadastrale ligging projectgebied Ruimte voor Ruimte

Bijlage 5: Twee overzichtstekeningen met huidige gebruik en inrichting locatie (bijlage 5a) en toekomstige gebruik en inrichting locatie na uitvoering Ruimte voor Ruimte-regeling (bijlage 5b)

Bijlage 4
Reacties waterschap Roer en Overmaas

ta. jo 115-575-1115

Waterschap
Roer en Overmaas



Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Sittard, 14 augustus 2008

uw kenmerk :
uw brief van : 30 mei 2008
ons kenmerk : 200807094

behandeld door : E. Theunissen
doorkiesnummer : 046-4205779
e-mail : e.theunissen@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
advies watertoets

onderwerp:
wateradvies voorontwerpbestemmingsplan partiële herziening 2007 bestemmingsplan
Buitengebied 1996 (Blankenberg 3 te Cadier en Keer)

Op 30 mei 2008 heeft u bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening bij het *watertoetsloket Roer en Overmaas* ingediend. Wij beschouwen deze toezending als een verzoek om een wateradvies te geven.

Het plan is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied 'Heer-Vroendaal' en deels gelegen in het droogdal van het primaire water 'Sprink'.

Met het plan wordt in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' een agrarische bedrijfsverplaatsing en de bouw van vijf nieuwe woningen op de locatie Blankenberg 3 te Cadier en Keer mogelijk gemaakt. In 2006 en 2007 is tussen de initiatiefnemer, uw gemeente en de waterbeheerders overleg en correspondentie gevoerd over de verlegging van de Sprink, het hemelwaterbeheer van de nieuwbouw en de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied. Daarbij hebben wij ingestemd met de notitie 'Landschapsplan familie van Hoven - definitief ontwerp Sprink (Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur)' van 16 februari 2007.

Wij constateren dat alle relevante waterhuishoudkundige aspecten zijn opgenomen in de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan. Verder is de nieuwe loop van de Sprink correct bestemd en opgenomen op de plankaart. Wel vragen wij extra aandacht voor de aanleg van de wad/infiltratiesloot aan de noord- en oostzijde van de nieuwe woningen. Deze sloot dient ook planologisch geregeld te worden in de planherziening.

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 53 57.52.658
btw-nummer NL 8123.61.155.B01

www.overmaas.nl
NOVEMBER

ISO 9001:2000 GECERTIFICEERD

Wij adviseren u daarom om in het nieuwe artikel 11 (Woondoeleinden) lid 1 sub 3 toe te voegen dat de 'Overgangszone' tevens bestemd is voor waterhuishoudkundige doeleinden (het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie in de bodem).

Voor de nieuwe waterhuishoudkundige voorzieningen in het plangebied (infiltratiesloot/wadi, poelen en bodempassage) vragen extra aandacht voor het beheer en onderhoud door de nieuwe grondeigenaren en maatschap van Hoven-Huynen, de initiatiefnemer van het plan.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat in deelgebied I (weiland) ter hoogte van de geplande infiltratiesloot geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Verder voldoet het plan aan de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer en aan onze richtlijnen voor het dimensioneren van de waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het waterschap wil graag betrokken blijven bij de verdere technische uitwerking van de voorgestelde waterhuishoudkundige voorzieningen in het plangebied, de afwatering en de werkzaamheden met betrekking tot de verlegging van de Sprink. In onze brieven aan uw gemeente en de initiatiefnemer hebben wij aangegeven dat hiervoor een vergunningaanvraag bij ons moet worden ingediend.

Tot slot gaan wij ervan uit dat deze planherziening integraal zal worden opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied (kaartuitsnede 76, Blankenberg).

Gelet op het voorgaande geven wij, behoudens bovengemaakte opmerkingen, een positief wateradvies voor dit plan.

Een afschrift van deze brief is naar de provincie en familie van Hoven gestuurd.

Het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,
de secretaris/directeur.



drs. F.M.C.M. Westdijk

* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. Het wateradvies van de Provincie Limburg is hierin verwerkt. Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. Provincie Limburg heeft het Waterschap Roer en Overmaas gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

Bijlage 5
Vooroverleg

provincie limburg



-1.731.212

GEMEENTE MARGRATEN	B.	NR. 513	HOEV.
	S.	BEH. AMBT. Lulh	PRIJS
	WI	17 FEB. 2010	BEREK.
	WII	KOPIE	KWAL.
	B VOS		RAAD
			ORG. 4

Aan de Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

VERZONDEN 12 FEB. 2010

Afdeling ROZ
Ons kenmerk CAS201000002325
DOC201000016650

Behandeld M.E.J. Kavouras-Knols
Telefoon (043) 389 7983
Fax
Email mej.knols@prvlimburg.nl
Maastricht 12 februari 2010
Verzonden

Uw kenmerk
Bijlage(n) -

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening 2007 bestemmingsplan "Buitengebied 1996"- Ruimte
voor Ruimte woningen Blankenberg", hierna te noemen het plan

Uw verzoek heb ik op 28-8-2009 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Daar er ter plaatse sprake was van andere mogelijke ontwikkelingen is de behandeling van dit plan, dat 30 mei 2008 al in het kader van het vooroverleg was ingediend, enige tijd uitgesteld. Nu duidelijk is dat de andere ontwikkelingen geen doorgang kunnen vinden is het voorliggend plan beoordeeld op basis van de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

In algemene zin wil ik u uitdrukkelijk wijzen op het gegeven dat per 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd. Bij brief van 7 januari 2010 bent u daarover geïnformeerd.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)



1. Ruimtelijke kwaliteit

In voorliggend plan is gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg, waarbij er sprake is van een bestaand melkveebedrijf dat op deze locatie geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Door de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling is de verplaatsing van dit bedrijf naar een andere locatie binnen de gemeente Margraten financieel mogelijk gemaakt. Door de ontsteningswinst ter plaatse is middels de minimale slooppoppervlakte berekend dat er de mogelijkheid wordt geboden voor de bouw van 5 RvR woningen. In het advies van de Kwaliteitscommissie van 8 juni 2005 wordt een positief advies gegeven over de nieuwe ontwikkelingen ter plaatse met de opmerking dat er op dat moment geen alternatieve aanvaardbare locatie voorhanden was voor de vijf Ruimte voor Ruimte woningen.

De instemming van de Kwaliteitscommissie was gebaseerd op de grote winst voor het monumentale complex Blankenberg dat op deze manier vrij gemaakt kan worden van de massaal aanwezige agrarische bebouwing. Tevens is in hun advies bijzondere aandacht gevraagd voor de overgangszone naar het buitengebied en een beeldkwaliteitsplan voor de omgeving van deze locatie.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in de Nota Ruimte is benoemd als Nationaal Landschap Heuvelland hetgeen betekent dat in de uitwerking van nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied uitdrukkelijk aandacht dient te worden besteed aan de landschappelijke kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Een nadere onderbouwing middels een beeldkwaliteitsplan ontbreekt bij de nu voorliggende uitwerking van het plan.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de winst voor het rijksmonumentale complex door de afbraak van de agrarische bebouwing van hoge waarde, maar dient er opnieuw afgewogen te worden of de vijf herbouwwoningen niet elders kunnen worden gerealiseerd, waardoor deze winst een maximaal effect zal hebben.

2. Water

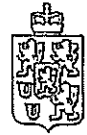
In het wateradvies van het Waterschap Roer en Overmaas zijn een aantal opmerkingen gemaakt die alsnog verwerkt dienen te worden in het plan.

3. Bodem en milieu

In de verdere procedure van dit plan zal er inzicht gegeven dienen te worden in het genoemde bodemonderzoek.

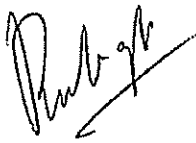
4. Landschap, cultuurhistorie en aardkunde

Door de sloop van de storende agrarische bebouwing zal er landschappelijk de mogelijkheid ontstaan om hier een historisch complex binnen het landschap in zijn waarde te herstellen, door de bouw van de geplande vijf woningen zal er wederom een aantasting ter plaatse ontstaan die een negatieve uitstraling heeft op de mogelijkheden van het cultuurhistorische landschap ter plaatse.



5. Wonen

Uit een woonbehoefte onderzoek zal duidelijk gemaakt moeten worden dat er op deze locatie behoefte is aan een invulling met de bedoelde woningen.

b.a. 

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

VROM

-1731-212

GEMEENTE MARGRATEN	B.	NR. 3577	HOEV.
	S.	BEH. AMBT. Eggen	PRIJS
	WI	- 5 AUG. 2008	BEREK.
	WII		KWAL.
	WIII	KOPIE	RAAD
	B VOS		ORG. 4

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

VROM-Inspectie
Regio Zuid
Overheden

Kennedyplein 7-13, Gebouw B1
Postbus 850
5600 AW Eindhoven

Telefoon 040-2652911
Fax 040-2653030
www.vrom.nl

**Vooroverleg bestemmingsplan "Partiële herziening 2007 Buitengebied 1996,
Ruimte voor ruimte woningen Blankenberg"**

Datum

04 AUG. 2008

Uw brief

29 mei 2008

Kenmerk

2008079689/WHO/DBR

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening 2007 Buitengebied 1996, Ruimte voor ruimte woningen Blankenberg", ontvangen op 30 mei 2008, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur/inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Zuid voortaan de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Nationaal Landschap

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in het gebied dat in de Nota Ruimte is benoemd als Nationaal Landschap "Heuvelland". De relatie met het beleid voor Nationale Landschappen en de uitwerking van de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied dienen in de toelichting van het plan aan de orde te komen. In het voorliggende bestemmingsplan is nauwelijks of onvoldoende inzichtelijk gemaakt in hoeverre het plan bijdraagt aan het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Ik verzoek u een nadere onderbouwing te geven (categorie 2)

Cultuurhistorie en Nationaal Landschap

Blankenberg is een beschermd rijksmonument en ligt in het Nationaal Landschap Heuvelland.

Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven. Nederland is klein. Denk groot.



Bij eerdere Ruimte voor Ruimte plannen in uw gemeente (onder andere "Hontherm 39") zijn opmerkingen gemaakt over de ruimtelijke inpassing in relatie tot de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken. Bij het bestemmingsplan Buitengebied van uw gemeente heeft het rijk geadviseerd een visie op te stellen met als doel om het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap te waarborgen.

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de sloop van de stallen bij Blankenberg een positieve invloed heeft op het behoud en het versterken van de kwaliteiten van het Nationaal Landschap. Gesteld wordt dat door de inpassing van de te realiseren compensatiewoningen de bestaande structuur wordt gerespecteerd.

Voorliggend plan laat vanuit cultuurhistorisch oogpunt echter weinig ambitie zien op het vlak van ruimtelijke kwaliteit. Een gedegen analyse van de historische context van het rijksmonumentale complex als onderlegger alsmede een beeldkwaliteitplan voor de uitwerking ontbreken.

Los daarvan zijn er ontwikkelingsplannen voor het andere deel van Blankenberg in voorbereiding. Dit biedt een uitgelezen kans vanuit een samenhangend perspectief te komen tot een ontwikkelingsvisie. Daarmee kan voorkomen worden dat de omgeving van het monumentale complex versnipperd wordt door ad hoc ingrepen, zoals voorliggend bestemmingsplan.

Ik adviseer u dan ook de compensatiewoningen in een breder kader te plaatsen en een integrale ontwikkelingsvisie voor Blankenberg op te stellen. Ik verzoek u daarbij vanwege de nationale belangen de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuur en Monumenten (RACM) te betrekken bij de planvorming. (categorie 2)

Externe Veiligheid

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van vier hogedruk aardgastransportleidingen. U geeft in paragraaf 5.5 Leidingen en infrastructuur aan, dat de vijf compensatiewoningen zijn geprojecteerd in de nabijheid van drie aardgastransportleidingen. Volgens mijn informatie en zoals in deze paragraaf ook wordt aangegeven zijn de woningen geprojecteerd buiten de toetsingsafstanden, zoals in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (VROM, 26 november 1984) staat weergegeven.

U geeft terecht aan dat er voor hogedruk aardgastransportleidingen nieuw beleid in ontwikkeling is. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de systematiek, zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt gebruikt. Dit betekent onder meer dat er voor het plaatsgebonden risico (PR) de 10^{-6} contour dient te worden berekend en te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Om inzicht te krijgen in eventuele toekomstige knelpunten adviseer ik u de PR 10^{-6} contour te laten bepalen, bijvoorbeeld door de leidingbeheerders Essent en Gasunie, en de eventuele ruimtelijke consequenties in de Toelichting, de Voorschriften en op de Plankaart aan te geven. (categorie 2).

Conclusie

Ik verzoek u, alvorens het bestemmingsplan verder in procedure te brengen, het plan op de aangegeven onderdelen aan te passen.

Categorieaanduiding

Categorie 1 houdt in dat het plan op dit planelement in strijd is met nationale belangen.

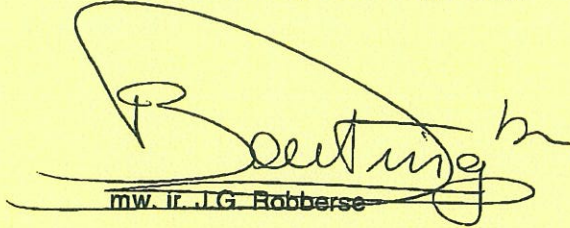
Categorie 2 houdt in dat de aanvaardbaarheid van dit planelement nog niet duidelijk is, omdat het plan geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Categorie 3 gaat om meedenkopmerkingen.



Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

Hoogachtend,
de directeur/inspecteur Regio Zuid,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Robberse', written over a horizontal line. Below the line, the text 'mw. ir. J.G. Robberse' is printed.

mw. ir. J.G. Robberse

Gemeente



Maastricht

Gemeente Maastricht
t.a.v. H. Luth
Postbus 10
6269 ZG MAASTRICHT

GEMEENTE MAASTRICHT	B.	NR. 3338	HOEV.
	S.	BEH. dweer Luth AMBT.	PRIJS
	WI	16 JULI 2008	BEREK.
	WII		KWAL.
	WIII	KOPIE	RAAD
	SVOS		ORG. 4

uw brief:

ons kenmerk:
2008.21311behandeld door:
M. Ponjédoorkiesnummer:
043 350 5398 (tel)
043 350 5378 (fax)

bijlage(n) :

Maastricht, 5 juli 2008

Onderwerp : artikel 10 Bro overleg
voorontwerpbestemmingsplan Partiële
herz. 2007 bestemmingsplan
"Buitengebied 1996"

Geachte H. Luth,

Dit advies heeft betrekking op het voorontwerpbestemmingsplan Partiële herz.
2007 bestemmingsplan "Buitengebied 1996"

Uit de partiële herziening 2007 Blankenberg blijkt dat 5 woningen zijn
geprojecteerd in de nabijheid van twee hogedruk gastransportleidingen en één
hogedruk gasvoedingsleiding. Uit de aangeleverde gegevens is onduidelijk op
welke afstand deze woningen precies van de leidingen zijn gelegen. In verband
met eventuele te verwachten externe veiligheidsrisico's dient u advies aan te
vragen bij de regionale brandweer.

Bereikbaarheid

- Voor de bereikbaarheid geldt volgens de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid dat een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied in principe via een tweede onafhankelijk route bereikbaar moet zijn. Hierdoor kan de brandweer een ongeval altijd bovenwinds benaderen. Zo wordt voorkomen dat, bij een grote brand of bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, de brandweer door de rook of door de gaswolk ter plaatse moet gaan. Voor de bestaande bebouwing en de nieuw te bouwen woningen geldt dat adressen slechts via één route (de weg Blankenberg) bereikbaar zijn. Wij adviseren een tweede onafhankelijk route aan te leggen vanuit het zuiden (eventueel slechts bereikbaar voor brandweervoertuigen). Er dient minimaal voldaan te worden aan onderstaande aspecten:

I:\Prev\Algemeen\Bestemmings- en
stedebouwkundige
plannen\Bestemmingsplannen\Voorontwerp
bestemmingsplan Partiele herz. 2007
bestemmingsplan Buitengebied 1996\Voorontwerp
bestemmingsplan Partiële herz. 2007
bestemmingsplan Buitengebied 1996.doc

W. Alexanderweg 101
Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht
Telefoon (043) 350 5050
Fax (043) 321 1176
E-mail post@maastricht.nl
Internet www.maastricht.nl



blad 2 artikel 10 Bro overleg voorontwerpbestemmingsplan Partiële herz. 2007 bestemmingsplan "Buitengebied 1996"

- Een weg dient te voldoen aan de specifieke afmetingen van brandweervoertuigen: asbelasting 10 ton, doorgangshoogte 4,2 m, rijbaanbreedte 3,5 m, buitenbochtstraal 10 m en binnenbochtstraat 5,5 m;
- Een tweerichting weg dient een minimale rijbaanbreedte te hebben van 8 m, een één-richtingsweg een minimale rijbaanbreedte van 5,5 m;
- Adressen dienen binnen maximaal 2 minuten vanaf het verlaten van de verkeersader bereikbaar te zijn. De maximale afstand tussen een gebouw en de openbare weg is 10 meter. Een brandweervoertuig dient iedere woning tot op ten hoogste 40 meter te naderen;

Bluswatervoorziening

De afstand tussen een primaire bluswatervoorziening en de (brandweer) toegang(en) van een gebouw is maximaal 40 meter. Afhankelijk van de precieze ligging van de huidige brandkranen en de toegangen van de geplande 5 woningen dienen één of meerdere primaire bluswatervoorzieningen te worden geplaatst. Indien, zoals blijkt uit het voorontwerp bestemmingsplan, slechts bestemmingen worden opgenomen met grondgebonden woningen dan volstaat een capaciteit van de primaire bluswatervoorziening van minimaal 30 m³ per uur. Een primaire bluswatervoorziening is een bluswatervoorziening die:

- De mogelijkheid biedt om middels een verbinding met de bluswatervoorziening, binnen drie minuten na aankomst, een tankautospuut van bluswater te voorzien;
- Na aansluiting direct en onafgebroken voldoende water uit de bluswatervoorziening kan leveren.

Indien blijkt dat vanuit externe veiligheid grotere capaciteiten gewenst zijn dan deze maatgevend.

Hoogachtend,

Ing. J.E.P. Godding

Hoofd van de afdeling Proactie, Preventie en Preparatie

Afschrift
Regionale brandweer

Bijlage 6
Correspondentie alternatieven

Per fax (0434588488) en per post!

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem



College van burgemeester en wethouders van Margraten
Afdeling Grondgebiedzaken, dhr. E. Eggen
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Datum 20 maart 2008

Betreft Tervisielegging voorontwerp-bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte-Blankenberg

Ons kenmerk 08/25632/B/A/HS

Geacht College,

Namens cliënte, maatschap Van Hoven, Blankenberg 3 te (6267 NN) Cadier en Keer, richt ik mij tot u met het volgende verzoek.

Bij brief van 6 december 2007, inmiddels 3,5 maand geleden, heeft cliënte het voorontwerp-bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte woningen Blankenberg" bij uw college ingediend met het verzoek dit ter visie te leggen en het door te zenden aan de betrokken instanties.

Omtrent het voorontwerp-plan heeft uitvoerig vooroverleg plaatsgevonden met uw gemeente, de provincie en het Waterschap.

Met dhr. Eggen heeft de afgelopen periode enkele malen overleg plaatsgevonden inzake het ter visie leggen van het voorontwerp-plan.

Uit dat overleg kwam naar voren, dat met die tervisielegging enige weken gewacht zou worden, omdat verwacht werd dat op korte termijn duidelijkheid zou ontstaan omtrent een mogelijke andere ontwikkeling op de locatie van cliënte en het naastgelegen kloostercomplex. Die verwachte ontwikkeling betreft een mogelijke hotelfunctie welke door Hoogwerf B.V. (dhr. J.R.M. Bonnier) werd voorgestaan.

Cliënte heeft de afgelopen maanden meermaals overleg gehad met dhr. Bonnier. Tot een overeenkomst inzake aankoop van haar object is het echter nog niet gekomen.

Hoewel cliënte een mogelijke verkoop aan dhr. Bonnier zeker niet uitsluit, kan cliënte aan de andere kant niet het risico lopen dat, als die verkoop om wat voor reden dan ook niet doorgaat, de bestemmingsplanwijziging voor de 5 woningen stagneert. De opbrengsten uit die woonontwikkeling zijn namelijk nodig om de bedrijfsverplaatsing naar Eckelrade te financieren.



Op 28 februari jl. heeft er nogmaals telefonisch overleg plaatsgevonden met dhr. E. Eggen. Uit dat overleg kwam naar voren, dat er naar verwachting omstreeks 1 maart duidelijkheid zou bestaan omtrent de verkoop van het klooster voor de ontwikkeling van hotelfunctie en een daaraan gekoppelde ontwikkeling van de locatie van cliënte.

Tijdens dat overleg heb ik nogmaals aangegeven, dat cliënte niet bij voorbaat afwijzend staat tegenover een dergelijke ontwikkeling, doch dat zij verwacht dat de eerdere toezeggingen omtrent het wijzigen van de bestemming van haar locatie in woondoeleinden ook doorgezet dient te worden. Zoals hiervoor aangegeven kan een ontwikkeling naar hotelfunctie om velerlei redenen alsnog niet doorgaan. Cliënte zou dan nodeloos tijd verliezen bij het wijzigen van de bestemming van haar locatie in woondoeleinden.

We zijn nu 3,5 maand verder en er bestaat nog geen zekerheid over de ontwikkeling van een hotelfunctie dan wel andere ontwikkeling op beide locaties.

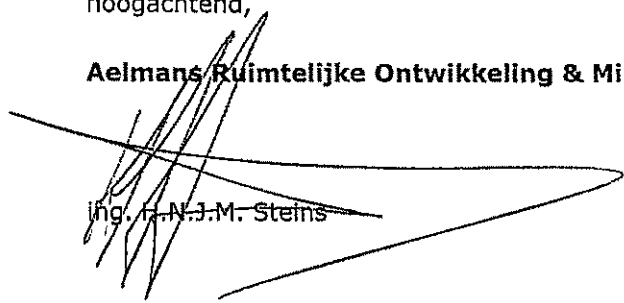
Om verdere vertraging te voorkomen, verzoek ik u derhalve met klem om op korte termijn over te gaan tot het publiceren van het voorontwerp-bestemmingsplan voor de Ruimte voor Ruimte woningen op de locatie Blankenberg 3 en het voorontwerp toe te zenden aan de betrokken overheidsinstanties.

Indien gedurende de planprocedure alsnog duidelijkheid en overeenstemming wordt bereikt over de ontwikkeling van de hotelfunctie op beide locaties, kan de bestemmingsplanprocedure inzake de woonbestemming eenvoudigweg worden stopgezet.

In het vertrouwen u hiermede het verzoek van cliënte voldoende ter kennis te hebben gebracht, verblijft,

hoogachtend,

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu


Ing. H. N. J. M. Steins

c.c. maatschap van Hoven

Provincie Limburg
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT

Uw brief:

Behandeld door: H. Luth

Afd: VROM

Ons kenmerk:

Uw kenmerk:

Doorkiesnr: 043-4588497

Bijl:

2329

Onderwerp: overleg ex artikel 3.1.1 Bro voorontwerpbestemmingsplan Partiële herz. 2007 bestemmingsplan "Buitengebied 1996"

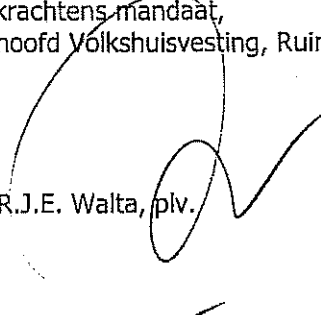
Margraten, 28 AUG. 2009

Per brief van 29 mei 2008 heb ik u in het kader van het vooroverleg het voorontwerp bestemmingsplan Partiële herziening 2007 bestemmingsplan "Buitengebied 1996" – Ruimte voor Ruimte woningen Blankenberg – doen toekomen. Tot op heden heb ik geen advies over dit bestemmingsplan mogen ontvangen. Inmiddels heeft de initiatiefnemer maatschap Van Hoven-Huijnen de bij de Ruimte voor Ruimte regeling behorende overeenkomst ondertekend. Graag zou ik als nog het provinciale advies inzake dit bestemmingsplan ontvangen zodat de procedure verder gezet kan worden. Dit mede gelet op het feit dat het nog maar de vraag is of deze 5 Ruimte voor Ruimte woningen op de woningbouwlocatie aan de Putstraat in Eckelrade gerealiseerd zouden kunnen worden.

In afwachting op een spoedig advies,

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Margraten,
krachtens mandaat,
hoofd Volkshuisvesting, Ruimt.Ordening, Milieu

R.J.E. Walta, plv.



Afz. Kerkstraat 4, 6367 JE Voerendaal



College van burgemeester en wethouders van Margraten
Afdeling VROM, De heer J.G.A. Kusters
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Datum 14 januari 2010

Betreft regeling Ruimte voor Ruimte Blankenberg

Ons kenmerk 10/00102/V/A/JA

Geachte heer Kusters,

Naar aanleiding van ons gesprek op 22 december jl. in het gemeentehuis te Margraten, waarbij tevens Ir. I. Huntjens (adviseur namens gemeente), de heer G. Van Hoven en dhr. H. Steins aanwezig waren, heb ik de kwestie nog eens goed met de familie besproken.

I.

Vooraf wil ik nogmaals benadrukken dat er in het verleden duidelijke toezeggingen zijn gedaan met betrekking tot medewerking aan het Ruimte voor Ruimte plan bij de familie van Hoven op de locatie Blankenberg, dit met name bestuurlijk en wel aan de zijde van zowel de gemeente als de provincie. Het inmiddels al bijna een jaar 'ophouden' van de procedure (het niet afgeven van het PCGP-advies door de provincie aan de gemeente) is voor de familie Van Hoven onverteerbaar. Dit levert enerzijds onnodige (advies)kosten, doch anderzijds ook onnodige renteverliezen alsook een rem op de ontwikkeling van het nieuwe bedrijf op.

Primair dient daarom het proces met betrekking tot de te doorlopen bestemmingsplanprocedure -zoals namens de familie reeds schriftelijk op 9 januari 2009 (kenmerk 09/00045/V/A/HS) verzocht en ook door de gemeente nog eens ultdrukkelijk aangegeven bij de provincie in haar brief van 28 augustus 2009- opgepakt te worden.

Mede van belang daarbij is, dat van de zijde van de familie Van Hoven tot nu toe aan alle gestelde randvoorwaarden voor uitvoering van het plan is voldaan.

II.

Parallel aan een te doorlopen procedure kan gezocht worden naar en gesproken worden over een 'afkoop' van de 5 contingenten door de gemeente en/of provincie. Voor de familie Van Hoven is de Ruimte voor Ruimte regeling immers maar een middel om de verplaatsing van het bedrijf te bekostigen. De regeling is op dit punt ook expliciet als zodanig toegepast.



vab

We spraken op 22 december –naar aanleiding van een verzoek uwerzijds- omtrent een afkoop van de RvR contingenten te Blankenberg. Uwerzijds werd er een lump sum bedrag voorgesteld van € 500.000,- (excl. btw) in totaal.

Voor de familie is dit bedrag niet haalbaar (en ook niet bespreekbaar), omdat zij dan tot aanmerkelijk lagere netto opbrengsten geraken dan bij het doorzetten van de plannen. Ik begreep tijdens het gesprek dat uw bedrag gebaseerd is op de prijsstelling door de projectontwikkelaar voor de clusterlocatie te Schimmert. Ik wil erop wijzen dat deze prijsstelling niet vergelijkbaar is met onderhavige situatie omdat:

- a) de familie inmiddels grote kosten heeft gemaakt met betrekking tot het plan te Blankenberg (het complete voorontwerp bestemmingsplan ligt inmiddels voor met alle onderbouwingen, landschappelijke inpassing en (technische) onderzoeken) en
- b) in het verleden is bewust de keuze gemaakt voor de ontwikkeling te Blankenberg, omdat daardoor naast de opbrengst van de contingenten een meerwaarde in de grond behaald kan worden. Dit is noodzakelijk om de verplaatsing van het melkrundveebedrijf rond te zetten. De (financiële) onderbouwing op dat punt is uitvoerig besproken en heeft vervolgens tot de toezegging van de gedeputeerde geleid om nu juist het thans voorliggende plan ter hand te nemen. Ook heeft die financiële onderbouwing een belangrijke rol gespeeld bij het afgeven van het positieve advies door de Kwaliteitscommissie inzake de bouw van het aantal woningen op de locatie te Blankenberg.
- c) De nieuwe locatie aan de Keerestraat 7 te Eckelrade is verder door tussenkomst van de provincie (via DLG) aan de familie Van Hoven verkocht teneinde 'plaats te maken' voor herontwikkeling van het kasteel Blankenberg, een plan dat zowel door de provincie alsook door gemeente werd toegejuicht.

Het is daarom van groot belang dat de familie –bij afkoop van de RvR-kavels- in een vergelijkbare financiële situatie komt te verkeren als bij het doorgaan van het RvR-plan.

III.

Bij het ter hand nemen van de plannen is een netto resultaat begroot van € - per woningbouw-kavel (waarbij de kavels in grootte variëren van 1.600 m² tot 5.000 m²) ofwel € - in totaal. Deze bedragen zijn ook met de provincie voorbesproken en in de financieringsopzet van het bedrijf meegenomen.

Met name door de financiële crisis, welke overigens van voorbijgaande aard is, is de markt voor bouw-kavels op dit moment ongunstiger. Daardoor dient ófwel de prijsstelling bijgesteld te worden ófwel dient er rekening gehouden te worden met een vertraging in de afzet van de kavels.

In beide situaties is een bedrag van ca. € - tot € - per kavel aan de orde, waardoor er thans –naast de terugbetaling van de voorinvestering- gerekend wordt met minimaal € - netto opbrengsten bij de familie, waarbij de gelden uiterlijk eind 2010 beschikbaar komen.

We bespraken met elkaar op welke wijze -het schier onoverbrugbaar ogende bedrag van meer dan € - kan worden verkleind. De navolgende ideeën zijn daartoe naar voren gebracht:

- o De familie behoudt de in de planvorming opgenomen en te vervreemden grond in eigendom.
Het betreft een oppervlakte van 16.370 m² welke te splitsen is in 10.500 m² achter/naast de boerderij en overwegend tot het agrarisch bouwblok behorend en bijna 6.000 m²

- gelegen in de talud. De totale waarde daarvan bedraagt € ,-. De latente aanwezigheid van de te saneren zinkassen is daarbij niet meegenomen
- o De familie kan de veestallen nog ca. 4 jaar langer blijven gebruiken dan eerder voorzien (i.p.v. sloop 2^e helft 2010 vindt die sloop plaats in de 2^e helft van 2014). De bouw van een nieuwe jongveestal te Cadier en Keer kan daardoor worden uitgesteld. Natuurlijk blijft de vraag wat dit uiteindelijk bijdraagt, omdat de kostenbesparing dient te worden afgezet tegen de meerkosten van het houden van vee op 2 locaties en de mogelijk hogere bouwkosten op termijn. Verder dienen fiscale en/of subsidietechnische gevolgen meegewogen te worden. Al met al verwacht de familie hieruit een 'positief saldo' van ca. € per jaar uit te kunnen behalen ofwel € in totaal.
 - o Een derde potentiële verrekening is te vinden in het creëren van mogelijkheden tot herontwikkeling van de 'achtervleugel' van de carré. Uiteraard zijn er in het kader van 'Inpandig bouwen' mogelijkheden om de vleugel te herontwikkelen c.q. het te bestemmen voor diverse mogelijkheden; dit is thans in planologisch opzicht toegestaan. Een planologische regeling waarbij tevens rechtstreeks de bouw van een aantal inpandige reguliere woningen wordt mogelijk gemaakt, lijkt voor de familie Van Hoven een meerwaarde op te leveren. Dit voordeel is berekend op € .

Met in acht name van deze verrekenposten komt de familie uit op een bedrag van (afgerond) € ,-. (excl. eventuele btw en de verrichte voorinvestering in het bestemmingsplan en de onderzoeken), welke de afkoop van de Ruimte voor Ruimte minimaal dient op te leveren om in een vergelijkbare positie te komen te verkeren.

Uitgangspunt daarbij is verder dat de gemeente ervoor zorg draagt, dat het bestemmingsplan wordt aangepast -zonder kosten voor Van Hoven- en de aanwezige zinkassen op het achterterrein niet gesaneerd behoeven te worden. Punten welke uwerzijds overigens werden bevestigd.

Teneinde te bezien hoe het te overbruggen bedrag verder verkleind kan worden zou het navolgende wellicht mogelijkheden kunnen bieden. De zogenaamde achtervleugel is een Rijksmonument. Mogelijk zou de gemeente kunnen bemiddelen c.q. zorgdragen voor subsidies (op gemeentelijk en/of Rijks niveau) voor de renovatie van bijvoorbeeld dak en of gevels van deze vleugel. Ervan uitgaande dat dit subsidies zijn welke normaliter niet, slechts moeilijk of deels voor de familie beschikbaar zouden kunnen komen, levert dit een te verrekenen voordeel op. Uiteraard dienen de subsidies aangewend te kunnen worden anticiperend op een toekomstige invulling.

IV.

Met betrekking tot een vervolg lijkt het me primair aan de orde dat -zoals hiervoor onder I. gemeld- de in de ijskast belandde RvRprocedure per ommegaande zo voortvarend mogelijk ter hand wordt genomen en dat de gemeente daar bij de provincie ook nog eens schriftelijk op aandringt.

In de komende tijd kunnen we dan constructief blijven praten omtrent een mogelijke andere oplossing/regeling.

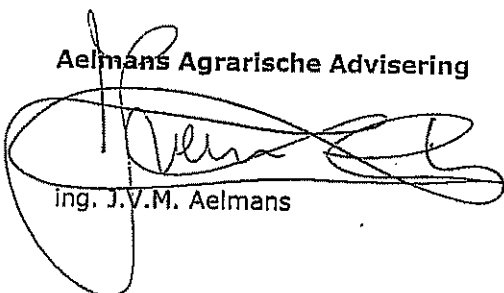
Ik vertrouw erop u met onderhavige uiteenzetting voldoende de opvatting van de familie te hebben duidelijk gemaakt en de gehanteerde bedragen te hebben gemotiveerd.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Graag tot beantwoording van vragen bereid, en dankend voor uw medewerking, verblijft,

hoogachtend,

Aelmans Agrarische Advisering



ing. J.V.M. Aelmans

c.c. Mts. Van Hoven

Aelmans Agrarische Advisering
t.a.v. Dhr. H. Steins
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Uw brief: 14 januari 2010

Uw kenmerk:

Behandeld door: P. Baur

Doorkiesnr: 043-4588406

Afd: VROM

Bijl:

Ons kenmerk:

2009/809

Onderwerp: Regeling Ruimte voor Ruimte Blankenberg

Margraten,

Geachte heer Steins,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 14 januari 2010 inzake de Ruimte voor Ruimte regeling Blankenberg, het volgende:

Zoals bekend was de gemeente ten tijde van uw brief reeds met u en de maatschap Van Hoven in gesprek over de lokatie en de eventuele afkoop van de contingenten.

U hebt vervolgens in uw brief gesteld dat het bedrag ad € exclusief diverse posten toch wel het minimale bedrag zou moeten zijn dat de maatschap zou moeten krijgen.

Mede naar aanleiding hiervan heeft nog een tweede gesprek plaatsgevonden met u, de heer Aelmans aan uw kant en de heren Huntjens en Baur van gemeentezijde.

Dit gesprek heeft het standpunt van de maatschap niet veranderd.

Dit betekent dan ook dat wij niet tot overeenstemming kunnen komen, nu dezerzijds meerdere keren is aangegeven dat dit bedrag voor de gemeente niet acceptabel is.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Margraten,
de secretaris,

B.M.H. Grooten

J.H.M. Bronckers

Bijlage 7
Ijzeren voorraad woningbouwprogrammering

Prioritering in de planvoorraad

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
Planvoorraad Gemeente Margraten		1 jan. 2010	Toevoegingen/onttrekkingen 1 juni 2010			Gereed	Politieke Keuze	Niet beïnvloedbare plan- nen				Beïnvloedbare plannen	Specifiek beleid	
Kern	Plannaam	Totaal toevoegingen	Totaal toevoegingen	Totaal onttrekkingen	Netto toevoeging	Gereedmeldingen	Netto toevoeging	Netto toevoeging	Individueel	Projectmatig	Ruimte voor Ruimte	Netto toevoeging	waarvan zorgwoning	Zorgplaatsen**
Banholt	Bredeweg 29	1	1		1		1	1	1					
Banholt	Mheerderweg	27												
Banholt	Mheerderweg deel 1		16		16		16					16		
Banholt	Mheerderweg deel 2		11		11		11					11		
Subtotaal		28	28	0	28	0	28	1	1	0	0	27	0	0
Bemelen	Gasthuis 67a	2	2		2		2	2	2					
Bemelen	Oude Akerstraat (naast nr. 40)	1	1		1		1	1	1					
Bemelen	St. Laurentiusstraat (naast 15)	1	1		1		1	1	1					
Bemelen	De Steeg	25												
Bemelen	De Steeg deel 1		12		12		12					12		
Bemelen	De Steeg deel 2		11		11		11					11		
Subtotaal		29	27	0	27	0	27	4	4	0	0	23	0	0
Cadier en Keer	Kern Cadier en Keer	5												
Cadier en Keer	Papendel 32 A		1		1		1	1	1					
Cadier en Keer	Trichterweg	2												
Cadier en Keer	Trichterweg 11		1		1		1	1	1					
Cadier en Keer	Heerderweg/Kikkenweg terrein Cobben	28	28		28		28	28		28				
Cadier en Keer	Rijksweg/Bemelerweg	12	12		12		12	12		12				
Cadier en Keer	Kerkstraat 139/Limburgerstraat (Vicon)	5	5		5		5	5	5					
Cadier en Keer	Vaessen Dorpsstraat 48 Cadier en Keer	2	2		2		2					2		
Cadier en Keer	Blankenberg	5	5		5		5	5			5			
Cadier en Keer	Terrein COV / klooster	50	40	23	17		17					17		
Cadier en Keer	Keerberg (missiehuis)	45												114
Cadier en Keer	Keerberg 63	1	1		1		1					1		

Cadier en Keer	Eckelraderpoort		6		6		6					6		
Cadier en Keer	Landgoed Heerdeberg		6		6		6					6		
<i>Subtotaal</i>		155	106	23	84	0	84	52	7	40	5	32	0	114
Eckelrade	Kern/Linderweg	2												
Eckelrade	Linderweg (tegenover nr. 26)		1		1		1	1	1					
Eckelrade	Dorpstraat	1												
Eckelrade	Dorpstraat 120		1		1		1	1	1					
Eckelrade	Dorpsstraat 31		1		1		1	1	1					
Eckelrade	Putstraat	15	15		15		15					15		
<i>Subtotaal</i>		18	18	0	18	0	18	3	3	0	0	15	0	0
Margraten	Schinkepoort - Rurale Villa	17	9		9		9	9		9				
Margraten	Kern Margraten app Woonpunt	22												
Margraten	Sprinkstraat fase 1		34		34	34								
Margraten	Clermontstraat Margraten	26	26		26		26					26		
Margraten	Terrein Brouwers / verpleeghuis Vivre												24	
Margraten	Sprinkstraat flats	26												
Margraten	Sprinkstraat fase 2		14		14		14	14		14				
Margraten	Amerikaplein (6269)	30	30		30		<u>20</u>	-	-	-	-	<u>20</u>		
Margraten	Honthem 39 (RvR Mingels)	5	5		5		5	5			5			
Margraten	Koolen, Honthem 31	1	1		1		1	1						
Margraten	Honthem (RvR Ackermans) naast nr. 52	1	1		1		1	1	1		1			
Margraten	Heiligerweg	225	225		225		<u>110</u>	-	-	-	-	110		
<i>Subtotaal</i>		353	345	0	345	34	186	30	1	23	6	156	0	24
Mheer	Op het Hövelke (6261)	3	3		3	2	1	1	1					
Mheer	Kern Mheer	4												
Mheer	Steegstraat 4		1		1		1	1	1					
Mheer	Steegstraat naast nr. 5		3		3		3	3	3					
<i>Subtotaal</i>		7	7	0	7	2	5	5	5	0	0	0	0	0
Noorbeek	<i>Kern Noorbeek</i>	2												
Noorbeek	Pley naast nr. 6		1		1		1	1	1					
Noorbeek	Schoolstraat naast nr 5		2		2		2	2	2					
Noorbeek	Sint Maartensweg tegenover 1		1		1		1	1	1					

Noorbeek	Terlinden (6255)	1	1		1		1	1	1					
Noorbeek	Klein Heugdeweg (6255)	2	2		2		2	2	2					
Noorbeek	12e Septemberlaan (6255)	6	6		6		6					6		
Noorbeek	Burg Bogmanplein (6255)	15	15		15		15					15	15	42
Noorbeek	Terrein Gubbels (6255)	3	3		3		3					3		
Subtotaal		29	31	0	31	0	31	7	7	0	0	24	15	42
Sint Geertruid	Kern Sint Geertruid	2												
Sint Geertruid	Nieuwe Hofstraat naast nr. 13		1		1		1	1	1					
Sint Geertruid	Burg. Wolfstraat 3 A		1		1		1	1	1					
Sint Geertruid	Karreweg deel 1	23	31		31	1	30					30		
Sint Geertruid	Karreweg deel 2	31	19		19		19					19		
Subtotaal		56	52	0	52	1	51	2	2	0	0	49	0	0
	Totaal gereedmeldingen					37								
Totaal		675	614	23	592	555	430	104	30	63	11	326	15	180
							555-125							
ijzeren planvoorraad = 0% individueel, 50% projectmatig (=32 wooneenheden) en 7 Ruimte voor Ruimte woningen (4 gaan naar plan Putstraat) = 39 wooneenheden														