

Ruimtelijke onderbouwing

Bedrijfswoning landbouwbedrijf
Hof van Ulvend VOF

Gemeente Eijsden-Margraten



Ruimtelijke onderbouwing

Bedrijfswoning landbouwbedrijf
Hof van Ulvend VOF

Gemeente Eijsden-Margraten

IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.OMGBUI01024.VG01
Rapportnummer:	13-00074-V-M-PO
Dossiernummer:	A14734.05
Opdrachtgever:	Landbouwbedrijf Hof van Ulvend VOF
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogelee
Status:	vastgesteld
Datum:	11 februari 2014

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

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



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

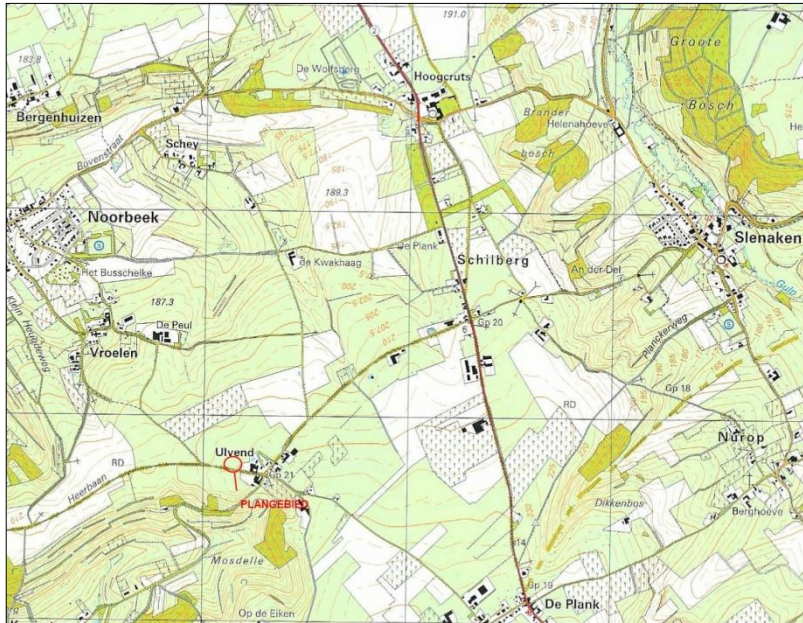
Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	8
2.3	Ruimtelijke effecten	9
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	12
3.2.2	Perspectieven	13
3.2.3	Provinciale waarden	13
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	15
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid.....	16
3.3.1	Provinciale Woonvisie 2010-2015	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1	Vigerend) bestemmingsplannen.....	17
4	Milieutechnische aspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.2.1	Wegverkeerslawai	19
4.2.2	Geluid als gevolg van bedrijfsactiviteiten	20
4.3	Milieuzonering	20
4.4	Luchtkwaliteit.....	21
4.5	Externe veiligheid.....	22
5	Overige ruimtelijke aspecten.....	25
5.1	Archeologie	25
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	25
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	25
5.2	Kabels en leidingen	26

5.3	Verkeer en parkeren	26
5.3.1	Verkeersstructuur	26
5.3.2	Parkeren	27
5.4	Waterhuishouding	27
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	27
5.4.2	Provinciaal beleid	27
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	27
5.5	Natuur en landschap	29
5.5.1	POL-herziening op onderdelen EHS	29
5.5.2	Landschapsplan	29
5.6	Flora en fauna	30
5.6.1	Algemeen	30
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg	30
5.6.3	Gebiedsbescherming	31
5.6.4	Conclusie flora en fauna	32
5.7	Duurzaamheid	32
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Grondexploitatie	33
6.1.1	Algemeen	33
6.1.2	Exploitatieplan	33
6.2	Planschade	34
7	Afweging van belangen en conclusie	35
8	Bijlagen	37

1 Inleiding

Landbouwbedrijf Hof van Ulvend VOF exploiteert op de locatie Ulvend ongenummerd een gemengd agrarisch bedrijf. Het bedrijf heeft een zoogkoeien-, akkerbouw- en fruitteelttak.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Voor de bedrijfslocatie is in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 een agrarische bedrijfsbestemming opgenomen. Op de bouwkaavel bevindt zich een bestaand bedrijfsgebouw. Binnen dat gebouw is ruimte voor het houden van de zoogkoeien, het opslaan en verwerken van het fruit en het stallen van machines en materieel. De oppervlakte van dit L-vormige bedrijfsgebouw bedraagt circa 930 m². In dit gebouw is voldoende ruimte aanwezig voor opslag-, verwerkings- en stallingsdoeleinden.

Op dit moment is er bij dit agrarische bedrijf géén bedrijfswoning aanwezig. Het vigerende bestemmingsplan laat de bouw van een bedrijfswoning ook niet toe.

Door wijzigingen binnen de bedrijfsvoering is een bedrijfswoning noodzakelijk geworden.

Voor de exploitatie van het agrarisch bedrijf werd tot voor kort gebruik gemaakt van de bedrijfswoning van het naastgelegen recreatiebedrijf 'Hof van Ulvend'.

Het recreatiebedrijf wordt in de toekomst echter zelfstandig voortgezet door mevrouw J. Schreurs, welke nu ook al werkzaam is in het recreatiebedrijf. Zij heeft de bedrijfswoning van het recreatiebedrijf in de toekomst dan ook nodig om te voorzien in haar eigen woonbehoefte en die van haar gezin.

Mevrouw A. Schreurs zet met haar partner het agrarisch bedrijf voort. Door de overname van het agrarisch bedrijf is de continuïteit van de agrarische bedrijfsvoering gewaarborgd. Voor beide bedrijven is sprake van een volwaardige en toekomstgerichte bedrijfsvoering.

Er is in de toekomstige bedrijfsopzet daarmee sprake van twee zelfstandig opererende bedrijven.

Noodzaak bedrijfswoning

Omdat mevrouw A. Schreurs het agrarisch bedrijf overneemt en niet in de bedrijfswoning van het recreatiebedrijf kan blijven wonen, dient er bij het agrarisch bedrijf een bedrijfswoning te worden opgericht. De bedrijfswoning is nodig in verband met de dagelijkse bedrijfsvoering en voor het houden van toezicht op de veestapel.

In een principeverzoek aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten is de noodzaak voor de bedrijfswoning onderbouwd en verzocht voor planologische medewerking. Op 20 september 2012 heeft het college als reactie op het verzoek aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het planologisch regelen van de bouw van de agrarische bedrijfswoning.

Daartoe wordt een omgevingsvergunning (bouw) aangevraagd en is onderhavige ruimtelijke onderbouwing uitgewerkt.

Aangezien het vigerende bestemmingsplan de realisatie van een bedrijfswoning niet toestaat, is het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderdeel van deze omgevingsvergunning vormt een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat de gewenste afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

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

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 te Ulvend, een buurtschap op de grens tussen Nederland en België. De nederzetting valt sinds jaar en dag onder twee dorpen: Sint-Martens-Voeren (Voeren, België) en Noorbeek (Eijsden-Margraten, Nederland).



Luchtfoto met aanduiding plangebied

De omgeving van het plangebied is zeer landelijk. De omliggende gronden worden agrarisch gebruikt. Ten noorden van de locatie liggen weilanden en een fruitplantage. Westelijk van het plangebied liggen de bedrijfsgebouwen van het agrarisch bedrijf. Ten oosten ligt het recreatiebedrijf 'Hof van Ulvend'. Zuidelijk van de locatie, op Belgisch grondgebied, bevinden zich wederom weilanden.

Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Margraten, sectie X, nummer 435 (ged.).

2.2 Beoogde planontwikkeling

Landbouwbedrijf Hof van Ulvend VOF beoogt een bedrijfswoning te realiseren. De noodzaak voor een bedrijfswoning ter plekke van het agrarisch bedrijf komt voort uit de volgende omstandigheden:

Bedrijfsvoering

Een woning op afstand van de bedrijfslocatie leidt tot een onwerkbaar situatie. Dit vergt veel reistijd en tijdsverlies binnen de bedrijfsvoering.

In de eerste plaats is er toezicht nodig op de aanwezige koeien en het bijbehorende jongvee. In de afkalperiode moet er ook in de avond- en nachtperiode veelvuldig worden gecontroleerd of het geboorteprocess goed verloopt.

Op het moment dat het bedrijf wordt verlaten, moet alles worden opgeborgen en worden afgesloten omdat zaken niet onbeheerd achter kunnen worden gelaten. Dit frustreert de dagelijkse bedrijfsvoering enorm. Op het moment dat bij het bedrijf wordt gewoond, is direct toezicht aanwezig.

Het exploiteren van een gemengd bedrijf met fruitteelt en zoogkoeien is geen 8 tot 5 baan, waarbij je 's morgens om 8 uur naar het werk gaat, om 5 uur weer thuis bent en gedurende de gehele dag op één werkplek (in/bij de bedrijfsgebouwen) aanwezig bent.

Op het bedrijf moet onder andere tijdens, maar ook altijd buiten reguliere werktijden iemand aanwezig zijn. Op het moment dat door de bedrijfsvoerders op het veld of in de boomgaarden wordt gewerkt, moet er ook iemand bij de bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Ook buiten de werktijden kan het bedrijf niet langdurig onbeheerd achterblijven.

Het verladen en/of afleveren van producten en vee vindt ook veelvuldig plaats buiten reguliere werktijden. Om dit op adequate wijze te kunnen regelen, zonder verlies van veel tijd, moet bij het bedrijf worden gewoond.

Bij het aanleveren van goederen door derden, hetgeen bij een fruitteeltbedrijf veelvuldig voorkomt, moet iemand aanwezig zijn om die goederen in ontvangst te nemen. Het tijdstip van aanleveren kan nooit exact worden aangegeven, alleen al vanwege verkeersdrukte. Indien niet iemand bij het bedrijf aanwezig is, moeten de werkzaamheden in het veld/boomgaard veelvuldig worden onderbroken.

Calamiteiten

Indien niet bij het bedrijf wordt gewoond, kan bij calamiteiten niet direct worden ingegrepen. In verband met het voorkomen van ongelukken met het vee en schade aan opgeslagen producten is dit directe ingrijpen van essentieel belang.

Boerderijverkoop

Op dit moment wordt van een deel van de kersenooft al wijn gemaakt. Dit betreft een echt streekproduct. Om boerderijverkoop van die wijn en het fruit mogelijk te maken, is de aanspreekbaarheid van iemand op het erf van groot belang. Om dit op een reële en professionele manier te kunnen doen, moet er continu iemand aanwezig zijn. Dit lukt niet als er niet bij het bedrijf kan worden gewoond.

Gezinsbedrijf

De toekomstige bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf is gestoeld op het principe van een gezinsbedrijf dat wordt geëxploiteerd door mevrouw A. Schreurs en haar partner. Beide zijn verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken en het uitoefenen van toezicht op het bedrijf.

Er wordt niet gewerkt met vaste arbeidskrachten welke het gehele jaar of een groot gedeelte daarvan in dienst zijn en daarmee gedurende die tijd continu op het bedrijf aanwezig zijn. Het veelvuldig op niet in te plannen wijze moeten werken buiten reguliere werktijden, maakt dat men elkaar binnen de gezinssfeer veel minder ziet indien de bedrijfswoning niet bij de bedrijfsgebouwen staat. Vanuit sociaal oogpunt is dit ongewenst, omdat een onnodige druk op het gezinsleven ontstaat.

Het bouwplan en de bouwlocatie worden aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



De aanvraag omgevingsvergunning behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing bevat de volledig uitgewerkte schetsplannen en bouwtekeningen.

2.3 Ruimtelijke effecten

De nieuwbouw van een bedrijfswoning is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

De nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning sluit voor wat betreft bebouwingsmassa aan bij de bestaande woningen in het buurtschap Ulvend. Door de beoogde bouwmaterialen zal de woning passen bij het naastgelegen bedrijfsgebouw.

Het bouwplan is inmiddels voorgelegd aan de dorpsbouwmeester. Deze heeft het bouwplan goedgekeurd op 21 mei 2013. Een afschrift van die goedkeuring door de dorpsbouwmeester is bij de aanvraag voor omgevingsvergunning gevoegd.

Vanuit stedenbouwkundig opzicht wordt geconcludeerd dat de gevolgen van onderhavig bouwplan voor de omgeving aanvaardbaar zijn.

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). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1e herziening'.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

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:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
- 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 wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd 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:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie, een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Gelet op het vorenstaande levert het realiseren van een bedrijfswoning bij het landbouwbedrijf Hof van Ulvend VOF geen strijd op met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

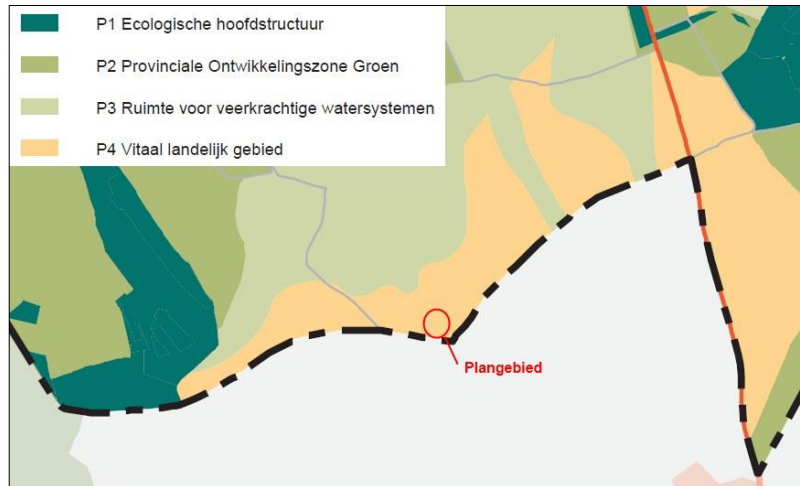
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.



Uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P4: Vitaal landelijk gebied.

Het perspectief 'Vitaal landelijk gebied' (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een, van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels.

Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw.

Het huidige provinciale beleid biedt rechtstreeks de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning bij een volwaardig agrarisch bedrijf.

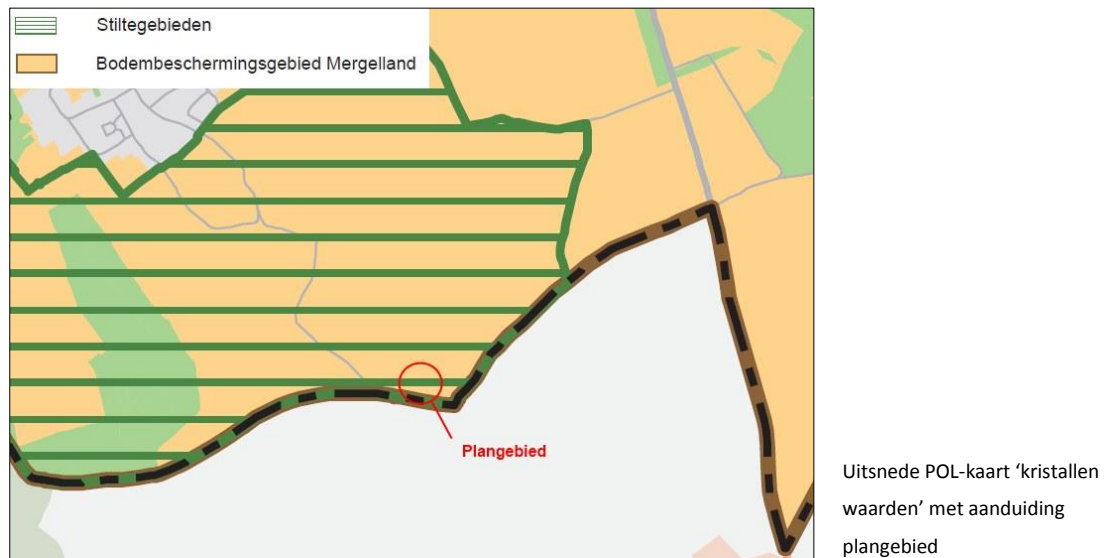
Het realiseren van een bedrijfswoning in het onderhavige geval is in overeenstemming met het beleid voor gebieden waaraan het perspectief P4 is toegekend.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

Kristallen waarden

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavig plangebied binnen dergelijke waarden gelegen.



Het plangebied is gelegen in het Bodembeschermingsgebied Mergelland en in een stiltegebied.

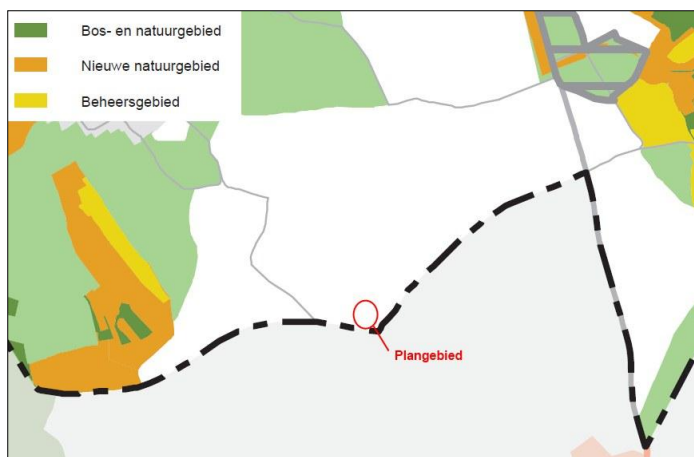
Het beleid ten aanzien van het Bodembeschermingsgebied Mergelland is gericht op het streven naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater en landschapselementen. De concrete regelgeving met betrekking tot het bodembeschermingsgebied is vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening.

Bij stiltegebieden gaat het om gebieden die rustig zijn en rustig moeten blijven. Het niveau van door menselijke activiteiten veroorzaakt geluid is hier lager dan 40 dB(A). Gebiedseigen activiteiten (zoals tractoren in landbouwgebieden, motorzagen in bossen, e.d.) en luchtvaartlawaaï worden daarbij niet meegerekend. De ruimtelijke regelgeving bestaat uit het weren van niet-agrarische bebouwing en infrastructuur, het weren of reduceren van de geluidsbelasting van intensieve recreatie en het beperken van het gebruik van wegen door gemotoriseerd verkeer.

Aangezien in onderhavig geval een bedrijfswoning bij een bestaand agrarisch bedrijf wordt opgericht, levert dit geen strijd op met het beleid voor stiltegebieden.

Groene waarden

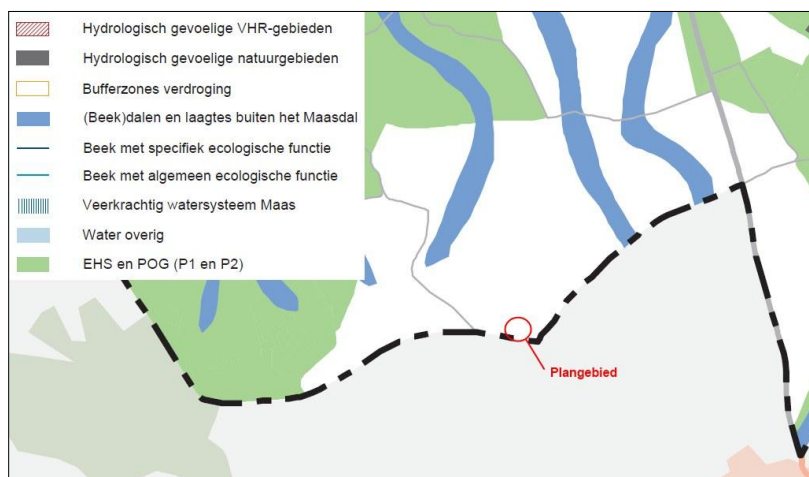
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebied

Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) 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 wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Aangezien de bedrijfswoning binnen de bouwka­vel wordt gerealiseerd, vindt geen uitbreiding van de agrarische bedrijfsbestemming plaats. De binnenplanse afwij­kingsbevoegdheid laat zelfs grotere gebouwen toe dan de bedrijfswoning die de initiatiefnemers wensen te realiseren. Het LKM is dan ook niet van toepassing.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op voornoemd provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Provinciale Woonvisie 2010-2015

Het mogelijk maken van extra woningen binnen de gemeente Eijsden-Margraten, dient te passen binnen de geldende provinciale woonvisie. Op dit moment is dat de Provinciale Woonvisie 2010-2015. In de provinciale woonvisie wordt voor het gebied Maastricht-Mergelland een ‘nul-beleid’ gevoerd. Dit wil zeggen dat voor iedere nieuwe woning één bestaande woning onttrokken moet worden uit de woningvoorraad.

Op 13 juli 2010 heeft de raad van de gemeente Margraten de nota ‘Kaders voor de woningbouwprogrammering 2010-2020’ vastgesteld. Op basis van deze nota is het aantal bouwplannen teruggebracht van 675 naar 282 woningen. De gemeente Margraten vervulde hiermee een voorbeeldfunctie voor de regio op het gebied van de woningbouwprogrammering, gelet op de verwachte bevolkingsontwikkelingen in dit deel van Zuid-Limburg.

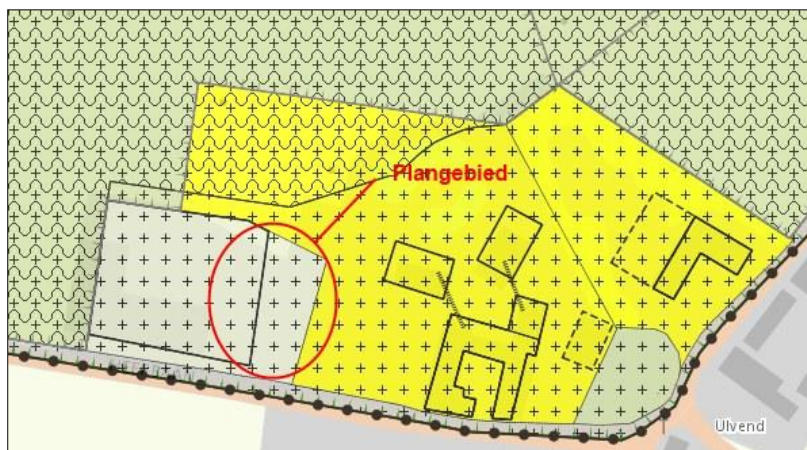
Deze genoemde bouwplanreductie is mede tot stand gekomen door het aantal beïnvloedbare woningbouwplannen, waartoe o.a. de niet planologisch vastgestelde plannen behoren, drastisch te reduceren. De voorgenomen nieuwe plan­capaciteit van de categorie beïnvloedbare plannen is op basis van het voornoemde raadsbesluit vastgelegd in een zogenaamde ‘ijzeren voorraad’. Deze voorraad biedt de mogelijkheid om tot 2020 de woningvoorraad per 1 juli 2010 met maximaal 39 woningen uit te breiden met als gevolg nieuwe onbenoemde planologische woningbouwontwikkelingen.

Met deze voorraad wil de gemeente op beperkte schaal woningbouw mogelijk maken als gevolg van gewenste ruimtelijke herbestemming en/of herstructurering. Vanaf juli 2010 zijn een aantal woningen via deze voorraad gerealiseerd. De restcapaciteit is eind 2011/begin 2012 echter voldoende ruim om de onderhavige woning hierop in mindering te kunnen brengen. Vanuit een bedrijfsmatig belang wenst de gemeente Eijsden-Margraten medewerking aan het plan te verlenen en is, gelet op de lokale en regionale volkshuisvestelijke belangen, bereid om de geplande woning in mindering te brengen op de ijzeren voorraad. Aangezien deze voorraad hiervoor capaciteit biedt, past het plan binnen de uitgangspunten en doelstellingen van het op 13 juli 2010 vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2010-2020. Omdat dit woningbouwprogramma is afgestemd op het provinciale en nog vast te stellen regionale woningbouwbeleid, vormt het onderhavige woningbouwplan evenmin een bedreiging voor de beleidsplannen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend) bestemmingsplannen

Ter plekke van het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1e herziening'. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch-bedrijf'.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

De bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' voorziet in een planologische regeling voor het realiseren van agrarische bedrijfsbebouwing. Het realiseren van bedrijfswoningen is ingevolge de bouwregels alleen mogelijk tot het per bouwkvael aangeduide 'maximum aantal wooneenheden', mits ter plaatse van de bouwkvael sprake is van een volwaardig bedrijf.

Ter plekke van de agrarische bouwkvael te Ulvend 1, is geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Het realiseren van een bedrijfswoning is op basis van de vigerende bestemmingsregeling dan ook niet mogelijk. Voor het planologisch mogelijk maken van de beoogde bedrijfswoning dient dan ook te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De volwaardigheid van het agrarisch bedrijf is middels een NGE-berekening aangetoond.

Het ontbreken van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is de enige reden waarom middels de uitgebreide afwijkingsprocedure moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. De beoogde bedrijfswoning is namelijk gesitueerd binnen de bouwkvael van de bestemming 'Agrarisch-bedrijf', maar buiten het bouwvlak.

In artikel 4.4 van de regels van het bestemmingsplan is daartoe een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrenzen. Van de bouwgrenzen kan worden afgeweken, mits de overschrijding om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is en de overschrijding niet meer bedraagt dan 200 m². Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De bedrijfsmatige noodzaak van de bedrijfswoning is aangetoond in hoofdstuk 1 en de oppervlakte van de bedrijfswoning blijft ruim onder de 200 m².

Overigens is het van belang te vermelden dat er ook in planologisch opzicht geen koppeling bestaat tussen het recreatiebedrijf op het adres Ulvend 1 en het agrarisch bedrijf op het adres Ulvend ong. Ook vanuit planologisch oogpunt dienen de bedrijven derhalve als zelfstandige bedrijven te worden beschouwd.

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 de planontwikkeling is door Aelmans ECO BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek (rapportnummer 13/01539/V/E/HW) is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Uit de rapportage blijkt dat de concentraties cadmium, zink en PAK in de bovengrond de achtergrondwaarden overschrijden. De overschrijdingen zijn echter van dien aard dat de maximale waarden voor de klasse 'wonen' niet worden overschreden.

Uit de analyseresultaten van de ondergrond blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.

Resumerend kan dan ook worden gesteld dat, ondanks de marginaal verhoogde concentraties in de bovengrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering opleveren voor het voorgenomen gebruik ten behoeve van woondoeleinden (bedrijfswoning).

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

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industriellawaai en spoorweglawaai. Het aspect spoorweglawaai is in onderhavige situatie niet aan de orde vanwege het niet aanwezig zijn van een spoorwegverbinding in de nabij omgeving van de locatie.

4.2.1 Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen binnen de bebouwde kom, die bestaan uit één of twee rijstroken geldt een geluidszone van 200 meter aan weerszijden van de weg.

Wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur, hebben geen geluidszone en behoeven dus niet meegenomen te worden in het akoestisch aspect.

Ulvend is een weg in het zogenaamde buitenstedelijk gebied, die bestaat uit 2 rijstroken. De wettelijk vastgelegde zone bedraagt derhalve 200 meter aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit het hart van de weg.

De bedrijfswoning is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanuit Ulvend op de gevel van de bedrijfswoning mag de 53 dB niet overschrijden.

Uit informatie die door de gemeente Eijsden-Margraten is aangereikt, blijkt dat de verkeersintensiteit van de weg zeer beperkt is. Er zijn dan ook geen indicaties dat deze geluidbelasting zal worden overschreden. Derhalve is een akoestisch onderzoek in onderhavig geval niet aan de orde.

4.2.2 Geluid als gevolg van bedrijfsactiviteiten

Schuin tegenover het plangebied, aan de overzijde van de weg Ulvend, ligt een agrarisch bedrijf. De stal van dit melkveebedrijf ligt op 60 meter van de locatie van de beoogde bedrijfswoning.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' worden richtafstanden gegeven tussen woningen en bedrijven. Op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor het fokken en houden van rundvee voor het aspect geluid een richtafstand tot woningen van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

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

Omdat sprake is van een bedrijfswoning, wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van landbouwbedrijf Hof van Ulvend VOF.

Het dichtstbijzijnde bedrijf te opzichte van de bedrijfswoning betreffen het recreatiebedrijf 'Hof van Ulvend'. Op basis van brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is gecontroleerd of aan de in deze brochure opgenomen richtafstanden, wordt voldaan.

Recreatiebedrijf 'Hof van Ulvend'

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' valt het recreatiebedrijf onder de categorie 'Hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra'.

Voor de aspecten geur, geluid en gevaar is een richtafstand van 10 meter opgenomen. Voor het aspect stof bedraagt de richtafstand 0 meter.

Het recreatiebedrijf ligt op circa 25 meter van de projectlocatie. Aan de grootste richtafstand van 10 meter wordt dan ook voldaan.

Agrarisch bedrijf

Schuin tegenover het plangebied, aan de overzijde van de weg Ulvend (op Belgisch grondgebied), ligt een melkveehouderij. De stal van dit melkveebedrijf ligt op 60 meter van de locatie van de beoogde bedrijfswoning.

Voor melkvee worden in de Wet Geurhinder en veehouderij vaste afstanden tot geurgevoelige objecten gehanteerd. De gemeenteraad kan hier bij verordening van afwijken.

In casu dient op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde geurverordening een milieuf afstand van 25 meter in acht te worden genomen voor dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

Aan de vereiste afstand van 25 meter wordt ruimschoots voldaan.

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. In casu is sprake van het realiseren van één (bedrijfs)woning, waardoor voorliggende planontwikkeling NIBM is.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bouwplan 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 ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

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) 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 onbeschermd 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

Uit bestudering van de Risicokaart Limburg is gebleken dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bronnen zijn gelegen. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen N598 bevindt zich op een afstand van ca. 1.150 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de N598 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de N598 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

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 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 kwetsbaar object niet toegestaan;

- wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied 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

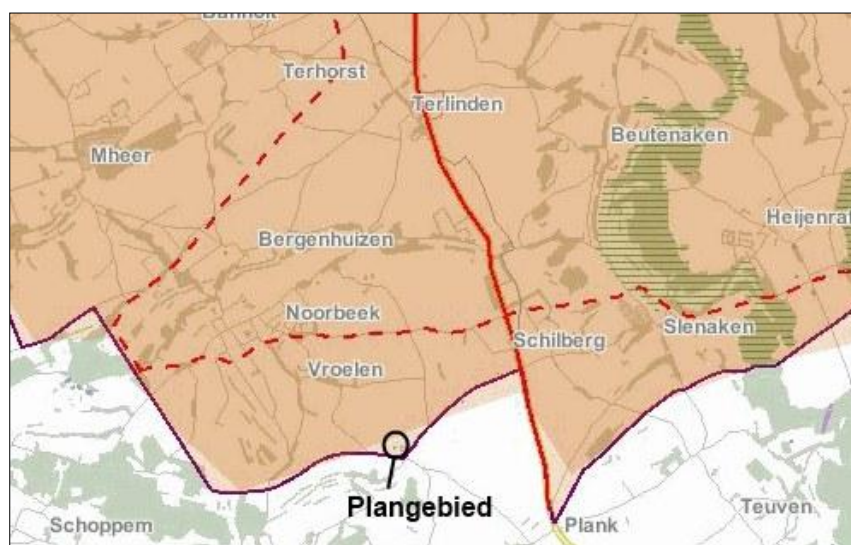
Ten noorden van de te realiseren bedrijfswoning bevindt zich (op ca. 1.150 meter afstand) een pijpleiding van Defensie.

De PR 10^{-6} -risicocontour op de leiding bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan. Ook voor wat betreft het groepsrisico bevindt de geplande bedrijfswoning zich buiten het invloedsgebied van de leiding.

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.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

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, 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.

Specifiek ten aanzien van het bouwen in afwijking van een bestemmingsplan wordt onder artikel 41, eerste lid, het navolgende aangegeven:

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet, in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 41a van de Monumentenwet 1988 bepaalt echter dat onder andere artikel 41 niet van toepassing is op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen. De gemeente Eijsden-Margraten heeft geen hiervan afwijkende oppervlakte vastgesteld.

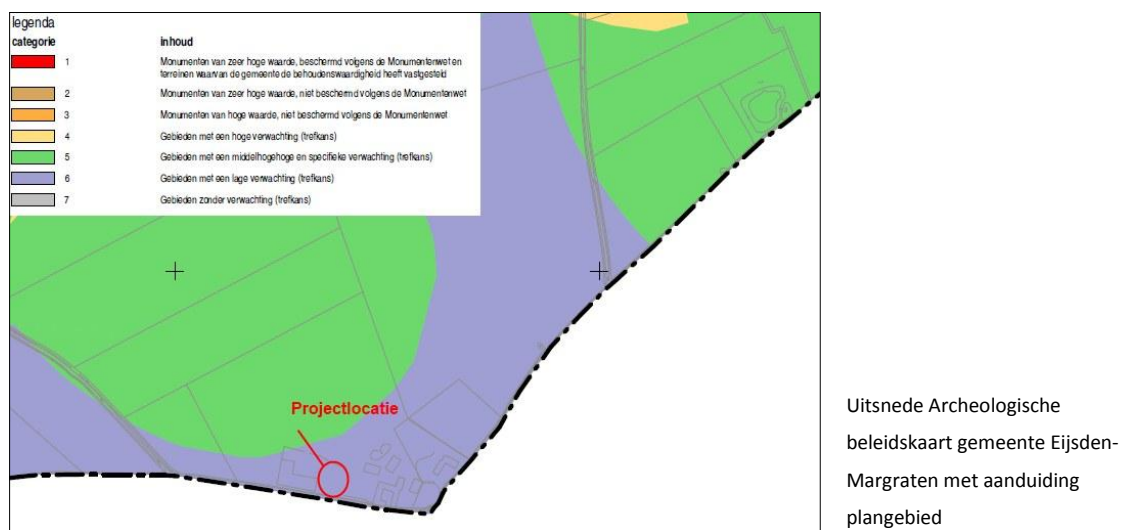
5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie, de gemeentelijke archeologische beleidskaart geraadpleegd.

Daaruit blijkt dat ter plekke van het onderhavige plangebied sprake is van waardecategorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde.

In de Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013 is opgenomen dat voor gebieden welke op de archeologische beleidskaart zijn aangegeven met waarde archeologie 6, geen archeologisch rapport hoeft te worden overlegd, tenzij het een bestemmingswijziging betreft of een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouw, waarbij in beide gevallen de ontwikkeling omvangrijker is dan 25.000 m² en dieper reikt dan 40 cm.

Aangezien het bouwplan van de initiatiefnemer een aanzienlijk kleinere oppervlakte omvat dan 25.000 m², hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



5.2 Kabels en leidingen

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

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

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuw te realiseren bedrijfswoning, wordt conform de vuistregels van de CROW gerekend met circa 8 voertuigbewegingen per werkdagemaal.

In totaal leidt voorliggend project derhalve tot circa 8 extra voertuigbewegingen per dag van en naar het plangebied. Deze beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen op het bestaande wegennet wordt niet belemmerend geacht voor de capaciteit van de weg.

Voor de ontsluiting van de te realiseren woning wordt gebruik gemaakt van de bestaande uitweg.

5.3.2 Parkeren

De parkeercijfers van de CROW gaan voor een gemiddelde woning in een niet-stedelijk gebied uit van een parkeercijfer van minimaal 1.8 en maximaal 1.9.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor het parkeren van 2 voertuigen. Parkeren in de openbare ruimte is dan ook niet noodzakelijk. Onderhavige planontwikkeling heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor het aspect parkeren.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.4.2 Provinciaal beleid

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

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

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

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.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op 9 april 2013 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling naar verwachting geen of nauwelijks invloed heeft op de waterhuishouding.

Daarom is op deze ontwikkeling de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Waterschap Roer en Overmaas niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van het plan.

De samenvatting van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 2**.

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 van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening, alwaar het hemelwater kan infiltreren.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient minimaal 80% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden.

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de nieuwe 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.

De te realiseren bedrijfswoning heeft een oppervlakte aan dakverharding van circa 200 m². Aan verharding is het aannemelijk dat circa 100 m² wordt toegevoegd (oprit, terras, etc.). Aan verharding zal in totaal dan ook circa 300 m² worden toegevoegd.

Als gevolg van het bouwproject zal circa 300 m² aan nieuwe (dak)verharding worden gerealiseerd. Voor een bui $t=25$ impliceert dit (300 x 35) 10,5 m³ af te voeren hemelwater. Bij een bui van $t=100$ dient (300 x 45) 13,5 m³ hemelwater te worden afgevoerd.

Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van $t = 25$ nogmaals een bui van $t = 25$ moet kunnen worden opgevangen. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van (2 x 10,5) 21 m³. Dit betekent dat de bestaande hemelwateropvangvoorziening (poel) moet worden uitgediept, zodat maximaal 21 m³ kan worden geborgd. Maximaal, omdat hierbij geen rekening is gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem.

Opvang schoon hemelwater

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

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren bedrijfswoning kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de afstanden tot woningen van derden.

Conclusie

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

5.5 Natuur en landschap

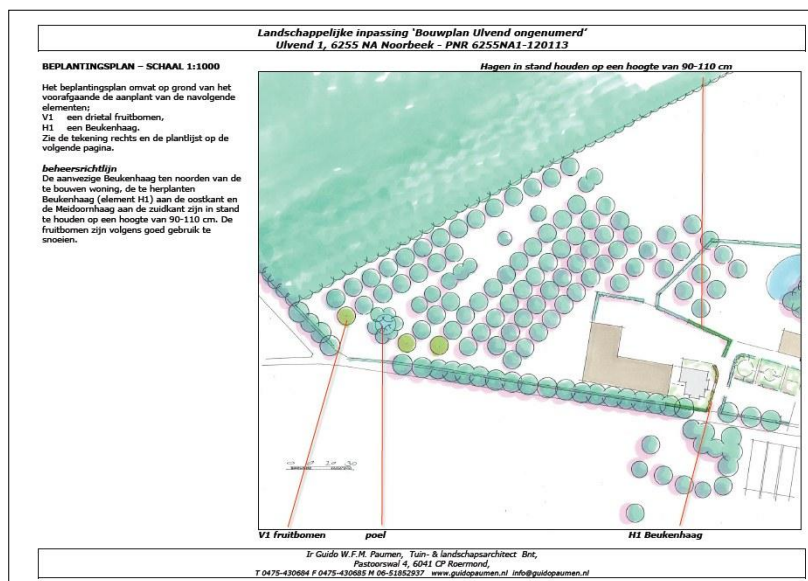
5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden. Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.5.2 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggend project is een landschapsplan opgesteld. Dit in verband met een reeds aanwezig landschapsplan, dat als gevolg van de realisatie van de bedrijfswoning op onderdelen dient te worden gewijzigd.

Het landschapsplan, opgesteld door tuin- en landschapsarchitect Guido Paumen, voorziet in een rooicompensatie van de te verwijderen bomen en een nieuwe beukenhaag tussen de bedrijfswoning en het naastgelegen recreatiebedrijf. Het landschapsplan is bijgevoegd als **bijlage 3**.



Uitsnede landschappelijk
inpassingsplan

5.6 Flora en fauna

5.6.1 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.

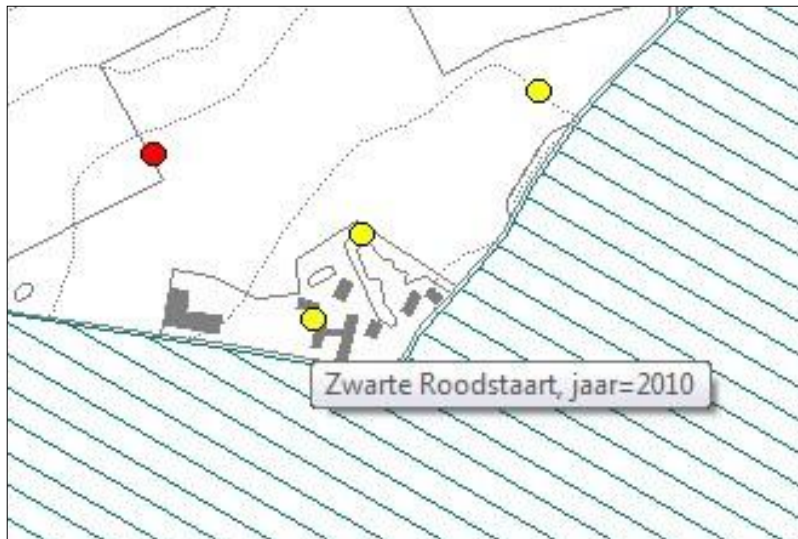
Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

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.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. Uit de kaart met provinciale natuurgegevens van de provincie Limburg blijkt dat binnen het plangebied geen broedvogels zijn aangetroffen. In de nabijheid van het plangebied is in 2010 wel een zwarte roodstaart aangetroffen.



Kaart met aanduiding
natuurgegevens provincie

Zwarte roodstaarten broeden in allerlei holten in stenige substraten: van rotsen tot ontluchtingsgaten in spouwmuur. Deze vogels hebben een sterke voorkeur voor warme en droge plaatsen. In stedelijke gebieden vormen alle gebouwen, schuttingen en tuinen een prima alternatief voor de natuurlijke habitat.

In de ogen van een zwarte roodstaart is een huis precies een rots en een ventilatiekanaal is een uitstekende kloof om in te broeden.

De zwarte roodstaart is weliswaar een schaarse soort, maar staat niet op de rode lijst.

De bouw van de bedrijfswoning heeft dan ook geen nadelige invloed op de aanwezige flora en fauna.

5.6.3

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Voerstreek'. Dit gebied is gelegen op enkele meters afstand van het plangebied. Daarna is het dichtstbijzijnde gelegen gebied de 'Noorbeemden en Hoogbos'. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 2.000 meter afstand van het plangebied.



Uitsnede Natura 2000-gebied
'Voerstreek'

Ten aanzien van dit Belgische gebied kan in relatie tot onderhavig planvoornemen worden gesteld dat de bouw van de bedrijfswoning geen negatieve invloed hier op zal hebben.

Het planvoornemen heeft ook geen negatieve invloed op het gebied Noorbeemden en Hoogbos. Specifiek inzoomend op dit gebied kan nog worden gesteld dat in de Noorbeemden meer dan twintig bronnen ontspringen. In het beekdal komen een aantal natte en droge bosgemeenschappen voor, waaronder diverse soorten elzen- en essenbossen (bronnetsbos) in de lagere delen van het dal en eiken-haagbeukenbossen hoger op de helling. Tussen de bossen liggen kleinschalige landbouwgronden met plaatselijk soortenrijke natte hooilanden.

In het Hoogbos komt soortenrijk, goed ontwikkeld eiken-haagbeukenbos voor, dat doorloopt in het Belgische deel van het gebied. Het Hoogbos is doorsneden door drie oude, beboste holle wegen en heeft uitlopers in een aantal grubben. Ook hier liggen enkele soortenrijke, kalkrijke graslandjes op de helling.



Ligging plangebied ten opzichte van
Natura 2000- gebied 'Noorbeemden en
Hoogbos'

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en de ruime afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 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 bedrijfswoning zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben op deze 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.

5.7 Duurzaamheid

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

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

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, de van het te slopen gebouw 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 van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevings(bouw)vergunning. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevings(bouw)vergunning 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. In artikel 6.2.1 Bro is onder andere opgenomen een bouwplan waarbij één of meer woningen worden opgericht.

Aangezien in casu sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, dient in beginsel een exploitatieplan te worden opgesteld, dan wel een anterieure overeenkomst te worden gesloten.

De gemeenteraad kan echter op basis van artikel 6.12, tweede lid Wro, in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, bepalen dat geen exploitatieplan of anterieure overeenkomst hoeft te worden opgesteld. De gevallen als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid Wro zijn opgenomen in artikel 6.2.1a Bro, en zien onder andere op de situatie dat het totaal der exploitatiebijdragen minder bedraagt dan € 10.000,-.

Aangezien in casu het totaal aan exploitatiebijdragen minder dan € 10.000,- bedraagt, wordt de gemeenteraad verzocht geen exploitatieplan vast te stellen.

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.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Eijsden-Margraten wordt een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

7 Afweging van belangen en conclusie

Het realiseren van een bedrijfswoning op het adres Ulvend ongenummerd is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied, 1e herziening'. Het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch-juridisch regelen van de bedrijfswoning door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

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

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

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan; het realiseren van een bedrijfswoning bij landbouwbedrijf Hof van Ulvend VOF, niet bezwaarlijk is.

8 Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Aelmans ECO BV d.d. 11 april 2013 (rapportnummer 13/01539/V/E/HW)
2. Samenvatting melding Watertoets (9 april 2013)
3. Landschappelijke inpassing 'Bouwplan Ulvend ongenummerd'

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Voerendaal

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a small flourish.

ing. H.N.J.M. Steins