

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Hoeve Blankenberg

Cadier en Keer

Gemeente Eijsden-Margraten

Bestemmingsplan

Hoeve Blankenberg te Cadier en Keer

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPLBUI1035-VG01
Rapportnummer:	M10917.02.012/FSC
Opdrachtgever:	dhr. P.H.M. van Hoven
Opsteller:	ing. F.H.M. Schreurs
Status:	Vastgesteld
Datum:	4 april 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

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



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

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	11
2.3	Alternatieven.....	13
2.4	Ruimtelijke effecten	13
3	Beleid	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.1.1	Conclusie Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	16
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	17
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2.4	Omgevingsverordening Limburg 2014; paragraaf 2.4 Wonen Zuid Limburg	19
3.2.5	Limburgs Kwaliteitsmenu	21
3.2.6	Conclusie provinciaal beleid	22
3.3	Regionaal beleid	22
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	22
3.4	Gemeentelijk beleid	23
3.4.1	Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)	23
3.4.2	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013	23
3.4.3	Beleidsnotitie Spuitcirkels (gewijzigde versie)	24
4	Milieutechnische aspecten	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	26
4.3	Milieuzonering.....	27
4.3.1	Bedrijven.....	28
4.3.2	Spuitzones	30
4.4	Luchtkwaliteit	30
4.5	Externe veiligheid	32
5	Overige ruimtelijke aspecten	39
5.1	Archeologie.....	39

5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	39
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	39
5.2	Beschermde en beeldbepalende elementen	39
5.3	Kabels en leidingen.....	40
5.4	Verkeer en parkeren.....	40
5.4.1	Verkeersstructuur.....	40
5.4.2	Parkeren	40
5.5	Waterhuishouding.....	41
5.5.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	41
5.5.2	Provinciaal beleid	41
5.5.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	41
5.6	Natuur en landschap	43
5.6.1	Kernkwaliteiten	43
5.6.2	Natura2000.....	45
5.6.3	Landschapselementen	45
5.6.4	Inpassingsplan	45
5.7	Flora en fauna.....	46
5.7.1	Algemeen.....	46
5.7.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	46
5.7.3	Gebiedsbescherming	47
5.7.4	Conclusie flora en fauna	47
5.8	Duurzaamheid	48
6	Uitvoerbaarheid.....	49
6.1	Grondexploitatie.....	49
6.1.1	Algemeen.....	49
6.1.2	Exploitatieplan.....	49
6.2	Planschade.....	50
7	Planstukken	51
7.1	Algemeen.....	51
7.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	51
7.2.1	Toelichting	52
7.2.2	Regels	52
7.2.3	Verbeelding	53
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	55
8.1	Inleiding	55
8.2	Vooroverleg.....	55
8.3	Inspraak	55

8.4	Formele procedure.....	56
8.4.1	Algemeen.....	56
8.4.2	Zienswijzen	56
9	Bijlagen.....	57

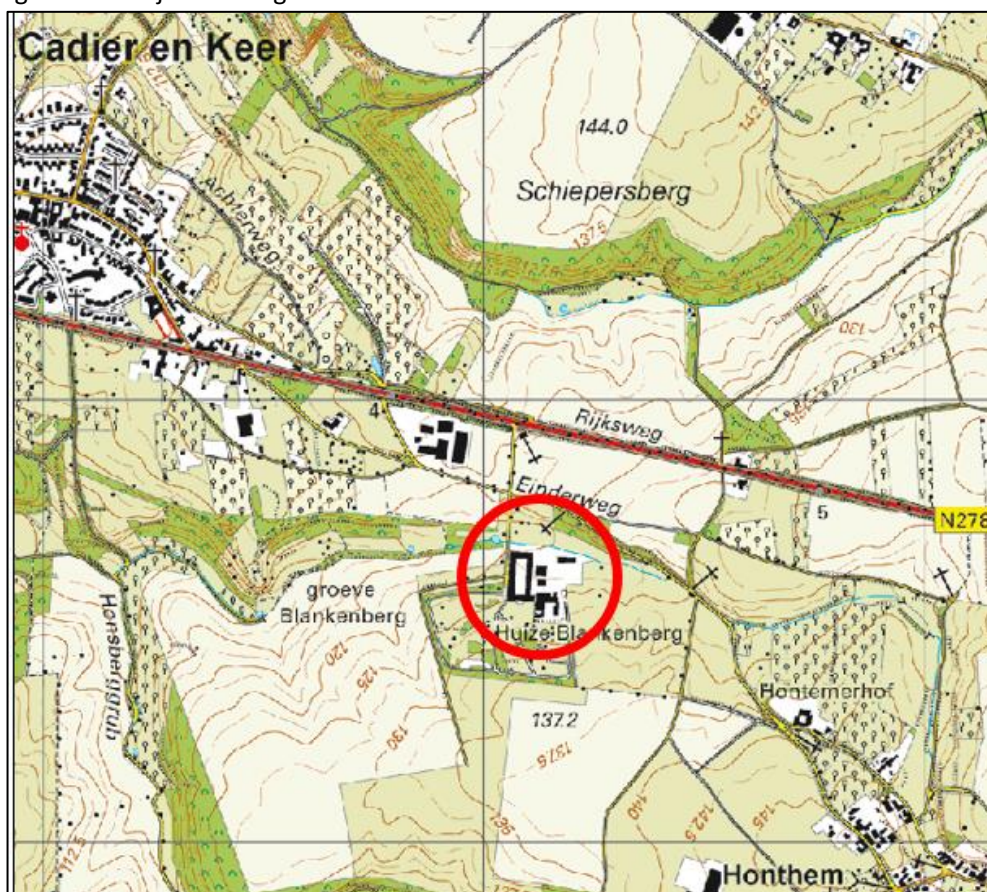
1 Inleiding

Ten zuidoosten van Cadier en Keer en ten westen van de Amerikaanse Begraafplaats ligt, in het Heuvelland, 'Hoeve Blankenberg'.

Deze hoeve is een Rijksmonument en is gebouwd naast een voormalig kloostercomplex. Het betreft daarmee een voormalige kloosterhoeve. Klooster en boerderij hebben altijd los van elkaar gefunctioneerd.

De hoeve is grotendeels in eigendom bij de familie Van Hoven. Tot enkele jaren geleden werd de hoeve gebruikt voor de exploitatie van een agrarisch bedrijf, doch die agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd.

Het agrarisch bouwblok en de niet monumentale bebouwing is gesaneerd, waarna via de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg' vijf bouwkvavels voor woningbouw zijn ontwikkeld. Dit is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg'. Dit bestemmingsplan is op 22 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding ligging hoeve Blankenberg (rood omkaderd)

Vier van de vijf Ruimte voor Ruimtekvavels zijn inmiddels definitief verkocht en de laatste kavel is onder voorbehoud verkocht. Er wordt daarmee ter plekke van het voormalige agrarisch bedrijf een unieke woonomgeving gecreëerd. Binnen deze woonomgeving speelt de monumentale bebouwing

van hoeve Blankenberg een prominente rol. Het onderhoud en de instandhouding van de leeggekomen omvangrijke bebouwing vergt jaarlijks forse investeringen. Zonder een goede economische drager is instandhouding van die bebouwing op lange termijn niet gewaarborgd. Verval/verpaupering ligt dan op de loer. Dit moet worden voorkomen, omdat daarmee op termijn een cultuurhistorisch waardevol en Rijksmonumentaal object binnen de gemeente Eijsden-Margraten verloren dreigt te gaan.

De familie van Hoven wil daarom tot herbestemming van de leegstaande achtervleugel (oostelijke vleugel) van de hoeve komen. Zij willen daartoe in die omvangrijke monumentale vleugel van de carré vijf woningen realiseren. De in die vleugel aanwezige voormalige stallen en schuren worden daartoe gerestaureerd en verbouwd.

T.b.v. de instandhouding van het complex op langere termijn en om dit in familie-eigendom te behouden, worden de te realiseren woningen verhuurd en niet verkocht.

Op dit moment is er in de regio weinig aanbod van luxere huurwoningen in monumentale panden. Zeker als daarbij wordt gekeken naar een ligging buiten de stedelijke centra en/of dorpen. Dit is daarmee een exclusief woonmilieu met veel rust en ruimte in een segment dat weinig voorhanden is in deze regio. De monumentale hoeve ligt kort bij Maastricht en is toch gelegen in het buitengebied met veel wandel-, fiets- en ontspanningsmogelijkheden. Daarmee ontstaat er nauwelijks concurrentie met de bestaande woningvoorraad in de regio.

De luxere huurwoningen passen daarbij goed bij de 5 achter de hoeve gelegen vrije sector woningen. Er ontstaat daarmee een uniek woonmilieu in de beslotenheid van een Rijksmonument en te midden van historisch belangrijke objecten (Begraafplaats en klooster).

‘Hoeve Blankenberg’ is één van de grotere Rijksmonumentale objecten in de gemeente Eijsden-Margraten, welke van vroeger uit als kloosterboerderij is gebruikt. De gemeente streeft instandhouding van dit cultureel erfgoed na.

Middels de herbestemming naar wonen kan deze oostelijke vleugel worden gerestaureerd, zijn oude glorie herkrijgen en daarmee op termijn in stand en in familie-eigendom worden gehouden; hetgeen een extra zekerheid biedt voor de instandhouding van dit cultureel erfgoed op langere termijn.

Vanuit deze integrale belangenafweging wenst de gemeente dan ook medewerking te verlenen aan het herbestemmen van de oostelijke vleugel van ‘Hoeve Blankenberg’, waarbij in die vleugel vijf wooneenheden worden toegevoegd.

Het voornemen van de initiatiefnemers past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan ‘Ruimte voor ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg’. Vandaar dat het college is verzocht om af te wijken van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten heeft daartoe op 21 juni 2016 een positief principestandpunt ingenomen; hetgeen bij brief van 11 augustus 2016 aan initiatiefnemer is medegedeeld (zie **bijlage 1**).

Voor het realiseren van 5 woningen binnen de huidige bestemming “Wonen” dient een (postzegel)bestemmingsplan in procedure te worden gebracht.

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

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Blankenberg 3 te Cadier en Keer. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Margraten, sectie L, nummer 523.



Luchtfoto plangebied en omgeving

De omgeving van het plangebied kan worden omschreven als landelijk. De locatie is gelegen ten zuidoosten van de kern Cadier en Keer en vormt een onderdeel van Hoeve Blankenberg. Rondom de hoeve bevindt zich een agrarisch cultuurlandschap met weilanden en bouwland.

Het plangebied zelf betreft de oostelijke vleugel van de hoeve. Op dit moment verkeert de oostelijke

vleugel in een slechte bouwkundige staat welke mede is ontstaan door het decennia lange gebruik als veestallen en schuren van de voormalige agrarische bedrijfsvoering.

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



Foto bestaande situatie met
aanduiding plangebied in oostelijke
vleugel carré

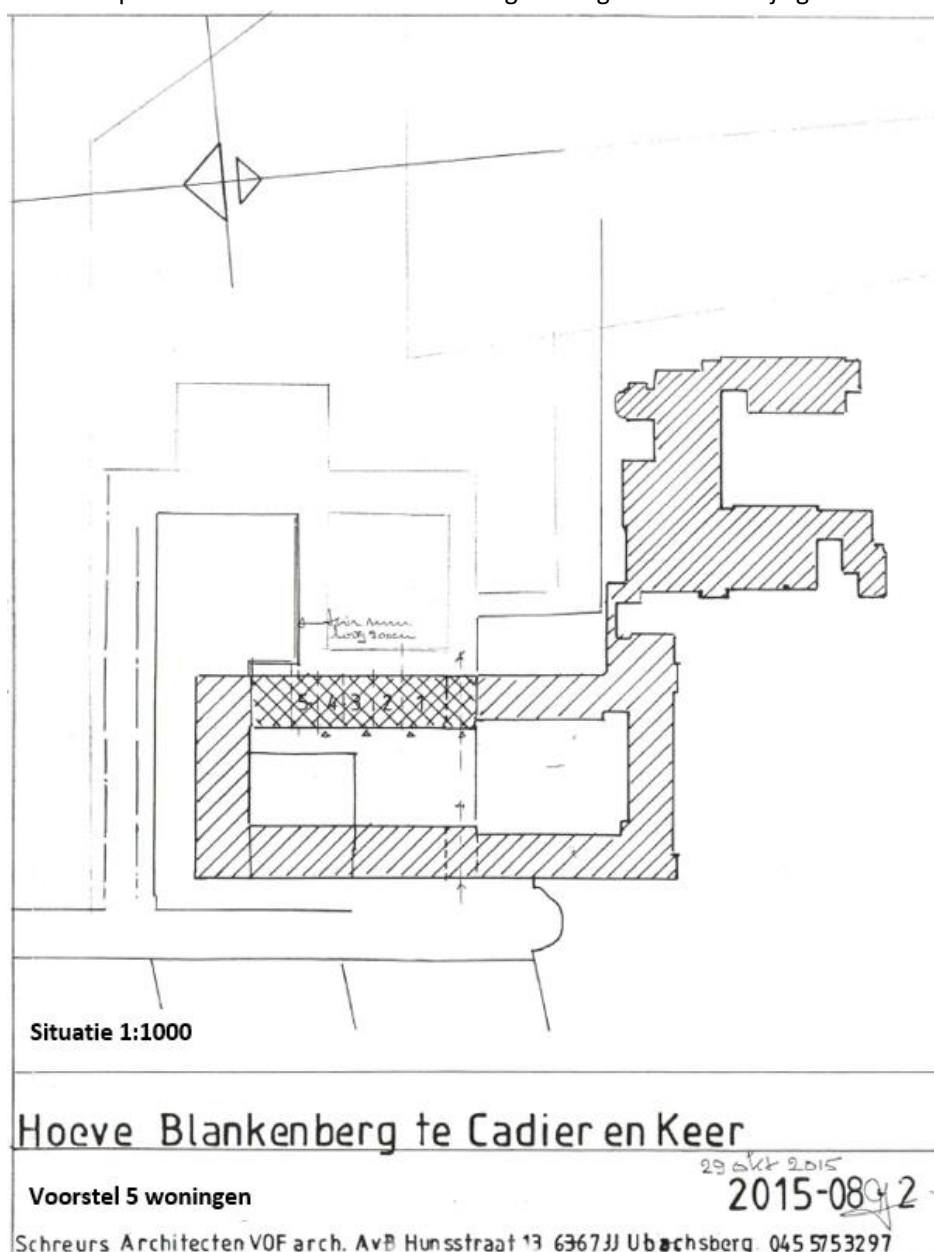


Foto plangebied en omgeving met bouwkvavels (ruimte voor ruimte) conform huidig bestemmingsplan

2.2 Beoogde planontwikkeling

De beoogde planontwikkeling bestaat uit het verbouwen en restaureren van de voormalige veestallen en schuren in de oostelijke vleugel tot 5 woningen zonder toename van de bouwmassa. Ten behoeve van de instandhouding van het complex op langere termijn en om dit in familie-eigendom te behouden worden de te realiseren woningen verhuurd en niet verkocht.

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.

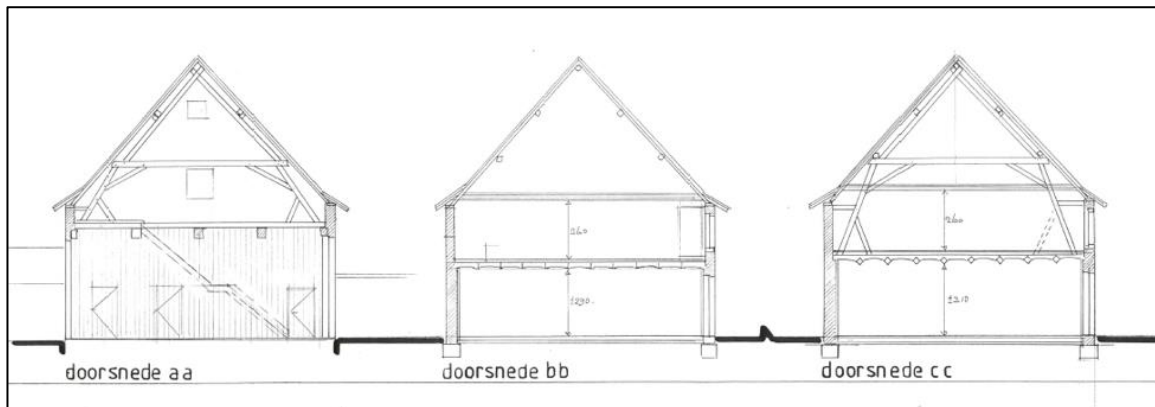




Aanzichten oostelijk vleugel na renovatie. Woning 2 en 3 en woning 4 en 5 krijgen een gezamenlijke entree.



Indeling te realiseren woningen binnen de bestaande bouwmassa.



2.3 Alternatieven

Vanwege de unieke landschappelijke ligging is reeds sprake van een uniek en exclusief woon- en leefmilieu. Voor de reeds aanwezige woningen en ook voor de achter de hoeve gelegen vrije sector woningen moet dit behouden blijven. Dit heeft ook de grootste prioriteit bij de initiatiefnemers. Voor de herbestemming van de oostelijk vleugel past hierbij dan ook het beste het realiseren van 5 luxere huurwoningen die verder geen nadelige invloed zullen hebben op de bestaande woonvoorraad binnen de regio. De 5 woningen krijgen door de grote bouwmassa een royale inhoud van gemiddeld circa 650 m³; hetgeen ook past bij de gewenste luxe uitstraling. Andere bestemmingen zoals bedrijven, horeca, dienstverlening en detailhandel zetten dit unieke en exclusieve woon- en leefklimaat teveel onder druk en zijn daarom zeker niet wenselijk. Wonen is in dat opzicht zelfs een betere bestemming dan recreatieve doeleinden welke nog het meest op wonen lijken.

2.4 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

Het plangebied ligt binnen de bestaande bebouwing van het Rijksmonument, gelegen in een buitengebied met natuur- en landschappelijke waarde. Binnen het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied al de bestemming 'Wonen', maar zijn er geen wooneenheden in toegestaan. Door het toestaan van 5 woningen in de oostelijke vleugel van het Rijksmonument wordt verval en verpaupering voorkomen, omdat deze vleugel dan kan worden gerestaureerd en zijn oude glorie weer kan herkrijgen. Dit biedt extra zekerheid voor de instandhouding van het Rijksmonument op langere termijn en daarmee dus ook voor het behoud van belangrijk cultureel erfgoed. Aangezien de realisatie van de 5 woningen binnen de bestaande bebouwing plaats zal vinden met respect voor de monumentale waarden van het pand, zal er ook geen aantasting plaatsvinden van de natuur- en landschapswaarden.

De woningen sluiten daarbij goed aan bij de reeds aanwezige woningen en de achter de hoeve gelegen vrije sector woningen, waardoor er een uniek woonmilieu ontstaat in de beslotenheid van een Rijksmonument en te midden van historisch belangrijke objecten.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL-2014) en Omgevingsverordening Limburg (OvL). Het gemeentelijke beleid is o.a. ontleend aan het huidige bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg'

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte welke op 13 maart 2012 is vastgesteld. Hierin wordt de toekomstvisie gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

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

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

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

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

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

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

3.1.1 Conclusie Rijksbeleid

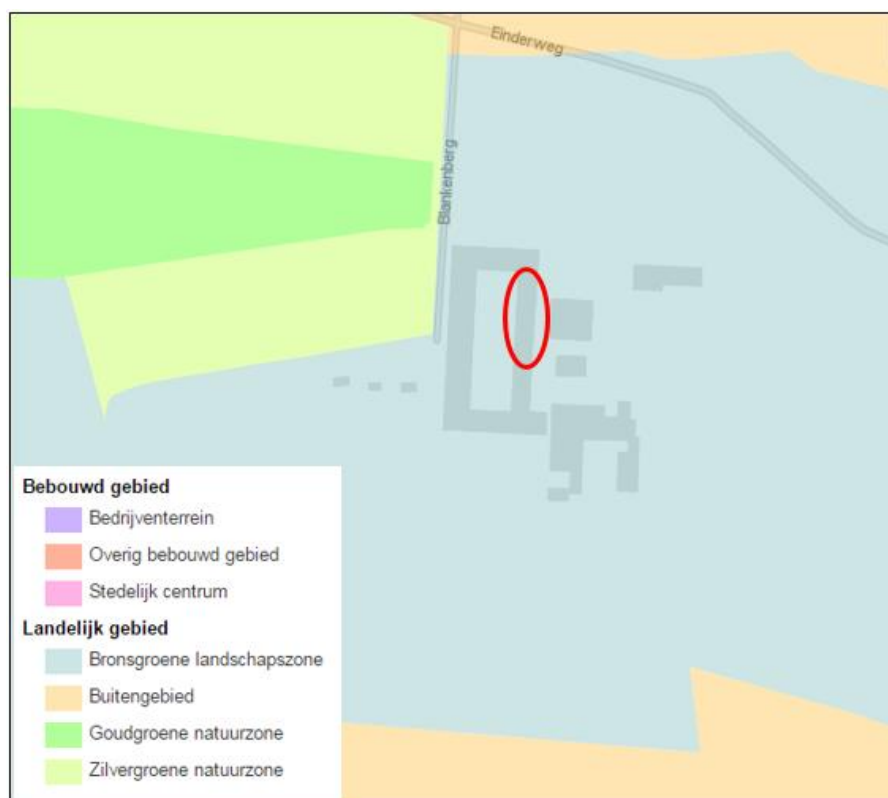
Het initiatief levert een bijdrage aan punt 3 van de hoofddoelen zoals door het Rijk geformuleerd. Gelet op het vorenstaande vormt het Rijksbeleid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Bronsgroene landschapszone'.



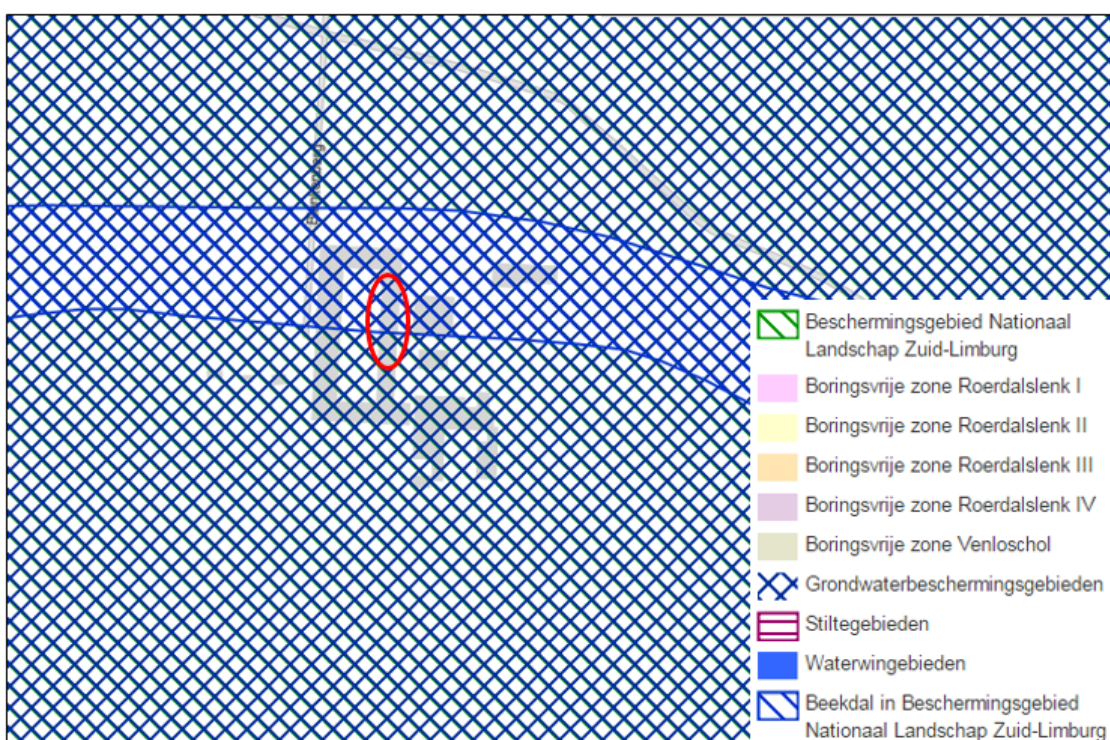
Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied rood omkaderd

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied (rood omkaderd)

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in: het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg met daarbinnen een Beekdal en binnen het grondwaterbeschermingsgebied 'Heer-Vroendaal'.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg met daarbinnen gelegen beekdal

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

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

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. Er worden t.b.v. de realisatie van de 5 woningen uitsluitend in pandige verbouwingen aan een bestaand monument verricht. In paragraaf 5.6.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Grondwaterbeschermingsgebied 'Heer-Vroendaal'

Voorts is onderhavig plangebied gelegen in het freatisch grondwaterbeschermingsgebied 'Heer-Vroendaal'. Binnen dergelijke gebieden is de regelgeving in z'n algemeenheid gericht op het voorkomen van vervuiling van het grondwater.

De voorgenomen planontwikkeling leidt niet tot verstoring of vervuiling van het grondwater. Er worden geen boorputten of ondergrondse tanks aangelegd en er vinden ook geen activiteiten plaats met bodemverontreinigende stoffen.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is formeel Rijksbeleid en opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

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

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

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

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

Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor toepassing van de lader voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Desondanks sluit het initiatief aan bij de doelstelling van de ladder aangezien er sprake is van het herbestemmen/herbenutten van een monumentale hoeve.

3.2.4 Omgevingsverordening Limburg 2014; paragraaf 2.4 Wonen Zuid Limburg

Omdat sprake is van het toevoegen van vijf wooneenheden dient het plan te worden getoetst aan de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4 Wonen-Zuid Limburg.

Het is de ambitie van de provincie om de woningmarkt in Limburg zo ver mogelijk op orde te brengen. Met name in Zuid Limburg is zichtbaar dat de huidige woningvoorraad de werkelijke woningbehoefte al ruimschoots overschrijdt. Bovendien is er in tal van bestemmingsplannen een planvoorraad vastgesteld, waarvan al zeker is dat daaraan geen behoefte meer bestaat. Verdere groei van die planvoorraad is overbodig, zeker als het plannen zou betreffen van het type waarvan nu al een overschot bestaat, zoals nieuwbouw buiten de huidige kernen, in woningsegmenten waar nu al van een overschot sprake is.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 zet een rem op het vaststellen van bestemmingsplannen voor de functie wonen in Zuid-Limburg. Meer van hetzelfde is overbodig.

De verordening maakt alleen onderscheid tussen plannen voor woningbouw op grond van de juridische status, niet op grond van inhoud of locatie. Dat laatste gebeurt in de beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg. Die bevat de uitzondering voor plannen die ook in de tussentijd wel toelaatbaar zijn. Dat wil zeggen dat tijdens de werkingsduur van de Omgevingsverordening Wonen 2014 bestemmingsplannen voor de functie wonen kunnen worden vastgesteld, als deze voldoen aan de gestelde criteria in de beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg.

Toets planvoornemen aan de Omgevingsverordening en regionale afspraken

Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg:

De Omgevingsverordening is niet van toepassing indien:

- A. het plan voldoet aan de eisen van artikel 1 én 2, of
- B. het plan deel uitmaakt van één van de in artikel 3 genoemde projecten, of
- C. naar het oordeel van Gedeputeerde Staten wegens bijzondere omstandigheden de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de Omgevingsverordening.

Hieronder tonen we aan dat voor onderhavig planvoornemen onderdeel A van toepassing is en derhalve voldaan wordt aan de artikelen 1 én 2 van de beleidsregel.

Artikel 1:

- 1.a De sloop van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
- 1.b Deze eis is niet van toepassing indien:

- het een herstructureringsproject betreft, waarbij de sloop al in een eerdere fase plaatsgevonden heeft;
- er sprake is van kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).

De 5 nieuwe wooneenheden worden volledig binnen het monumentale casco van het Rijksmonument 'Hoeve Blankenberg' gerealiseerd. Er worden geen uitbreidingen van het bebouwde oppervlak voorzien. Daarmee wordt voldaan aan artikel 1b en behoeft niet voldaan te worden aan artikel 1a.

Artikel 2. Aan ten minste 4 van de 6 onderstaande criteria moet worden voldaan:

1. Het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen bestaand bebouwd gebied.

'Hoeve Blankenberg' is gelegen buiten de rode contour tussen de kernen Margraten en Cadier en Keer. Er is sprake van een in pandige verbouwing van een monumentaal pand waarop de bestemming 'Wonen' met 0 wooneenheden rust. Daarbij vindt er fysiek geen uitbreiding van bebouwing plaats en kan het planvoornemen worden beschouwd als een ontwikkeling (een inbreidingslocatie) welke volledig gelegen is binnen bestaand bebouwd gebied.

2. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de woonregiogemeenten waarin staat dat het plan bijdraagt aan een versterking van de woonmilieus.

'Hoeve Blankenberg' is gelegen in een landelijk woonmilieu. Uit de diverse onderzoeken van o.a. Croonen en Companen, Atrive, STEC, etc. blijkt dit type woonmilieu nog steeds erg gewild en vanwege de integrale belangen die met deze aanvraag gemoeid zijn, kan dit woonmilieu ter plaatse ook worden versterkt door in de betreffende oostelijk vleugel van de carré een aantal huurwoningen te realiseren. Dit leidt zowel tot een opwaardering van het monument als van de directe omgeving. Verval, leegstand en/of verpaupering wordt daarmee voorkomen.

Het plan is zowel ambtelijk als bestuurlijk akkoord bevonden binnen de subregio Maastricht en Heuvelland. Het plan wordt dan ook opgenomen in het subregionale woningbouwprogramma. Dit wordt naar verwachting in het voorjaar van 2017 vastgesteld. In de subregio is expliciet afgesproken dat dit plan hiervan onderdeel zal gaan uitmaken.

3. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de woonregiogemeenten waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten.

De geplande woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en zodanig ingericht dat zorgaanbieding eenvoudig te realiseren is. Uit algemeen onderzoek is gebleken dat hier in de toekomst veel behoefte aan is.

Het plan is zowel ambtelijk als bestuurlijk akkoord bevonden binnen de subregio Maastricht en Heuvelland. Het plan wordt dan ook opgenomen in het subregionale woningbouwprogramma. Dit wordt naar verwachting in het voorjaar van 2017 vastgesteld. In de subregio is afgesproken dat dit plan hiervan onderdeel zal gaan uitmaken.

4. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de woonregiogemeenten waarin staat dat het aantal te realiseren woningen is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.

Aan dit criterium kan het plan nog niet voldoen aangezien er binnen de regio Maastricht en

Mergelland nog geen regionale woningbouwprogrammering is vastgesteld. Binnen de subregio is echter afgesproken dat het plan wordt opgenomen in het subregionale woningbouwprogramma. Dit wordt naar verwachting in het voorjaar van 2017 vastgesteld.

5. Het plan betreft een of meer van de volgende situaties:
- a. een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject.
 - b. kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).

Het plan voldoet aan dit criterium aangezien het een herbestemming betreft van een Rijksmonument en de woningen binnen het casco van het Rijksmonument worden gerealiseerd, zonder toename van het bebouwde oppervlak.

6. Het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.

Dit aspect is aan de orde gekomen bij de herprioritering van de harde plannen in het kader van de regionale structuurvisie wonen (de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg). Omdat de woningen gerealiseerd worden in een Rijksmonument behoeft op grond van de Structuurvisie geen compensatie plaats te vinden.

Conclusie

Op het moment dat de Woonregiogemeenten instemmen met punt 2 en punt 3 ,voldoet het plan aan minimaal 4 van de genoemde criteria en kan het plan worden doorontwikkeld.

De portefeuillehouders uit het regionaal bestuurlijk overleg is geadviseerd om medewerking te verlenen aan het toekennen van de extra wooneenheden in de oostelijke vleugel van de hoeve t.b.v. het realiseren van 5 woningen. Deze hebben daar begin november 2016 mee ingestemd.

Deze 5 extra wooneenheden worden aan de woningvoorraad toegevoegd, omdat het om een monumentaal pand gaat. Dit staat los van het ter beschikking stellen (verrekenen) van wooneenheden bij een nieuwbouwplan buiten het monument. In dat laatste geval moeten woningen worden gecompenseerd dan wel harde plancapaciteit vervallen.

Door de regio is besloten dat voor monumentale en historisch waardevolle panden, zoals hier aan de orde, wooneenheden ter beschikking worden gesteld. De regio c.q. de gemeente Eijsden-Margraten geeft prioriteit aan herbestemming van monumentale/historisch waardevolle panden. Omdat sprake is van een monument is initiatiefnemer voor het ter beschikking stellen van die wooneenheden geen vergoeding verschuldigd.

3.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'. Daarop wordt in paragraaf 3.4.2 nader ingegaan.

3.2.6 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering "Bronsgroene natuurzone" impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en het Grondwaterbeschermingsgebied 'Heer-Vroendaal'. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder van duurzame verstedelijking en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Eijsden-Margraten deze vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'. Daarop wordt in paragraaf 3.4.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft op 18 oktober de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. Dit betekent dat nieuwe woningbouwinitiatieven moeten voldoen aan de regionaal gemaakte beleidsafspraken. Eén van deze afspraken is dat nieuwe woningbouwinitiatieven uitsluitend een gevolg moeten zijn van herstructurering van het bebouwd gebied. Het onderhavige plan voldoet hieraan, omdat de vijf woningen volledig gerealiseerd worden binnen een rijksmonumentaal schuurgebouw. Ook dienen nieuwe woningbouwinitiatieven die leiden tot een toename van de woningvoorraad gecompenseerd te worden. Aangezien de woningen worden gerealiseerd binnen een rijksmonument en de toename van de woningvoorraad niet meer dan vijf woningen bedraagt, is compensatie in de vorm van sloop, woningonttrekking, intrekking van plancapaciteit of een sloopbijdrage niet van vereist.

De woningen betreffen grondgebonden huurwoningen met een minimale oppervlakte van 120m².

De beoogde maandelijkse huurprijzen van deze woningen liggen boven de liberalisatiegrens.

Verwijzend naar de kwalitatieve regionale afwegingskader voor Maastricht en Heuvelland, ligt het project gelegen in het plangebied "Cadier en Keer –verspreid wonen". Binnen dit gebied worden de

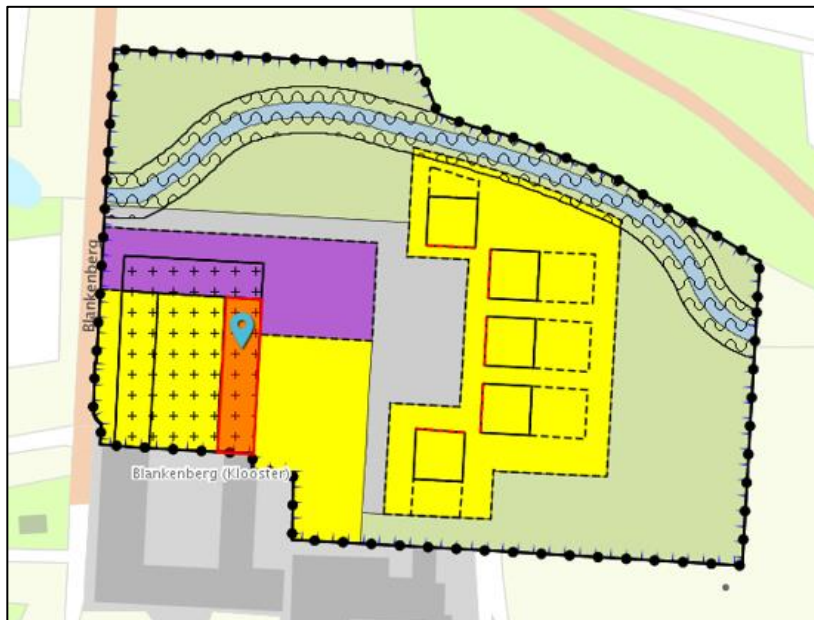
voorgestelde woningen aangemerkt als een aantrekkelijk product marktcombinatie.

Het plan is zowel ambtelijk als bestuurlijk akkoord bevonden binnen de subregio Maastricht en Heuvelland. Dit betekent dat het plan zal worden opgenomen in het subregionale woningbouwprogramma. Aangezien dit programma naar verwachting niet voor het voorjaar van 2017 zal zijn vastgesteld, is subregionaal afgesproken dat dit plan dan wel hiervan onderdeel zal uitmaken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

Momenteel vigeert het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg' van de gemeente Eijsden-Margraten ter plekke van het plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2011.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding bouwvlak = plangebied (rood/oranje)

Het beoogde bouwplan voorziet in het realiseren van 5 (huur)woningen in de oostelijke vleugel van het Rijksmonument. Binnen de huidige bestemming 'Wonen' zijn in de oostelijke vleugel geen wooneenheden toegestaan. Voor het toestaan van de 5 woningen binnen de bestemming 'Wonen' moet het bestemmingplan gewijzigd worden naar 'Wonen' met als maatvoering: 'maximaal 5 wooneenheden toegestaan'. Hiertoe wordt onderhavig "postzegelbestemmingsplan" in procedure gebracht.

3.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' (GKM). Dit kwaliteitsmenu is van toepassing op de gebieden buiten de zogenaamde rode contouren, waarvan in casu sprake is. Conform het GKM is dit beleid – voor wat betreft de module 'solitaire (nieuwe) woningen' – van

toepassing op die gevallen waarbij de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Of indien op een woonbestemming via een bestemmingsplanherziening/wijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd.

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een woonbestemming waarbinnen, door een bestemmingsplanherziening, 5 nieuwe (huur)woningen kunnen worden gerealiseerd.

Ter plekke van onderhavig plangebied is reeds sprake van de bestemming 'Wonen', met een bestaand bouwvlak. De 5 huurwoningen worden binnen dit bestaande bouwvlak gerealiseerd waardoor een kwaliteitsbijdrage (te bepalen aan het aantal m² uitgeefbaar kaveloppervlak) niet van toepassing is.

Verder wordt in het GKM aangegeven dat bij iedere nieuwe ontwikkeling sprake moet zijn van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Door het realiseren van 5 woningen binnen de bestaande bebouwing gaan geen natuurlijke en landschappelijke waarden verloren. De aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden bij de hoeve zijn al versterkt door de aanleg van poelen, een beekje, hagen en een hoogstamboomgaard t.b.v. het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg' waaraan inmiddels al uitvoering is gegeven. Een extra inspanning in de vorm van een landschappelijke inpassing is derhalve niet meer nodig.

3.4.3 Beleidsnotitie Spuitcirkels (gewijzigde versie)

Onderhavig plangebied is gelegen in de omgeving van agrarische gronden. Op basis van het aldaar vigerende bestemmingsplan is het toegestaan om aldaar fruitteelt te exploiteren.

Bij fruitteelt wordt gebruik gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen die, vanwege drift, slecht voor de gezondheid kunnen zijn voor de mens.

Er bestaat geen wetgeving die afstanden voorschrijft. Op basis van jurisprudentie wordt echter een afstand van 50 meter tussen de toepassing van chemische bestrijdingsmiddelen bij fruitteelt en een gevoelig object (woningen) niet onredelijk geacht. De gemeente Eijsden-Margraten heeft, vanwege de ontstane jurisprudentie, de 'Beleidsnotitie Spuitcirkels (gewijzigde versie)' in oktober 2013 vastgesteld. In deze beleidsnotitie is aangegeven op welke wijze kan worden omgegaan met spuitcirkels bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De 5 te realiseren woningen in de oostelijke vleugel van het Rijksmonument liggen op meer dan 50 meter van agrarische gronden aan de westzijde waarop fruitteelt mogelijk is. Enkele woningen liggen op minder dan 50 meter van de gronden aan de noordzijde van de hoeve waarop hoogstambomen zijn voorzien in het kader van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg'. Aan die noordzijde kunnen in acht te nemen spuitcirkels aldus een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling opleveren. Om die reden is aan de noordzijde een spuitvrije zone op de verbeelding opgenomen. In de planregels is vastgelegd dat in die zone geen spuitwerkzaamheden mogen worden verricht. Op die wijze kan in de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

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

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg' is door Aelmans Eco BV in 2006 een verkennend en nader bodemonderzoek (ook asbest) uitgevoerd en is n.a.v. hiervan na sanering van diverse deelgebieden door Aelmans Eco BV het "Evaluatierapport saneringswerkzaamheden Blankenberg te Cadier en Keer" d.d. 22 oktober 2013 opgesteld.

De rapportage van beide onderzoeken zijn bijgevoegd als **bijlage 2** en **bijlage 3**.

In de rapportage van het verkennend bodemonderzoek valt onderhavig plangebied t.b.v. de realisatie van 5 woningen onder terreindeel D. Hierover is het volgende opgenomen in hoofdstuk 5: 'Conclusie en aanbevelingen':

Terreindeel D: doorloopmelk- en ziekenstal (boringen 11 t/m 14)

Uit tabel 4.2.1 kan worden afgeleid dat ter plaatse van terreindeel D geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate zijn aangetoond.

Op basis van de analyseresultaten (grondmengmonsters 5 en 7, fase I) kan ons inziens derhalve geconcludeerd worden dat er, ter plaatse van de doorloopmelk- en ziekenstal, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het toekomstige gebruik, zijnde "bebouwing/verharding".

Binnen dit terreindeel zijn derhalve ook geen saneringswerkzaamheden uitgevoerd.

De oostelijke vleugel is na het bodemonderzoek niet meer in gebruik geweest. Er hebben tussen het onderzoek in 2006 en nu ook geen bodembedreigende activiteiten in plaatsgevonden. Derhalve kan en mag gesteld worden dat de bodem geen belemmering vormt voor het huidige planvoornemen.

Ten aanzien van asbest is in het bodemonderzoek het volgende opgenomen:

Asbest

Overeenkomstig de NEN5707 is, tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden, zowel het maaiveld als de uitkomende grond visueel beoordeeld op asbest verdachte materialen. Hierbij zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Op basis hiervan zijn geen analyses op asbest uitgevoerd.

T.a.v. van het achterliggende terrein kan inmiddels ook gesteld worden dat dit terrein geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling. Een en ander blijkt uit de conclusies uit het “Evaluatierapport saneringswerkzaamheden Blankenberg te Cadier en Keer” van 22 oktober 2013. Zie **bijlage 3**, blz 16: “Geconcludeerd kan worden dat de eindsituatie ter plaatse van de locatie Blankenberg 3 te Cadier en Keer, zoals deze door Gedeputeerde Staten van Limburg beschikt is in het saneringsplan, is behaald”.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de hiermee gepaard gaande in pandige bouw van 5 woningen.

4.2 Geluid

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

Ter plekke van onderhavige planlocatie is sprake van wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De planlocatie ligt niet binnen een zone voor railverkeerslawaaï en niet binnen aanvlieg- of uitvliegroutes.

Industrielawaai:

Op korte afstand van het plangebied, hetwelk al de bestemming woondoeleinden heeft, ligt de noordvleugel van de hoeve met bijbehorend buitenterrein (Blankenberg nr. 7). De afstand van de nieuwe woningen tot die vleugel bedraagt 8 meter. De nieuwe woningen worden door twee gevels gescheiden van die noordvleugel. Direct aansluitend aan die noordvleugel bevindt zich in de nieuwe situatie een stalling/berging. Deze noordvleugel van de carré en het buitenterrein zijn in gebruik bij een aannemer en hebben de bestemming ‘Bedrijf’. Voor dit bedrijfstype geldt een richtafstand van 50 meter met betrekking tot geluid. De nieuwe woningen zijn gelegen binnen die zone.

Het terrein dient echter alleen voor opslag van materialen en heeft derhalve de functieaanduiding ‘opslag’. Er vinden enkel alleen overdag activiteiten plaats m.b.t. opslag of het ophalen van materialen van een aannemersbedrijf. Er bevinden zich verder geen geluidsbronnen die gedurende de dag, avond of nacht continu geluid produceren. De activiteiten ter plaatse kunnen daarom ook worden vergeleken met ‘statische opslag’, waarvoor van een milieuzone van 10 meter wordt uitgegaan, zie paragraaf 4.3.1 hieronder.

Het functioneren van het aannemersbedrijf zal n.a.v. het planvoornemen niet wijzigen. De eventuele overlast blijft dan ook gelijk aan de overlast in de huidige situatie. Aangezien er in de huidige situatie al sprake is van een woonfunctie in de directe nabijheid van het aannemersbedrijf, bestaan er reeds beperkingen 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 toekenning van de woonfuncties in de bestaande bebouwing van de oostelijke vleugel geldt dat milieuhinder vanuit het aannemersbedrijf op grond van het Activiteitenbesluit voorkomen moet worden.

Om aan te tonen dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat is er tevens een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsemissie van de activiteiten en werkzaamheden van het naastgelegen aannemersbedrijf. Daarbij is uitgegaan van een

worst-case benadering voor wat betreft de plaatsvindende activiteiten bij het aannemersbedrijf. Uit het door Bureau Aelmans ROM verrichtte akoestisch onderzoek (**bijlage 4**, rapportnummer M10917.02.014/JSM; d.d. 24 oktober 2016) blijkt, dat de woningen inpasbaar zijn, mits er op de perceelsgrens met het aannemersbedrijf een geluidsscherm wordt aangebracht met een hoogte van 2,75 meter; over een lengte van 30 meter, gemeten vanuit de gevel van de te realiseren woningen. De aanleg van dat geluidsscherm is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. De mogelijkheid tot aanleg van dat scherm is tevens op de verbeelding en in de regels opgenomen. Vanwege de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' dient de aanleg (oprichting van) van het geluidsscherm, alvorens het wordt gerealiseerd, te worden voorgelegd aan de Monumentencommissie.

Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

De wegen in de buurt van de planlocatie zijn 60 km/uur wegen (Blankenberg en Einderweg) en een 80 km/uur weg (Rijksweg N278). Dit zijn wegen met 1 of 2 rijstroken. Voor deze wegen geldt een geluidzone van 250 meter. De Rijksweg N278 is gelegen op meer dan 250 meter van het plangebied zodat deze geen invloed heeft op de planontwikkeling.

Uit gegevens blijkt dat het aantal vervoersbewegingen op de weg Blankenberg minder dan 500 motorvoertuigen per dag bedraagt. Gezien het zeer beperkt aantal voertuigbewegingen per dag wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Het planvoornemen van 5 nieuwe woningen in de oostelijke vleugel van de hoeve zal niet leiden tot een significante toename van het aantal vervoersbewegingen. Er zal dan ook eveneens geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvinden. Daarbij wordt de oostelijke vleugel waarin de woningen worden gerealiseerd al door bestaande bebouwing (de westelijke en noordelijke vleugels van de carré) afgeschermd van de weg. Een nader akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

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

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven

gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

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

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

4.3.1 Bedrijven

Op het adres Blankenberg 1 is sinds 2010 in het R.K. Grootseminarie Redemptoris Mater van het Bisdome Roermond gevestigd. De door de VNG opgestelde indicatieve lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft voor een dergelijke functie (vergelijkbaar met een verpleegtehuis, milieucategorie 2) een milieucirkel van 30 meter ten aanzien van geluid en 10 meter voor geur. De beoogde planwijziging vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van dit bedrijf, omdat op kortere afstand reeds andere woningen aanwezig zijn. De nieuw te realiseren woningen zijn dan ook niet maatgevend voor eventuele uitbreidingsplannen van het R.K. Grootseminarie Redemptoris Mater bedrijf.

De in de lijst aangegeven afstanden zijn overigens 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. Verder is de 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.

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 jaren een aantal functies aanwezig zijn. In de bestaande situatie zijn reeds enkele burgerwoningen in de hoeve gevestigd, direct grenzend en nabij het R.K. Grootseminarie Redemptoris Mater te Blankenberg 1.

Het realiseren van 5 woningen in de oostelijke vleugel van de hoeve wordt derhalve niet belemmerd door het R.K. Grootseminarie Redemptoris Mater.

Op het adres Blankenberg 7, de noordelijke vleugel met bijbehorend buitenterrein, is een aannemersbedrijf gevestigd. De bebouwing bevindt zich op een afstand van 8 meter van de nieuw te realiseren woningen in de oostelijke vleugel. Ter plaatse vindt voornamelijk opslag plaats. Blijkens de genoemde VNG lijst geldt voor een dergelijk bedrijf milieucategorie 3, met een minimale afstand van 50 meter voor het aspect geluid.

Voor de aspecten 'geur' geldt een richtafstand van 10 meter en voor 'stof' is een richtafstand van 30 meter opgenomen. Het onder het Grootseminarie Redemptoris Mater beschrevene aangaande de richtafstanden in de VNG-lijst geldt uiteraard ook hier.

De beoogde planwijziging in de oostelijke vleugel vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van dit aannemersbedrijf. In de huidige situatie is het voor het aannemersbedrijf al onmogelijk om uit te breiden. Enerzijds door de vestiging in het Rijksmonument waarin niet uitgebreid mag worden

en anderzijds door de reeds aanwezige woningen (Blankenberg 3, 3a en 5) in de hoeve. De 5 nieuw te realiseren woningen zijn dan ook niet maatgevend voor eventuele uitbreidingsplannen van het aannemersbedrijf.

Omgekeerd vormt de aanwezigheid van het bedrijf ook geen belemmering voor het woningbouwplan. Mede gelet op de bepalingen in het bestemmingsplan is op de locatie van het aannemersbedrijf uitsluitend opslag toegestaan. Vanwege 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 mag een kleinere afstand worden aangehouden. Er worden geen stoffen opgeslagen welke geur produceren en er vinden ook geen activiteiten plaats waar schadelijk stoffen of geur van vrijkomen.

Voor wat betreft het aspect geur geldt tevens dat er uit de door het bedrijf gedane milieumelding d.d. 25-10-2005 volgt, dat er bedrijfsmatig geen dieren worden gehouden, zodat ook op dat punt geen geur vanuit die inrichting vrij komt. Verder blijkt uit de bijlage bij het meldingsformulier van die milieumelding, dat er geen gevaarlijke stoffen binnen die inrichting worden opgeslagen en dat er geen noemenswaardige hoeveelheden drukhouders (gasflessen) aanwezig zijn. Daarbij geldt dat voor zover die wel aanwezig zijn ze moeten voldoen aan de voorschriften uit het activiteitenbesluit. De activiteiten ter plaatse kunnen daarom worden vergeleken met 'statische opslag', waarvoor van een milieuzone van 10 meter wordt uitgegaan. Zoals onder hoofdstuk 4.2 al is omschreven, zal het functioneren van het aannemersbedrijf niet wijzigen en blijft de overlast, als daar al sprake van is, gelijk aan de overlast in de huidige situatie. Het functioneren van het bedrijf wordt verder al beperkt door de huidige nabijgelegen woningen in de hoeve, waardoor de bedrijfsactiviteiten nu al op een dusdanige wijze uitgevoerd moeten worden dat voor deze nabijgelegen woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft. Dus ook voor de 5 woningen in de bestaande bebouwing van de oostelijke vleugel betekent dit, dat milieuhinder voorkomen wordt, waardoor ook voor deze woningen een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Op dit punt wordt tevens verwezen naar het akoestisch onderzoek (zie **bijlage 4**) waaruit blijkt dat ter plaatse van de te realiseren woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Het volgende dichtstbijzijnde bedrijf nabij het plangebied betreft het agrarisch bedrijf (akkerbouw) aan de Einderweg 17. Dit bedrijf ligt op circa 240 meter van het plangebied. De beoogde planwijziging vormt ook voor dit bedrijf geen belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering, omdat op kortere afstand reeds woningen aanwezig zijn. De 5 nieuw te realiseren woningen zijn dus ook voor dit bedrijf niet maatgevend voor eventuele uitbreidingsplannen.

Omgekeerd vormt de aanwezigheid van het bedrijf ook geen belemmering voor het woningbouwplan, omdat wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor akkerbouwbedrijven is als grootste richtafstand 30 meter opgegeven. Deze richtafstand is opgegeven voor het aspect 'geluid'. Voor de aspecten 'geur' en 'stof' is een richtafstand van 10 meter opgenomen.

Omdat de beoogde woningen op een ruimschoots grotere afstand worden gesitueerd, kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Verder zijn op meer dan 500 meter enkele agrarische bedrijven met rundvee en schapen gelegen. De beoogde planwijziging vormt geen belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering van deze bedrijven, omdat ook ten opzichte van deze bedrijven al op kortere afstand woningen aanwezig zijn. Omgekeerd vormt de aanwezigheid van deze bedrijven geen belemmering voor het

woningbouwplan, omdat ook nu wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor rundveebedrijven is als grootste richtafstand 100 meter opgegeven. Deze richtafstand is opgegeven voor het aspect 'geur'. Voor overige graasdieren (waaronder schapen) bedraagt de grootste richtafstand 50 meter. Ook dit betreft het aspect 'geur'. Omdat de beoogde woningen op een ruimschoots grotere afstand worden gerealiseerd, kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.3.2 Spuitzones

Bij fruitteelt wordt gebruik gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen die, vanwege drift, slecht voor de gezondheid kunnen zijn voor de mens. Er bestaat geen wetgeving die afstanden voorschrijft. Op basis van jurisprudentie wordt echter een afstand van 50 meter tussen de toepassing van chemische bestrijdingsmiddelen bij fruitteelt en een gevoelig object (woningen) niet onredelijk geacht. De gemeente Eijsden-Margraten heeft, vanwege de ontstane jurisprudentie, de 'Beleidsnotitie Spuitcirkels (gewijzigde versie)' in oktober 2013 vastgesteld. In deze beleidsnotitie is aangegeven op welke wijze kan worden omgegaan met spuitcirkels bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De 5 te realiseren woningen in de oostelijke vleugel van het Rijksmonument liggen op meer dan 50 meter van agrarische gronden aan de westzijde waarop fruitteelt mogelijk is.

Enkele woningen liggen op minder dan 50 meter van de gronden aan de noordzijde van de hoeve waarop hoogstambomen zijn voorzien in het kader van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg'. Aan die noordzijde kunnen in acht te nemen spuitcirkels aldus een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling opleveren. Om die reden is aan de noordzijde een spuitvrije zone op de verbeelding opgenomen. In de planregels is vastgelegd dat in die zone geen spuitwerkzaamheden mogen worden verricht. Op die wijze kan in de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de

luchtkwaliteit;

- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig planvoornemen betreft de realisatie van 5 woningen in het bestaande Rijksmonument. Deze ontwikkeling is aanzienlijk beperkter dan een plan met 500 woningen, waardoor het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Aangaande het aspect luchtkwaliteit is er door bureau Aelmans ROM aanvullend een quick-scan (zie **bijlage 5**, rapportnummer M10917.02.15/JSM) uitgevoerd om aan te tonen of er met in achtneming van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het naastgelegen aannemersbedrijf en de toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de extra woningen sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Uit de conclusies van die quick-scan volgt ter plaatse van de te realiseren woningen geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de gestelde luchtkwaliteitsnormen.

Aangaande het aspect stof kan verder worden opgemerkt, dat door het op te richten geluidsscherm van 2,75 meter hoogte tevens sprake is van een goede fysieke afscheiding tussen het bedrijfsterrein van de aannemer en de nieuwe woningen en daarbij behorende tuinen, waardoor mogelijk stof van het bedrijfsterrein op adequate wijze wordt tegengehouden. Daarbij dient tevens in acht te worden genomen dat de locatie waar de woningen en tuinen komen volgens het vigerende bestemmingsplan al een woonbestemming hebben en het buitenterrein bij de hoeve Blankenberg ook nu al als tuin in gebruik kan worden genomen. Het toevoegen van de 5 woningen doet daar niets aan af. Vanuit het aannemersbedrijf dient ook in de bestaande situatie met die woonbestemming al rekening te worden gehouden; waarbij voor wat betreft de bedrijfsvoering voldaan dient te worden aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegthuizen.

Het 'Besluit gevoelige bestemmingen' is niet op onderhavig bestemmingsplan van toepassing.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool 2015 ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel (versie 2015) toont aan dat tot 1.283 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt gezien de woonbestemming uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Dit aantal verkeersbewegingen zal nooit voorkomen op onderhavige locatie.

Invloed omliggende bedrijven op luchtkwaliteit

Zoals omschreven in hoofdstuk 4.4 en de quick-scan luchtkwaliteit (**bijlage 5**) vormen omliggende bedrijven geen belemmering voor het planvoornemen.

Een nader onderzoek over de invloed van fijn stof afkomstig van de omliggende bedrijven op de planlocatie is derhalve niet noodzakelijk.

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), het Besluit externe veiligheid buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bronnen. Wel bevindt zich op een afstand van ca. 275 meter een zogenaamde risicovolle bron. De afstand van het plangebied tot deze bron (propaantank 6.990 ltr.) is groot. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de risicocontouren van 25 meter behorende bij deze bron. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (01-04-2015) moet rekening worden gehouden met het hele invloedsgebied.

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de transportassen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Aanvullend kunnen door gemeenten lokale wegen worden aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Op een afstand van circa 280 meter is de provinciale weg Maastricht-Vaals gelegen, met de aanduiding N278.

Blijkende uit de Risicokaart zijn géén telgegevens van transporten met gevaarlijke stoffen over de N278 bekend. Ook bij Rijkswaterstaat zijn géén jaarintensiteiten van het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg bekend. Over de N278 wordt hoofdzakelijk bestemmingsverkeer verwacht. Uit de risicokaart blijkt dat via de N278 een opslag voor gevaarlijke stoffen en propaantanks zullen worden bevoorrad. Bij dergelijk incidenteel transport is sprake van verwaarloosbare externe veiligheidsrisico's.

Geconcludeerd kan worden dat de planvorming geen aanleiding geeft om een onderzoek naar de

hoogte van het groepsrisico te eisen en is geen (beperkte) verantwoordingsplicht groeprisico van toepassing.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning/kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Op circa 150 meter ten noorden van het plangebied ligt de aardgasleiding A-520-03. Op circa 330 meter ten oosten van het plangebied liggen van west naar oost gezien de aardgasleidingen A-534 en A-520. De belemmerde strook van de 3 leidingen bedraagt 5 meter aan 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

Tabel 1: gegevens aardgasleiding nabij plangebied.

In onderstaande afbeelding van de Risicokaart is de ligging van deze leidingen zichtbaar. Het plangebied ligt buiten de 10^{-6} –contouren van de aanwezige leidingen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg' is het onderdeel 'Transportleidingen' ook al in het kader van de externe veiligheid beoordeeld en getoetst.

De Gasunie heeft toen aangegeven dat een onderzoek naar het groepsrisico niet noodzakelijk werd geacht vanwege de relatief grote afstand.

Aangezien de situatie t.a.v. de gasleidingen onveranderd is gebleven en de afstanden van het plangebied nu zelf iets groter zijn, kan gesteld worden dat ook nu een onderzoek naar het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Wel verplicht het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het bevoegd gezag om een beoordeling en afweging van de externe veiligheid mee te nemen bij ruimtelijke plannen die in de directe nabijheid zijn gelegen van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden

getransporteerd.

Het Bevb bepaalt dat bij vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord dient te worden.

Voor buisleidingen is een beperkte verantwoording aan de orde indien:

- a. een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied waarbinnen de letaliteit van personen binnen het invloedsgebied minder dan 100% of bij toxische stoffen waarbij het plaatsgebonden risico kleiner dan 10⁻⁸ per jaar is, of
- b. het groepsrisico of de toename van het groepsrisico bij verwezenlijking van het bestemmingsplan niet hoger is dan een bij regeling van Onze Minister gestelde waarde, welke waarde voor verschillende categorieën van buisleidingen verschillend kan worden vastgesteld.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de buisleidingen A-520-03-deel-1 en A-534-deel-1 zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleidingen dient te worden bepaald. Met behulp van het rekenpakket CAROLA is de hoogte van het groepsrisico vóór en na planrealisatie inzichtelijk gemaakt. De betreffende berekening is bijgevoegd als **bijlage 6**

Na realisatie van het plan neemt het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied van de genoemde aardgastransportleidingen toe. Uit de berekening van de hoogte van het groepsrisico blijkt dat na planrealisatie dat het plan voor de buisleidingen A-520-03-deel-1 en A-534-deel-1 geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico.

Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt derhalve geen belemmering voor de planrealisatie.

Conform artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht.

Onderdelen die in een beperkte verantwoording moeten zijn opgenomen zijn:

1. De aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
2. Het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
3. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
4. De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Ad 1

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied voor externe veiligheid van de buisleidingen A-520-03-deel-1 en A-534-deel-1.

Na realisatie van het plan met 5 luxere huurwoningen neemt het aantal aanwezige personen toe. Conform de handreiking verantwoording groepsrisico kan voor één woning een standaardwaarde

van 2,4 personen worden gehanteerd. Voor onderhavig plan betekent dit een toename met 12 personen.

Ad 2

De externe veiligheidsrisico's van de buisleidingen zijn opgenomen in de CAROLA rapportage in **bijlage 6**. Het betreft de CAROLA rapportage van 20 oktober 2016, opgesteld door de RUD Zuid-Limburg.

Voor de bevolkingsinventarisatie is gebruik gemaakt van de populator van risicokaart professioneel (deze geeft het aantal aanwezigen aan in een gebied met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) voor woon- en werkgebieden). De ontwikkeling met 12 personen is zelf ingevoerd.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de groepsrisico-screening van de buisleidingen na realisatie van het plan samengevat.

	Maximale overschrijdingsfactor Na planrealisatie
A-520-03-deel-1	4,893E-004
A-534-deel-1	0

Voor beide buisleidingen geldt dat het plangebied nagenoeg geen bijdrage levert aan de hoogte van het groepsrisico.

Ad 3

Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaatsvindt zal de Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeggelopen. In geval van een ontsteking kan de brandweer de fakkels beperkt benaderen om gewonden te helpen, de branden in de omgeving te blussen of aangestraalde objecten te koelen. De fakkels zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokte leidingdeel is leeggelopen.

Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten 'bereikbaarheid calamiteit' en de '(primaire en secundaire) bluswatervoorziening' speelt hierin een rol.

Voor de bestrijding van een brand dienen voldoende bluswatervoorzieningen beschikbaar te zijn. De brandweer geeft aan dat bij een eerder plan (ruimte voor ruimtewoningen Kasteelboerderij Blankenberg) reeds een extra brandkraan zou worden aangelegd. Deze brandkraan is tevens toereikend voor onderhavige planrealisatie.

Ad 4

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Het maatgevende scenario voor ongevallen met aardgastransportleidingen is fakkelsbrand. Slachtoffers kunnen vallen door de waremtestraling en een drukgolf. Alle aanwezigen die door de

vuurbal worden getroffen komen te overlijden. Hiernaast kunnen rondvliegende brokstukken en glasscherven plaatselijk zware schade aanbrengen aan personen en gebouwen.

De mogelijkheden om zelfredzaamheid te vergroten

Het risico op een incident met een hogedruk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding. Zodoende is de aanbeveling om bij werkzaamheden aan of bij (graaf)werkzaamheden alleen onder strikte voorwaarden toe te staan.

Om de zelfredzaamheid te vergroten is het raadzaam om bij nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied rekening te houden met het verhogen van de brandwerendheid van de gevels aan de zijde van de aardgasleiding en het realiseren van veilige vluchtroutes. Hierdoor worden de gevolgen van hittebestraling beperkt. Overigens is een snelle alarmering van aanwezige personen binnen het effectgebied essentieel voor een goede zelfredzaamheid.

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is gezien de verschillende effectscenario's, zijn de fysieke eigenschappen van bewoners, gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

Mobilitiet personen

Voor het plangebied kan er vanuit worden gegaan dat de personen binnen het plangebied zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits tijdig gewaarschuwd, zonder hulp van de hulpverleningsdiensten. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe functies mogelijk, welke minder zelfredzame personen aantrekken.

Vluchtwegen

Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit weg leiden.

De zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied wordt dan ook voldoende geacht.

Ten aanzien van de punten bestrijdbaarheid (ad 3) en zelfredzaamheid (ad 4) is het advies van de brandweer daar waar mogelijk verwerkt.



Uitsnede Risicokaart Limburg met plangebied in het midden van de cirkel.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Onderhavig plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte woningen kasteelboerderij Blankenberg'. N.a.v. de resultaten van het toenmalige archeologisch onderzoek t.b.v. het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte woningen kasteelboerderij Blankenberg' is het gebied vrijgegeven voor wat betreft de archeologische verwachtingswaarde. Ten behoeve van de planontwikkeling is een archeologisch onderzoek derhalve niet meer nodig.

5.2 Beschermde en beeldbepalende elementen

De Hoeve Blankenberg is aangewezen als een Rijksmonument. Dit houdt in dat ook de oostelijke vleugel, waarbinnen de 5 woningen worden gerealiseerd, is beschermd door de Monumentenwet. Met betrekking tot het gebouw zullen aan dit deel van het monument enkele wijzigingen plaatsvinden ten behoeve van voorliggende functiewijziging. Hoeve Blankenberg bestaat uit een drie-laags, wit gepleisterd gebouw met twee hoekpaviljoens. Verder heeft het een nederhof gevormd met een wit geschilderde gesloten carrévormige hoeve.

De realisatie van 5 woningen in de oostelijke vleugel van de hoeve is mogelijk, omdat hiermee wordt voorkomen dat een deel van het monument verder in verval raakt en verloren dreigt te gaan. Middels de herbestemming naar wonen wordt de oostelijke vleugel gerestaureerd, hetgeen een extra zekerheid biedt voor de instandhouding van dit cultureel erfgoed op langere termijn. De nieuwe woningen worden qua uitstraling, kleurstelling en materiaalgebruik zodanig uitgevoerd dat deze aansluiten bij de rest van de hoeve/ het Rijksmonument, waarbij ook de drielagen opbouw gewaarborgd blijft. Het bouwplan voor de verbouwing van de monumentale vleugel tot 5 woningen is op 26 november 2015 behandeld in de welstands- en monumentencommissie (zie **bijlage 7**). De commissie staat positief tegenover het plan. Wel heeft de commissie enkele aandachtspunten meegegeven welke verder dienen te worden uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning. In dat kader dient (fase aanvraag omgevingsvergunning) ook een bouwhistorisch onderzoek met

waardestellingen aan de commissie te worden voorgelegd.

5.3 Kabels en leidingen

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

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

5.4 Verkeer en parkeren

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

5.4.1 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten via de weg Blankenberg naar de Einderweg en de Rijksweg.

De 5 nieuwe woningen kunnen worden bereikt via de toegangsweg naar de 5 ruimte voor ruimte woningen en via de binnenplaats van de hoeve, welke via de huidige doorgangen/poorten in zowel de westelijke en oostelijke vleugel goed bereikbaar is.

Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe woningen probleemloos kan opvangen.

5.4.2 Parkeren

In het kader van het aspect parkeren hanteert de gemeente Eijsden-Margraten een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor de 5 woningen moeten aldus 10 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Gelet op de omvang van - en parkeergelegenheid rondom het plangebied - vormt dit geen probleem en wordt met 12 parkeerplaatsen ruimschoots aan de parkeernorm voldaan. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'woondoeleinden'. Er hoeft voor het parkeren geen gebruik te worden gemaakt van de openbare weg.



Situering
parkeerplaatsen ten
zuid-oosten van de
oostelijke vleugel
binnen de
bestemming
woondoeleinden.

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.5.2 Provinciaal beleid

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

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

5.5.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

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

Voorliggend bestemmingsplan is niet aangemeld via de digitale watertoets.

In een recentelijk en soortgelijke planontwikkeling binnen een monument van de buurgemeente Gulpen-Witteroom heeft het Waterschap Roer en Overmaas namelijk, naar aanleiding van de gedane melding watertoets, aangegeven niet per brief te reageren op dat plan. Dit, omdat dat plan verder geen of slecht zeer geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Het voorgenomen plan voor de oostelijke vleugel van Hoeve Blankenberg zal ook geen of slechts zeer geringe invloed hebben op de waterhuishouding omdat het verharde oppervlak niet wordt gewijzigd.

Wel gaf het Waterschap aan dat het wenselijk is dat het hemelwater binnen het plangebied wordt verwerkt, zo ook het regenwater dat op bestaande verharding valt.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Eijsden-Margraten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater (dak)verhardingen

De planontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande gebouwen van de hoeve, zonder toename van het bebouwingsoppervlak.

Het is wenselijk dat het hemelwater binnen het plangebied wordt verwerkt.

Aangezien de realisatie van de 5 nieuwe woningen binnen het bestaand verhard oppervlak van de hoeve plaatsvindt, zal ook hier sprake zijn van geen of slechts zeer geringe invloed van het plan op de waterhuishouding.

Het hemelwater van de nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwing zal via dakgoten en hemelwaterafvoeren worden afgevoerd naar een reeds aanwezige hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw wordt gestreefd om minimaal 80% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van T=25 en T=100.

Het Waterschap Roer en Overmaas, waar de gemeente Eijsden-Margraten onder valt, stelt dat een hemelwatervoorziening gedimensioneerd dient te worden op T=25, met het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van T=100 moeten in beeld worden gebracht en bij risico's dienen er maatregelen te worden getroffen.

De beoogde woningen hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 600 m².

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de (dak)verhardingen, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar (T = 25), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar (T = 100), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter.

Vorenstaande kengetallen impliceren bij het genoemde oppervlak aan (dak)verhardingen navolgende hoeveelheden hemelwater:

- T = 25 : 600 m² * 35 mm = 21 m³
- T = 100 : 600 m² * 45 mm = 27 m³

Ten behoeve van het huidige bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg' is reeds voorzien in een zodanig grote opvang/buffercapaciteit van de infiltratievoorzieningen, dat deze hoeveelheden hierin probleemloos opgevangen kunnen worden.

Er is toen al voorzien in een infiltratiegreppel en een grote wadi, waarvan de greppel en wadi al groot genoeg zijn ten behoeve van de opvang en infiltratie van de betreffende verhardingen uit die plannen.

Mede door die greppel en wadi is er dus al meer dan voldoende opslagcapaciteit voor zowel de bestaande verhardingen die er op aangesloten zijn, alsook de (bestaande) dakverhardingen die er naar aanleiding van dit planvoornemen op aangesloten worden.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren woningen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, omdat de infiltratiegreppel en de 3 poelen ruim voldoende groot zijn om bij extreme buien al het water op te vangen en te bufferen.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorzieningen wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw, wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

(Pré)wateradvies

Aangezien er bij de realisatie van de 5 nieuwe woningen binnen het bestaand verhard oppervlak van de hoeve sprake zal zijn van geen of slechts zeer geringe invloed op de waterhuishouding en mede naar aanleiding van de reactie van het Waterschap Roer en Overmaas op het soortgelijke planvoornemen in de buurgemeente Gulpen-Witter, zoals hierboven omschreven, is het voorgenomen plan niet voor advies voorgelegd aan de aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas.

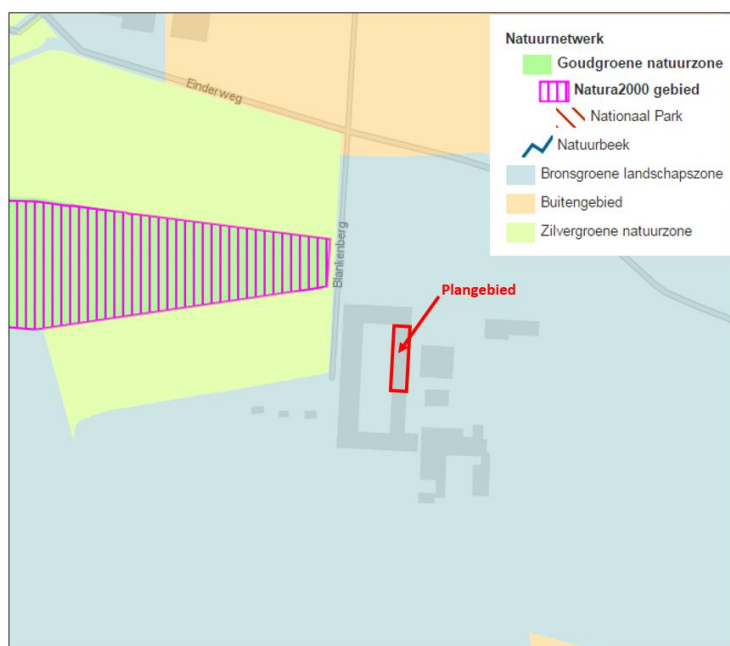
Conclusie

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

5.6 Natuur en landschap

5.6.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 3.2.1).



Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met
aanduiding plangebied.

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

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

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het plangebied betreft een unieke en rustige woonlocatie in een landelijk gebied, waarbij binnen de bestaande bebouwing van een Rijksmonument 5 nieuwe woningen worden opgericht. Er is dus geen sprake van een groter of kleiner bouwvolume. Door het planvoornemen vindt dus geen aantasting plaats van de omgeving en het landelijke.

Het groene karakter

In het kader van het huidige bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg' is een landschappelijke inpassing uitgewerkt. Het groene karakter van het buitengebied is hierdoor versterkt en zal door dit planvoornemen niet worden aangetast.

Reliëf en ondergrond

Het plangebied bevindt zich in een bestaand monument. De realisatie van de 5 woningen vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Het aanwezige reliëf alsook de ondergrond blijft intact en wordt dus niet verstoord door het planvoornemen.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Aan het plangebied is in het huidige bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie” toegekend. Gelet op de voorschriften bij de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie” mag op deze gronden uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover 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, met dien verstande dat:

- de gevels in de aangegeven bouwgrenzen zullen worden gebouwd;
- bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming.

Ter plekke van het plangebied wordt juist in verband met het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten binnen de bestaande bebouwing van het Rijksmonument en in overleg met en onder goedkeuring van de Monumentencommissie 5 nieuwe woningen gerealiseerd. Het cultuurhistorisch erfgoed wordt dan ook niet aangetast door de beoogde ontwikkeling.

5.6.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de ‘Natuurbeschermingswet 1998’.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het ‘Savelsbos’. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 60 meter van het plangebied. Zie kaartje onder 5.6.1 hierboven. Vanwege de beperkte ruimtelijke ingrepen binnen bestaande bebouwing zijn geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied te verwachten.

5.6.3 Landschapselementen

Binnen het huidige bestemmingsplan ‘Ruimte voor Ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg’ waarbinnen het plangebied is geen dubbelbestemming ‘Waarde – Landschapselementen’ opgenomen. Wel liggen in de omgeving enkele landschapselementen, maar deze worden door het planvoornemen niet verstoord of aangetast.

5.6.4 Inpassingsplan

Zoals eerder omschreven onder paragraaf 3.4.2 moet bij iedere nieuwe ontwikkeling sprake zijn van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Door het realiseren van 5 woningen binnen de bestaande bebouwing gaan geen natuurlijke en landschappelijke waarden verloren. De aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden bij de hoeve zijn al versterkt door de aanleg van poelen, een beekje, hagen en een hoogstamboomgaard t.b.v. het bestemmingsplan ‘Ruimte voor Ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg’ waaraan inmiddels al uitvoering is gegeven. Een extra inspanning in de vorm van een landschappelijke inpassing is derhalve niet meer nodig.

5.7 Flora en fauna

5.7.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora- en Faunawet).

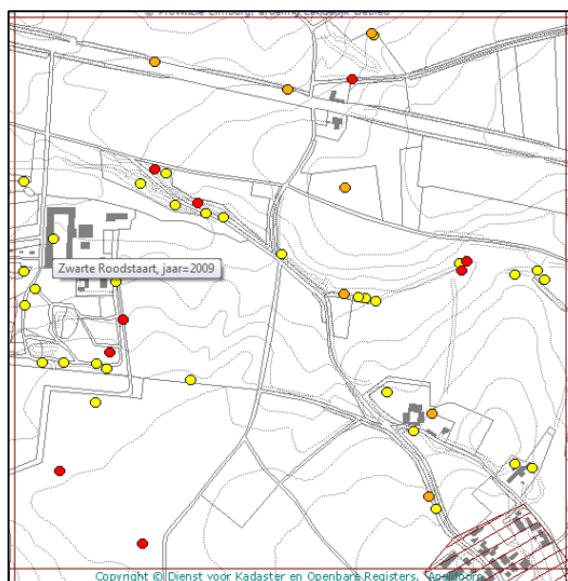
In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 5 woningen binnen een bestaand gebouw. Beschermde plantensoorten kunnen daardoor dan ook niet binnen de bestaande bebouwing voorkomen. Vanwege dit feit en vanwege het voormalige en huidige gebruik van deze oostelijke vleugel (opslag) is op dit moment ook geen beschermde fauna te verwachten.

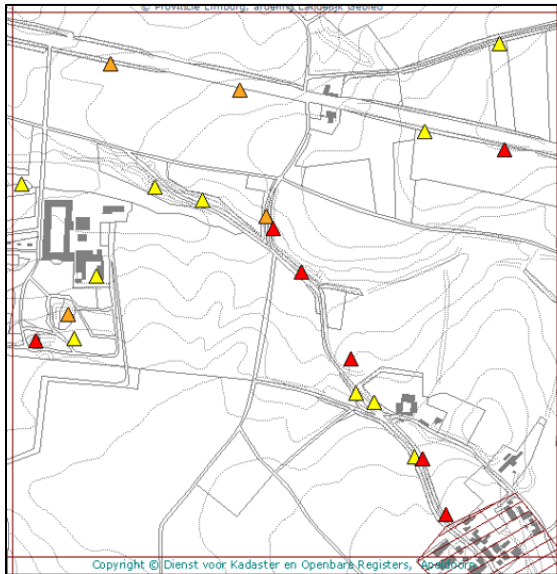
5.7.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg stelt voor het beoordelen of binnen het plangebied beschermde en bedreigde dier- en plantensoorten voorkomen haar natuurgegevens beschikbaar. Voor de betreffende planlocatie zijn natuurgegevens beschikbaar uit 2006 -2011 (Flora) en 2009 (Fauna). Uit deze gegevens blijkt dat er in de betreffende vleugel van het gebouw geen beschermde flora- en fauna soorten binnen het plangebied behoeft te worden verwacht.



Kaartuitsnede Broedvogels 2009.

Bron: Natuurgegevens Provincie Limburg



Kaartuitsnede 'Flora' 2006-2011.

Bron: Natuurgegevens Provincie Limburg

5.7.3 Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is 'Savelsbos'. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 60 meter van het plangebied. Vanwege de beperkte ruimtelijke ingrepen (verbouw binnen bestaande bebouwing) zijn geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied te verwachten.

Om de aanwezigheid van beschermde flora- en fauna uit te sluiten is er aanvullend door bureau Peeters Econsult in september 2016 een verkennend natuurwaardenonderzoek verricht (rapport nr. 329; d.d. 3 oktober 2016; zie **bijlage 8**).

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt, dat er in het plangebied geen bijzondere natuurwaarden zijn aangetroffen. Er dient in het plangebied wel rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van een aantal algemene broedvogelsoorten. Indien de sloop- en ruimwerkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd en ook verder de algemene zorgplicht in acht wordt genomen, zijn van het planvoornemen geen nadelige effecten te verwachten voor strenger beschermde flora en fauna. Voor beschermde natuurgebieden in de omgeving zijn van het planvoornemen geen nadelige effecten te verwachten.

5.7.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens, het voormalige en huidige gebruik van de oostelijke vleugel waarin voorgenomen planontwikkeling is voorzien en op grond van het verrichtte verkennend natuurwaardenonderzoek; is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van de 5 woningen kan, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, mogelijk een schadelijk effect hebben op deze algemene soorten. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.8 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten t.b.v. de in de bestaande bebouwing te realiseren woningen van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning - bouw.

Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

De gemeente Eijsden-Margraten sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Eijsden-Margraten.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Hoeve Blankenberg' van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

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

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

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

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

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

7.2.1 Toelichting

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

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

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

Het voormalig plangebied “Wonen” blijft de bestemming “Wonen” behouden en onder de maatvoeringsaanduiding “maximum aantal wooneenheden”, worden 5 wooneenheden opgenomen. Verder is de dubbelbestemmingen “Waarde - Cultuurhistorie opgenomen, conform het geldende bestemmingsplan ‘Ruimte voor Ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg’ van 22-02-2013. Tevens zijn aanduidingen opgenomen met specifieke regels, vanwege de ligging in een veiligheidszone-leiding.

Voor het gebied grenzend aan het plangebied blijft het bestemmingsplan ‘Ruimte voor Ruimtewoningen kasteelboerderij Blankenberg’ van 22-02-2013 van kracht.

7.2.3 Verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, het bouwvlak en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000. In de verbeelding is de bestemming “Wonen” opgenomen, inclusief de geldende dubbelbestemming. Binnen de bestemming “Wonen” is het maximaal aantal woonheden opgenomen, zijnde 5 wooneenheden.

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

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

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

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

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen. Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage 9**. Het betreft een reactie van de provincie Limburg inzake het woonbeleid en een advies van de brandweer. Het in de reacties van de provincie en de brandweer opgenomen advies is reeds verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

8.3 Inspraak

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

De gemeente Eijsden-Margraten heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen. Gedurende de publicatietermijn kan door eenieder inspraak op de planontwikkeling worden geleverd.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

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

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

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 22 december 2016 tot en met 1 februari 2017 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn géén zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. Principestandpunt college van B&W d.d. 11 augustus 2016
2. Verkennend en nader bodemonderzoek d.d. 4 juli 2006;
3. Evaluatierapport saneringswerkzaamheden Blankenberg te Cadier en Keer d.d. 22 oktober 2013;
4. Akoestisch onderzoek, Aelmans ROM d.d. 24 oktober 2016;
5. Quick-scan luchtkwaliteit Aelmans ROM d.d. 1 november 2016;
6. Externe veiligheid CAROLA-berekening d.d. 20 oktober 2016;
7. Positief advies Welstands- en Monumentencommissie d.d. 26 november 2015;
8. Verkennend natuurwaardenonderzoek, Peeters Econsult d.d. 3 oktober 2016;
9. Vooroverlegreacties van brandweer d.d. 21 juli 2016 en Provincie Limburg d.d. 13 juli 2016.