



Partiële herziening 2007 bestemmingsplan "Buitengebied 1996"
RvR-locatie Honthem 39



Rapportnummer: 211x00132 Ma-Bp1

Datum: 19 maart 2008

Contactpersoon
opdrachtgever: De heer H. Steins, Aelmans Agrarische Adviseurs

Projectteam BRO: de heren F. Janssen en P. van de Ligt

Trefwoorden: Partiële herziening 2007, Ruimte voor Ruimte, Zuid-Limburg, Margraten, Honthem

Beknopte inhoud: Partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" van de gemeente Margraten ten behoeve van de amovering van de melkveehouderij en de ontwikkeling van vijf compensatiewoningen, op de locatie Honthem 39, in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling Zuid-Limburg.

BRO Tegelen
Venloseweg 2
5931 GT Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. BELEIDSUITGANGSPUNTEN	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	13
2.4 Conclusie beleidsanalyse	15
3. HUIDIGE SITUATIE	17
3.1 Huidige inrichting en gebruik	17
3.2 Knelpuntenanalyse	19
4. GEWENSTE ONTWIKKELING EN MOTIVERING	21
4.1 Motivering	21
4.2 Ontwikkelingsrichting	22
5. ONDERZOEK	27
5.1 Milieuaspecten	27
5.1.1 Bodem	27
5.1.2 Lucht	28
5.1.3 Geluid	30
5.1.4 Milieuzonering	30
5.1.5 Externe veiligheid	30
5.2 Duurzaamheid	31
5.3 Archeologie	31
5.4 Natuur en landschap	32
5.5 Flora en fauna	32
5.6 Beschermde en beeldbepalende elementen	35
5.7 Leidingen en infrastructuur	35
5.8 Verkeer	36
5.9 Waterhuishouding	37
5.10 Economische uitvoerbaarheid	40

6. PLANSTUKKEN	41
6.1 Toelichting op de plankaart en voorschriften	41
 7. INSPRAAK EN OVERLEG	 43
7.1 Inleiding	43
7.2 Vooroverleg	43
7.3 Inspraakreacties	47
 8. PROCEDURE	 49

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Voorschriften vigerend bestemmingsplan
- Bijlage 2: Goedkeuring ontwerp door kwaliteitscommissie
- Bijlage 3: Goedkeuring landschapsplan door kwaliteitscommissie
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek niet benodigd
- Bijlage 5: Wettelijk kader flora & fauna
- Bijlage 6: Wateradvies
- Bijlage 7: Voorschriften 'Woondoeleinden'
- Bijlage 8: Reactie provincie en brandweer
- Bijlage 9: Inspraakreacties en eindverslag

Separate bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek
- Landschapsplan perceelsranden en voorontwerp plein Mingels-Petit

1. INLEIDING

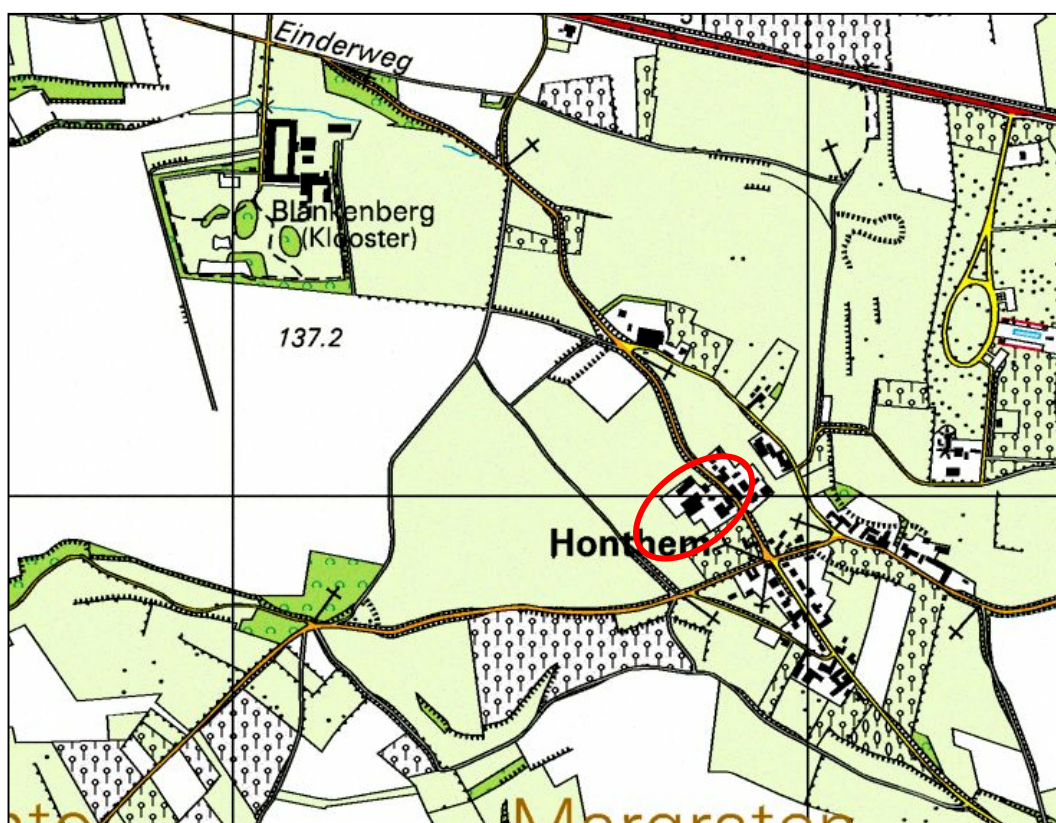
De voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 1996 (herziening 2001 en 2003)” (hierna te noemen het bestemmingsplan “Buitengebied 1996” heeft betrekking op de sloop van het melkveebedrijf op de locatie Honthem 39 in buurtschap Honthem, van Maatschap Mingels-Petit, met daaropvolgend de oprichting van vijf woningen op het vrijkomende terrein in het kader van de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg partiële herziening (15 juli 2004). Middels deze provinciale Ruimte voor Ruimteregeling wordt aan agrarische bedrijven de mogelijkheid geboden om agrarische bebouwing af te breken en in ruil hiervoor woningen te realiseren.

Het huidige melkveebedrijf van de initiatiefnemer kan zich op de bestaande locatie niet verder ontwikkelen in verband met de ligging in de woonkern Honthem. Het bedrijf dient, om tot de noodzakelijke bedrijfsontwikkeling te komen, verplaatst te worden naar de nabij gelegen locatie Honthemmerweg ong., kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie L, nr. 99 (gedeeltelijk).

Om een dergelijke beëindiging op de huidige locatie en verplaatsing financieel rond te krijgen, wordt gebruik gemaakt van de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg partiële herziening (15 juli 2004). Op basis van die regeling kunnen na de sloop van de bedrijfsgebouwen en na volledige bedrijfsbeëindiging op de locatie Honthem 39, een aantal compensatiewoningen worden gebouwd. Op basis van de sloopsom van 375 m² per contingent komen er door die sloop op de huidige locatie vijf contingenten (vijf compensatiewoningen) beschikbaar.

Om medewerking te kunnen verlenen aan de realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woningen dient de geldende bestemming ter plaatse gewijzigd te worden:

- het bestaande agrarisch bedrijf (de bestemming ‘Agrarische bedrijfsdoeleinden’) wordt herbestemd, waarbij een niet-agrarische bestemming wordt toegekend, te weten ‘Woondoeleinden’;
- voor de nieuw te bouwen Ruimte voor Ruimte-woningen met tuin wordt de bestemming ‘Woondoeleinden’ opgenomen;
- de aangrenzende agrarische onbebouwde gronden worden omgezet naar ‘Overgangszone’ en ‘Agrarisch gebied met landschappelijke en/ of natuurlijke waarden’.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

In de voorliggende partiële herziening worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Deze partiële herziening bestaat uit een plankaart voor de locatie en bijbehorende voorschriften. Deze toelichting vergezelt het plan.

De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996, herziening 2001" en bestemmingsplan "Buitengebied 1996, herziening 2003" zijn beperkt gewijzigd van toepassing.

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de onderhavige bestemmingswijziging. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven. In het daarop volgend hoofdstuk komt de motivering van de bestemmingswijziging en de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven. Tenslotte komen in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de inspraakprocedure aan bod en is tevens een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. BELEIDSUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2 en § 2.3). Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend beleidsstuk; de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), eveneens een overkoepelend beleidsstuk en diverse andere / aanvullende beleidsstukken. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied 1996”.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

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

De Nota Ruimte doet uitspraken die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Gepleit wordt voor verdergaande decentralisatie en deregulering.

Het onderhavige initiatief is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

In de Nota wordt over de regio Heuvelland één specifieke beleidsuitspraak gedaan: het Heuvelland wordt aangeduid als nader te begrenzen nationaal landschap. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en het reliëf. In algemene zin geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor deze landschappen.

Het nationale landschap van de regio Heuvelland betreft in feite de uitlopers van gebergten in België en Duitsland: de Ardennen en de Eifel. Het nationale landschap is onderdeel van het grensoverschrijdende Drielandenpark. De relatief grote hoogteverschillen die het Limburgse heuvellandschap kenmerken, zijn uniek in Nederland. De open plateaus worden doorsneden door beken. De besloten hellingen kennen belangrijke natuurwaarden. Het agrarisch gebruik op de plateaus bepaalt zowel de onbebouwde openheid als de karakteristieke lintbebouwing. De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten ligt bij de provincie en de gemeente.

De komende jaren zal het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied blijven stijgen. Tot vrijkomende bebouwing wordt niet alleen de agrarische bebouwing gerekend. Om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, hebben provincies de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor – en ter financiering daarvan – woningen terug te bouwen (Ruimte voor Ruimte). Ruimte voor Ruimte leidt ter plaatse tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak.

Toetsing plan aan beleid

De voorliggende functiewijziging heeft een positieve invloed op het behoud en de versterking van de kwaliteiten van het nationaal landschap. De grootschalige agrarische bebouwing wordt immers uit de woonkern Honthem weggehaald en de bestemming wordt gewijzigd waardoor agrarische bedrijvigheid ter plaatse niet meer mogelijk is. De nieuwe bestemmingen “Woondoeleinden” en vooral “Agrarisch gebied met landschappelijke en / of natuurlijke waarden” en “Overgangszone” zijn passende bestemmingen in de omgeving waarmee de landschappelijke en natuurlijke waarden worden hersteld en zo wordt meegegaan met de visie om het besloten en groene karakter en het reliëf van het Heuvelland in ere te herstellen en te behouden.

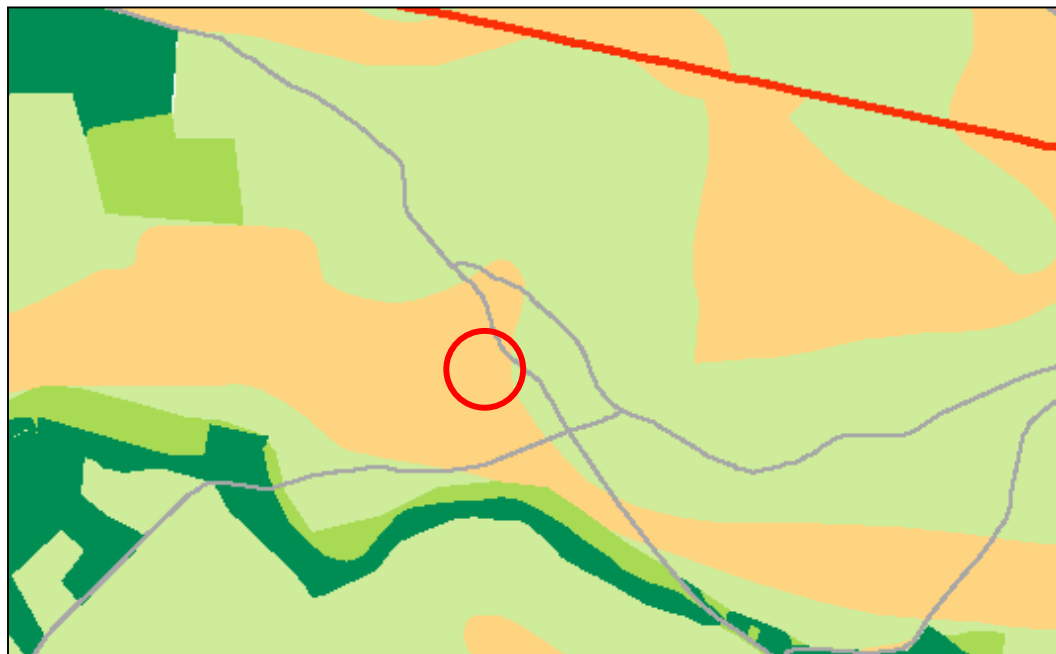
De kernkwaliteiten worden nader behandeld in de navolgende paragraaf.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

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

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de wetsvoorstellen voor nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) in de toekomst door provincies opgesteld moet worden.



Afbeelding 2. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven' (plangebied rood omcirkeld)

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

Het landelijk gebied Zuid-Limburg maakt deel uit van het Drielandenpark, het groene hart van het internationaal stedelijk netwerk MAHL. Het is een uniek kleinschalig cultuurlandschap van plateaus, doorsneden met dalen en verspreid liggende natuurgebieden.

De provinciale ambitie voor de POL-beleidsregio 'Nationaal landschap Zuid-Limburg' is om het Nationaal Landschap in samenhang met de stedelijke gebieden te ontwikkelen als een welvarend gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. De maatschappelijke en toeristische voorzieningen staan op een hoog peil terwijl de zorg voor en de versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten duurzaam gewaarborgd zijn. In Euregionaal verband wordt gewerkt aan behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het gebied: het reliëf, het groene karakter, de schaalcontrasten en de kenmerkende cultuurhistorische elementen. Voor de ontwikkeling van de regio is het belangrijk dat er meer samen-

hang wordt gebracht in het behoud van een sociaal-economische basis, de ontwikkeling van de groene en cultuurhistorische waarden en het recreatief medegebruik.

De locatie is in het POL2006 gelegen binnen het perspectief 4 'Vitaal landelijk gebied'. De inrichting van deze gebieden wordt in belangrijke mate bepaald door de landbouw met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan omgevingskwaliteiten. Er zijn ook ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, verbrede landbouw en kleinschalige dienstverlenende bedrijven. In dit gebied geldt de versterking van de landschappelijke kwaliteit als randvoorwaarde bij verder kwaliteitsontwikkeling van landbouw, toerisme en recreatie. Belangrijkste doel hierbij is het behouden van de landschappelijke kwaliteit en identiteit ter plaatse. Economische ontwikkelingen van landbouw, recreatie en toerisme worden als kans en voorwaarde gezien voor het behoud en de versteviging van (met name) de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in een grote variëteit aan landbouwgebieden.

Toetsing plan aan beleid

Door beëindiging van het melkveebedrijf ter plaatse, de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en de herbouw van woningen wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit.

Het plan draagt tevens bij aan de ontstening van het landschap in het buurtschap Honthem. Er vindt zodoende geen aantasting plaats van het landelijk gebied waardoor het plan past binnen de beleidsdoelstellingen vanuit het POL2006.

POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg + partiële herziening 2004

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

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

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

Op de verplichting tot beëindiging ter plaatse is één uitzondering mogelijk, namelijk bij gemengde agrarische bedrijven met een intensieve veehouderijtak. Deze bedrij-

ven mogen onder stringente voorwaarden meedoen met Ruimte voor Ruimte, hun intensieve veehouderijtak afstoten en tevens doorgaan met het grondgebonden deel van het bedrijf.

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

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

Tevens bestaat er een aparte regeling voor knelzittende melkveebedrijven die gebruik willen maken van de Ruimte voor Ruimte regeling (paragraaf 3.4.3 van de POL aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg 2004). Deze regeling maakt het mogelijk om ondernemers, die hun bedrijf verplaatsen en vestigen op een nieuwe locatie of doorontwikkelen op een goed gelegen bestaande (beschikbare of vrijkomende) locatie, niet 1 compensatiewoning te realiseren bij een slooppoppervlak van minimaal 750 m², maar 2 compensatiewoningen. De evaluatie van dit soort verplaatsingen wijst uit dat in het algemeen verplaatsing naar een bestaande vrijkomende locatie of een nieuwe locatie op eigen kracht financieel moeilijk haalbaar is.

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

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

- bij de verplaatsing van een melkveebedrijf gelden ruimere normen waardoor ontsteningswinst niet aan de orde is. De kwaliteit moet gezocht worden in het maatwerk van het totale inrichtingsplan voor de nieuwe woningen.

Door middel van deze regeling zal de bijdrage aan de hoofddoelstelling van deze regeling (substantiële ontstening) op regionaal niveau minder zijn. Daar staat echter tegenover dat de provincie Limburg zich maximaal wil inspannen om een kern van melkveebedrijven te behouden met het oog op het beheer en onderhoud van het Nationaal Landschap Heuvelland.

Toetsing plan aan beleid

Het melkveebedrijf van de initiatiefnemer heeft geen groeimogelijkheden meer ter plaatse omdat door stankregelgeving en de ligging in het buurtschap Honthem niet meer kan worden uitgebreid. Door verplaatsing financieel mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van deze RvR-regeling.

In voorliggend geval is sprake van sloop van circa 2070 m² aan bedrijfsgebouwen. Aan het gestelde minimale sloopoppervlak wordt dan ook ruimschoots voldaan. De compensatiewoningen zullen worden gerealiseerd bij bestaande bebouwing waar- aan ook het agrarisch bedrijf is gelegen (bouwen in cluster). Ondanks de ligging buiten de contour is de woningbouw ter plaatse mogelijk op grond van de RvR-regeling Zuid-Limburg.

De kwaliteitscommissie Contourenbeleid in de provincie Limburg adviseert in haar advies van 12 april 2006 (zie bijlage 2) en van 23 augustus 2006 (zie bijlage 3) positief op de aanvraag voor de bouw van vijf woningen`.

POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

De Nota Ruimte geeft als kernkwaliteiten voor het gebied aan:

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

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

- de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen.

Uitwerking per kernkwaliteit

- Reliëf en ondergrond

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

- Cultuurhistorische waarden: archeologische objecten en elementen

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

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

De bewaard gebleven gebouwen (met name kastelen, kerken, kloosters, hoeves, watermolens), ontginnings- en verkavelingspatronen, putten, poelen, driesen, graften, waterlopen (met name molengangen), bebossingen, verdedigingswerken, onderaardse kalksteengroeven, heggen, hoogstamboomgaarden en (al of niet holle) wegen uit de periode tot 1850, met name die kenmerkend zijn voor het Zuid-Limburgse lösslandschap en elders in ons land weinig of in andere vorm of stijl voorkomen.

- Het groene karakter van Zuid-Limburg; de natuurwaarden

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

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

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

Toetsing plan aan beleid

- Reliëf en ondergrond

De huidige boerderij is het eerste pand aan die zijde van de weg, bij binnenkomst in het buurtschap Honthem. De weg typeert zich als een holle weg buiten het buurtschap. Het hoogteverschil tussen de weg en de omliggende weilanden van de boerderij is dan ook aanzienlijk. Dit typische Zuid-Limburgse aanblik blijft door de nieuwe woonbebouwing te situeren en te ontsluiten op de plek van de huidige bebouwing, behouden.

De plaatsing van de woningen gebeurt op een reeds vlakke ondergrond. De kenmerkende glooiing van het Zuid-Limburgse landschap gaat daardoor niet verloren.

- Cultuurhistorische waarden: archeologische objecten en elementen

Gezien het huidige gebruik van de gronden, kan er van uit worden gegaan dat eventuele archeologische resten beschadigd of vernield zijn tijdens de bouw van de agrarische bedrijfsbebouwing en de aanleg van verhardingen. Daarnaast zijn op het perceel een aantal mestputten gegraven van 2,5 m diepte waardoor eventuele archeologische resten verstoord zijn. Overigens zijn er bij die voormalige opgraafwerkzaamheden geen archeologische vondsten en / of aanwijzingen van vondsten naar voren gekomen.

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

De woningen zijn allen gericht op het centrale plein (het cour). De lengte van het cour bedraagt 35 m (was in eerdere ontwerpen 45 m), waardoor de afstand tussen de woningen klein is. Het geheel krijgt hierdoor een duidelijk besloten karakter, hetgeen een duidelijk kenmerk van een cour is. De afmeting van het plein is daarbij wel zodanig dat er voldoende ruimte is om te manoeuvreren en te parkeren. Er is sprake van koppen en langskappen aan het cour, hetgeen kenmerkend is voor het gebied. De voorgevels van de woningen zijn kort op het cour gesitueerd, hetgeen ook kenmerkend is voor de bouwstijl van het gebied. Door de courvorm blijft overigens sprake van een afgesloten geheel (een eindsituatie welke in de toekomst niet verder kan worden vergroot, hetgeen wel het geval kan zijn bij bijvoorbeeld een lint). Door de verkleining van het cour steken de woningen niet het landschap in. Overige gebouwen of bouwwerken mogen buiten de woonbestemming niet worden opgericht, waardoor het onbebouwde karakter van het omliggende landschap behouden blijft.

- Het groene karakter van Zuid-Limburg; de natuurwaarden

In de huidige situatie zijn weinig tot geen natuurwaarden aanwezig in het plangebied zelf. Door de agrarische activiteiten vindt een hoge mate van verstoring plaats voor beschermde dier- en / of plantensoorten. Door het verwijderen van de agrarische functie en daarbij woningen terug te bouwen, met poelen en allerlei, streekeigen beplantingen, worden de natuurwaarden enorm verbeterd. Verschillende soor-

ten flora en fauna krijgen hiermee de kans hun leef- en foerageergebied uit te breiden of zich zelfs hier (opnieuw) te vestigen.

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

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

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

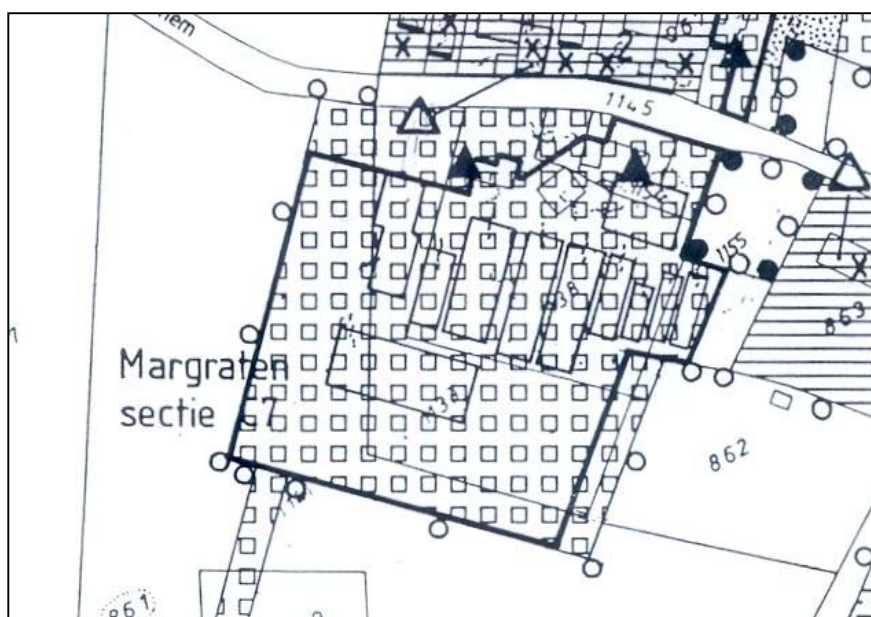
Het stopzetten van de agrarische activiteiten ter plaatse, het slopen van de gebouwen en door het realiseren van zorgvuldig gesitueerde woningen, ingepast met streekeigen beplantingen betekent een enorme verbetering voor de kernkwaliteiten van het nationale landschap van Zuid-Limburg.

2.3 Gemeentelijk beleid

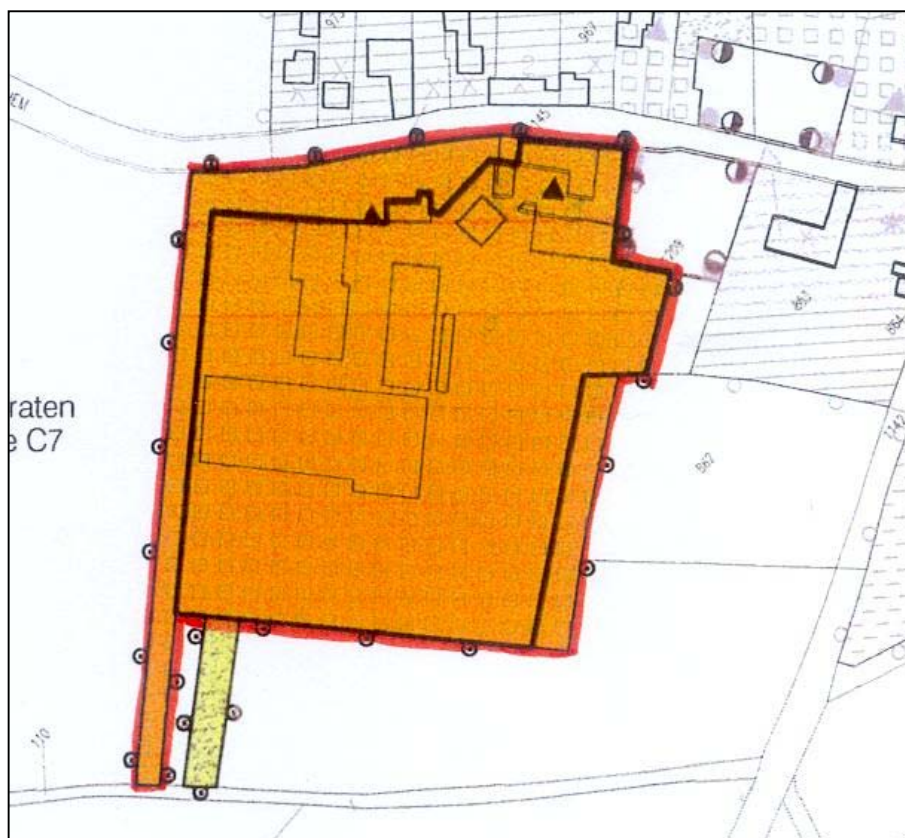
Vigerend bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan “Buitengebied 1996” van de gemeente Margraten, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21-7-1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 2-3-1999 en de herzieningen in 2001 en 2003, heeft het grootste gedeelte van het perceel de bestemming ‘Agrarische bedrijfsdoeleinden’ (zie afbeelding 3 en bijlage 1).

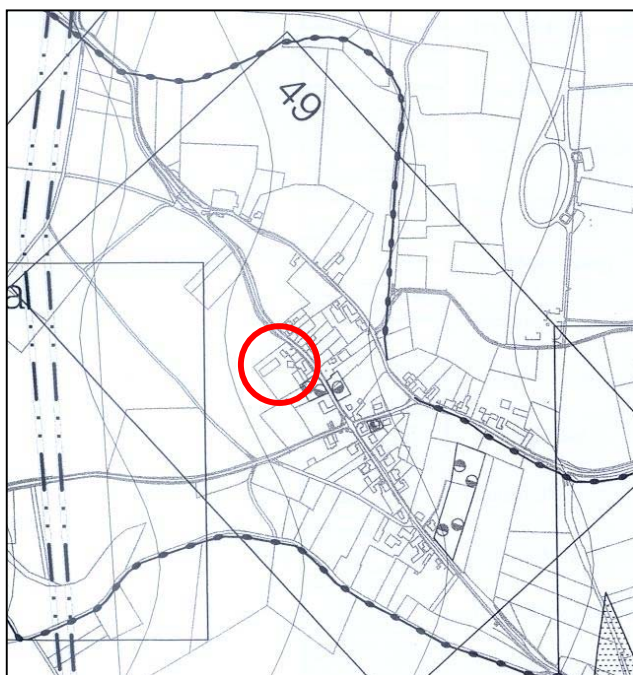
Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden ten behoeve van agrarische bedrijven. Op deze gronden is de omschakeling van een bestaand grondgebonden bedrijf naar een niet-grondgebonden bedrijf niet toegestaan. Het overige gedeelte van het plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Grondwaterbeschermingsgebied’ en is deels in de herziening van 2003 voorzien van de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden’ (zie afbeelding 4). Voor het agrarisch bouwblok is goedkeuring onthouden in de herziening van 2003 (behoudens het ‘uitstuipen’ aan de westzijde van de bouwkwel). Reden voor deze onthouding is dat destijds reeds duidelijk was dat de agrarische functie op deze locatie zou stoppen. Derhalve is het agrarisch bouwblok uit 2001 planologisch vigerend.



Afbeelding 3. Uitsnede plankaart A bestemmingsplan "Buitengebied 1996"



Afbeelding 4. Uitsnede plankaart A bestemmingsplan "Buitengebied 1996, herziening 2003" (waar goedkeuring aan is onthouden)



Afbeelding 5. Uitsnede plankaart B bestemmingsplan "Buitengebied 1996" (plangebied rood omcirkeld)

Regionale woonvisie

De gemeente Margraten dient de nieuwe woningen op te nemen in de regionale woonvisie, de Ruimte voor Ruimte woningen komen niet ten laste van het reguliere contingent van de gemeente, maar dienen wel te passen binnen het Limburg plafond tot 2010.

2.4 Conclusie beleidsanalyse

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

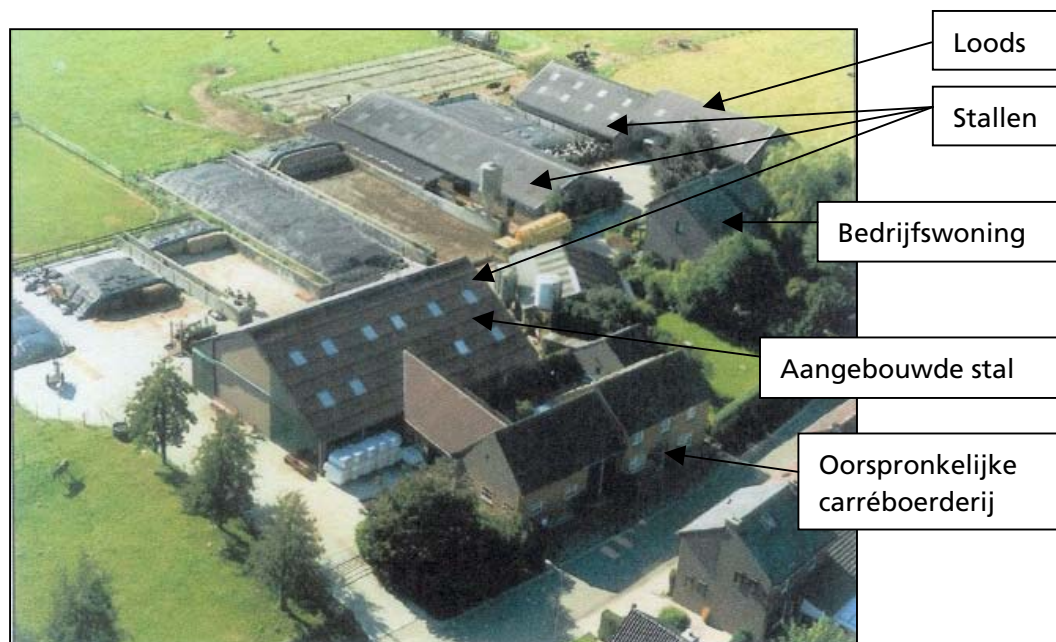
Blijkens hetgeen, beschreven in de voorgaande paragrafen, wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt door de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg en de hierbij horende herziening uit 2004. Middels deze regeling ontstaat de mogelijkheid om compensatiewoningen te bouwen buiten de vastgelegde contour. De bouw van deze compensatiewoningen is mogelijk na sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en stelt de agrariër, financieel, in de gelegenheid om te verplaatsen naar een bedrijfslocatie waar wel voldoende groeimogelijkheden bestaan.

3. HUIDIGE SITUATIE

Het melkveebedrijf van Maatschap Mingels-Petit is gelegen in het Zuid-Limburgse heuvelland, ten zuidwesten van de kern Margraten, in het buurtschap Honthem. Het melkveebedrijf heeft op de huidige situatie geen uitbreidingsmogelijkheden in verband met stankregelgeving, door de ligging in de kern Honthem. Het ontbreken van groeimogelijkheden vormt de aanleiding van onderhavige herziening van het bestemmingsplan. Door het bedrijf te verplaatsen naar elders en de agrarische bedrijfsbebouwing te slopen op de huidige locatie en de bedrijfsactiviteiten hier te beëindigen, ontstaat de mogelijkheid om in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling vijf compensatiewoningen te realiseren op de betreffende locatie.

3.1 Huidige inrichting en gebruik

Het huidige agrarische bedrijf bestaat momenteel uit twee bedrijfswoningen en een aantal stallen op het achtergelegen terrein. Eén van de woningen betreft een carréboerderij welke in de loop der jaren een aantal keren is verbouwd. Zo is de voorgevel van de boerderij niet meer origineel en is aan de achterzijde een grote stal / schuur in de plaats gekomen van een deel van de achtervleugel van de oude boerderij. De tweede woning op het perceel is van recentere datum. Deze woning voegt zich in de lintbebouwing langs de weg Honthem. Onderstaande luchtfoto geeft een overzicht van het bedrijf.



Afbeelding 6. Luchtfoto huidige situatie

Buiten de twee bedrijfswoningen, bestaat de agrarische bedrijfsbebouwing uit een ligboxenstal, kalverenstal, twee loodsen en enkele kuilvoeropslagen (sleufsilos en betonplaten). Bijgevoegde fotobeelden geven een indruk van de bestaande bebouwing en het karakter van de omgeving.



Afbeelding 7. Recente woning



Afbeelding 8. Carréboerderij met stal aan achterzijde



Afbeelding 9. Impressie Honthem



Afbeelding 10. Stallen



Afbeelding 11. Achterzijde plangebied



Afbeelding 12. Binnenplaats carréboerderij

Het buurtschap Honthem is gelegen ten zuidwesten van de kern Margraten in het Limburgse heuvelland. De kern bestaat uit enkele wegen waarlangs zich lintbebouwing bevindt. De structuur van het gehucht is sinds 1900 nauwelijks veranderd en uitbreidingen hebben zich voorgedaan tussen en aan de historische lintbebouwing. Kenmerkend voor het gebied zijn de holle wegen en hoogteverschillen in het landschap. Tussen de lintbebouwing door zijn er doorzichten naar het landschap. Percelen worden veelal begrensd door hagen en bomen. De bebouwingsconcentratie nabij het plangebied ligt op een hoger gedeelte in de kern.



Afbeelding 13. Ligging bebouwing op hoger gedeelte

3.2 Knelpuntenanalyse

De huidige situatie heeft één groot knelpunt. Dit knelpunt is het feit dat het agrarische bedrijf niet meer kan groeien door de ligging nabij een aantal woningen van de kern Honthem.

De bestaande melkveehouderij heeft ter plaatse geen ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden meer. Aangezien de opvolgers van de initiatiefnemer verder

willen in het bedrijf is uitbreiden gewenst. Om een levensvatbaar bedrijf te kunnen runnen is verplaatsing noodzakelijk.

4. GEWENSTE ONTWIKKELING EN MOTIVERING

Het gewenste gebruik en de gewenste invulling van het perceel aan Honthem 39 dient overeenkomstig bestemd te worden, waardoor de voorgenomen ontwikkelingen en verbeteringen binnen het plangebied mogelijk worden.

4.1 Motivering

Maatschap Mingels-Petit wil een toekomstgericht melkveebedrijf dat voldoet aan alle milieueisen. De zoon zal op een locatie elders het bedrijf voortzetten.

Door het ontbreken van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie, is verplaatsing van het bedrijf noodzakelijk. Momenteel worden de eerste bouwwerkzaamheden verricht voor de nieuwvestiging van een melkveehouderij op de locatie Honthemmerweg ong. Deze verplaatsing is in samenspraak met de gemeente verder uitgewerkt en reeds opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied", herziening 2003.

Om verplaatsing financieel rond te kunnen krijgen, wordt gebruik gemaakt van de gewijzigde regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (zie § 2.2).

Het agrarisch bedrijf van Maatschap Mingels-Petit wenst deel te nemen aan de genoemde regeling en zal haar melkveehouderij ter plaatse beëindigen, de aanwezige bedrijfsbebouwing slopen en op de vrijgekomen plaats vijf compensatiewoningen bouwen. De aanwezige bedrijfswoningen blijven gehandhaafd, de carréboerderij wordt met de sloop van de achterliggende loods en de herbouw van de oorspronkelijke bebouwing in ere hersteld.



Afbeelding 14. Vroegere beeld carréboerderij (zonder loods)

Gelet op de in totaliteit van ruim 2070 m² te slopen bedrijfsgebouwen kunnen er vijf compensatiewoningen worden gebouwd, 1 woning per 375 m² te slopen bedrijfsgebouwen.

4.2 Ontwikkelingsrichting

In voorliggende herziening worden op de Ruimte voor Ruimtepercelen bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woningen worden gebouwd en waarbinnen groen wordt aangeplant. Voorts worden in de voorschriften bepalingen opgenomen die voorwaarden opleggen aan de nieuw te realiseren bebouwing. De voorwaarden en gebruiksmogelijkheden voor het 'afschermings'-groen worden tevens gegeven.

Stedenbouwkundige ontwikkeling

Alle bestaande stallen, loodsen en kuilvoeropslagen zullen worden gesloopt. De bedrijfswoningen van het bedrijf worden beide omgezet naar burgerwoningen.

Op de locatie waar de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt wordt, zullen vijf compensatiewoningen gerealiseerd worden. De realisatie van de woningen geschiedt echter buiten het lint van Honthem. Andere onbebouwde percelen in bezit van de initiatiefnemer die wel in het bebouwingslint zijn gelegen, zijn geen optie

voor de realisatie van nieuwe woningen. Vanuit gemeentelijk beleid is gebleken dat de gemeente deze zogenaamde “witte vlekken” absoluut bebouwingsvrij wil houden in verband met doorzichten en de bestaande basiskwaliteit. Voor de nieuwe woningen gelden daardoor de volgende gemeentelijke (stedenbouwkundige) uitgangspunten:

- de Ruimte voor Ruimtewoningen dienen zich te voegen in de stedenbouwkundige structuur van het buurtschap Honthem;
- er wordt gebouwd op een wijze passend bij de oorspronkelijke bebouwing in het gehucht. Dit betekent:
 - natuurlijke materialen;
 - donkere stenen en donkere / rode dakpannen;
 - gebruik van staande ramen;
 - (steile) zadeldaken.

De Ruimte voor Ruimtewoningen worden gesitueerd aan een cour ter plaatse van het huidige bouwvlak van het agrarisch bedrijf.

De ontsluiting van het cour is gesitueerd tussen de twee huidige bedrijfswoningen door. Door de ontsluiting op de plaats van de huidige oprit of direct daarnaast te realiseren wordt voorkomen dat een oprit elders moet worden aangelegd wat gepaard gaat met grote ingrepen in de talud van de ter plaatse aanwezige holle wegen.

Aan de achterzijde van het plangebied, buiten de aan te leggen tuinen, wordt een ruime afschermende hoog opgaande groenstrook gerealiseerd, zonder bouwmogelijkheid van bijgebouwen of andersoortige landschapsvreemde bouwwerken zoals tuinhuisjes / houten tuinschermen. Hierdoor wordt zo weinig mogelijk inbreuk gemaakt op het landschap. Komende vanuit het noorden zijn de woningen door het hoogteverschil in het landschap niet of nauwelijks zichtbaar.

De nieuwe kavels zijn gesitueerd op de plek van de huidige bedrijfsgebouwen. Het ruimtelijk effect voor de omgeving is hiermee nihil. Met de opzet van het plan blijven de huidige open lintbebouwing en weide langs de weg Honthem behouden en daarmee ook de doorzichten naar het landschap. Het wekje ten zuiden van de carréboerderij kan als paardenwei bij de huidige woning behouden blijven (het gebruik van de paardenwei mag niet bedrijfsmatig zijn in de zin van de Wet milieubeheer). Belangrijk is dat de tuinen door middel van bomen / struiken / hagen een duidelijke begrenzing krijgen naar het landschap.

Het omliggende agrarisch bouw- en weiland wordt in de toekomst nog steeds als zodanig gebruikt. Het plan heeft zodoende geen invloed op het omliggende landelijk gebied.

Met het verdwijnen van de stallen zal de oorspronkelijke vorm van de oude boerderij worden hersteld. De nieuwe aanbouw zal dienst gaan doen als bijgebouw.

De kwaliteitscommissie Contourenbeleid in de provincie Limburg adviseert in haar advies van 12 april 2006 (zie bijlage 2) positief op de aanvraag voor de bouw van vijf woningen.

Landschappelijke ontwikkeling

Wegens het effect op het omliggende landschap van de ontwikkeling van vijf Ruimte voor Ruimtewoningen is een landschapsplan¹ opgesteld (zie separate bijlagen) waarin een aantal uitgangspunten en voorwaarden voor de landschappelijk inpassing van het plan aan bod komen.

Uitgangspunten zijn:

- overgang omliggende landschap – plangebied:
 - de ingreep bestaat uit het aanbrengen van een landschappelijk waardevolle rand op de overgang tussen het plangebied en het omringende landschap. Daarbij wordt de, vanuit de historie karakteristieke, dorpsrand van weides voorzien van boomgaarden en omzoomd door hagen;
 - handhaven van het zicht op het landschap, zodat de toekomstige bewoners uitzicht houden over het omringende landschap;
- grens tussen kavels; deze dient aan te sluiten op de vormgeving van de overgang tussen de verschillende kavels en het omliggende landschap;
- het plein / cour:
 - vormgeven als naar binnen gekeerde ruimte, zodat een duidelijke gemeenschappelijke ruimte ontstaat voor de aanliggende woningen;
 - het cour dient een dorps karakter te krijgen, met gebruik van duurzame voor de streek karakteristieke materialen;
 - parkeren dient zo veel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden.

Overgang omliggende landschap – plangebied

In het plangebied worden vijf nieuwe woningen gerealiseerd op relatief grote percelen. Langs de buitenzijdes van de vijf percelen worden voor Limburg typerende hagen aangeplant, die ook gedeeltelijk op de onderlinge perceelsgrenzen worden aangebracht.

Op de zuid- en op de westhoek van het plangebied worden hoogstamfruitboomgaarden aangeplant. De hoogstamfruitboomgaarden worden daarbij gedeeltelijk op de percelen aangeplant en gedeeltelijk op aangrenzende weide. Hierdoor worden de percelen verbonden met het omringende landschap en wordt het ontstaan van een 'harde' grens naar het omringende landschap toe voorkomen.

Verspreid binnen het plangebied en op de rand daarvan worden enkele solitaire bomen geplant. Daarbij houdt elk individueel perceel vrij zicht op het omliggende landschap. De bomen die worden aangeplant zijn kenmerkend voor het landschap en de omgeving.

¹ Van Heukelom – Verbeek landschapsarchitecten bv, Landschapsplan perceelranden en voorontwerp plein Mingels-Petit, 8 februari 2008, dossiernummer: MR-128.700

Grens tussen percelen

Als perceelsafschieding worden dezelfde hagen aangeplant als aan de buitenrand van het plangebied.

Voorgesteld wordt, het tuingedeelte van de percelen, dat direct aan de omringende weides is gelegen, als grasland, of als extensief beheerde tuin in gebruik te nemen.

Aan de zijde van de tuinen wordt op elk perceel een poel aangelegd voor de berging van het hemelwater. Hiermee wordt gerefereerd aan de waterpoelen die van oudsher in de weides aanwezig waren ten behoeve van het vee. Dit, in combinatie met de aanplant van hagen, hoogstamfruitboomgaarden en solitaire bomen, verwijst naar de historisch gezien karakteristieke rand van Honthem.

Het cour

Het cour wordt als een besloten, naar binnen gekeerde ruimte vormgegeven, zodat een duidelijk gemeenschappelijke ruimte ontstaat voor de aanliggende woningen. Aan de rand worden leilindes aangeplant. Deze bomen verwijzen naar de leilindes die van oudsher voor de boerderijen aanwezig waren en gedeeltelijk nog aanwezig zijn. De strakke rand van leilindes wordt doorbroken door een markante solitaire boom, die de ruimte een extra dimensie geven.

De toegangsweg en een groot gedeelte van het plein worden voorzien van een asfaltlaag, waarop een slijtlaag met grind wordt aangebracht. Er wordt daarbij maïs-kleurig grind toegepast, hetgeen verwijst naar de vroeger onverharde dorpspleinen in Zuid-Limburg. Centraal op het plein worden twee stroken klinkers aangebracht, die als parkeerplaats dienst kunnen doen.



Afbeelding 15. Tekening landschapsplan

De kwaliteitscommissie Contourenbeleid in de provincie Limburg adviseert in haar advies van 23 augustus 2006 (zie bijlage 3) positief op het landschapsplan.

5. ONDERZOEK

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid en milieuzonering wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en hoogwaterproblematiek, verkeer en economische uitvoerbaarheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Naar aanleiding van de bestemmingswijziging is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd.

Het doel van het bodemonderzoek is; vaststellen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is verontreinigd, en zo ja of de concentraties van de onderzochte componenten aanleiding vormen voor het instellen van een nader onderzoek.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat plaatselijk in de bovengrond tot boven de streefwaarde verhoogde gehalten aan cadmium zijn aangetoond. In de ondergrond zijn plaatselijk tot boven de streefwaarde verhoogde gehalten aan nikkel aangetoond. De overige onderzochte parameters in boven- en ondergrond zijn niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de streefwaarde. Zowel de gehalten aan cadmium als nikkel liggen beneden de vastgestelde achtergrondgrenswaarde zoals verwoord in het bodembeheerplan Mergelland. Uit de resultaten kan geconcludeerd worden dat er uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging. Eventueel vrijkomende grond kan zonder restricties worden hergebruikt binnen alle gebieden vallend onder de bodemkwaliteitskaart Mergelland.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kan gesteld worden dat op basis van de gegevens geen relevante bodemverontreinigingen zijn aangetroffen, welke een toekomstig gebruik ten behoeve van woondoeleinden zouden kunnen belemmeren.

² Aelmans ECO B.V., Verkennend bodemonderzoek Honthem 39 te Margraten (Honthem), 30 augustus 2006, rapportnummer: 06/04299/V/E/HW

5.1.2 Lucht

Het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit (Blk) is op 5 augustus 2005 in werking getreden. Het Blk bevat luchtkwaliteitseisen in de vorm van onder andere grenswaarden en plandrempels voor diverse verontreinigde stoffen, zoals stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In nieuwe situaties dient uiterlijk in 2010 aan de NO_2 norm voldaan te worden, voor de grenswaarde van PM_{10} geldt dat deze "in acht genomen" moet worden. Het creëren van nieuwe knelpunten moet voorkomen worden.

Het doel van het Blk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Derhalve moet, bij besluiten over ruimtelijke ontwikkelingen, getoetst worden of wordt voldaan aan de in het Blk vastgestelde grenswaarden. Een van de meest relevante bronnen van luchtverontreiniging wordt gevormd door verkeer.

Om, in het kader van onderhavig plan, te voldoen aan de verplichting voortvloeiend uit het Blk, is de invloed van de nabijgelegen wegen op het projectgebied nader onderzocht. Hiertoe zijn onder andere de provinciale Luchtkwaliteitskaarten geraadpleegd (zie voor de toetsingsresultaten onder het kopje 'Toets luchtkwaliteitskaarten').

Een algemeen voorkomend probleem met betrekking tot de luchtkwaliteit is de hoge achtergrondconcentratie van PM_{10} . De hoge achtergrondconcentratie wordt voor een groot deel veroorzaakt door fijn stof uit natuurlijke, niet schadelijke bronnen. Daarnaast ligt een belangrijke oorzaak in grensoverschrijdende verontreiniging. Het probleem van deze overschrijdingen wordt op nationaal niveau aangepakt, onder meer met een recentelijk gepresenteerd pakket van maatregelen om de luchtkwaliteit in Nederland in totaliteit te verbeteren. Uitvoering van deze maatregelen zal ook in de omgeving van het plangebied een positief effect hebben.

Toets luchtkwaliteitskaarten

Voor de verschillende stoffen bestaan meerdere normen: jaargemiddelde grenswaarden, grenswaarden welke een maximaal aantal keren per jaar mogen worden overschreden en alarm- en plandrempels. Van deze waarden is voor NO_2 de jaargemiddelde grenswaarde de meest kritische. Voor PM_{10} is de 24-uursgemiddelde norm over het algemeen kritischer dan de jaargemiddelde grenswaarde. Echter, de 24-uursgemiddelde grenswaarde wordt, als gevolg van de hoge achtergrondconcentratie, op zeer veel plaatsen in Nederland meer dan het toegestane aantal keren overschreden, waardoor deze waarde weinig extra informatie oplevert. De jaargemiddelde PM_{10} grenswaarde is zodoende een meer zinvolle grenswaarde om aan te toetsen.

Tabel: Plandrempels en grenswaarden voor de buitenlucht in microgram/m³

Component	Grenswaarde plandrempeel 2003	/ Norm	Omschrijving
NO ₂	Grenswaarde	40	Jaargemiddelde concentratie
		200	Uurgemiddelde concentratie, mag niet meer dan 18 maal per jaar worden overschreden
	Plandrempeel	54	Jaargemiddelde concentratie
		270	Uurgemiddelde concentratie, mag niet meer dan 18 maal per jaar worden overschreden
PM ₁₀	Grenswaarde	40	Jaargemiddelde concentratie
		50	Uurgemiddelde concentratie, mag niet meer dan 35 maal per jaar worden overschreden
	Plandrempeel	43	Jaargemiddelde concentratie
		60	Uurgemiddelde concentratie, mag niet meer dan 35 maal per jaar worden overschreden

- voor NO₂ moet per 2010 worden voldaan aan de grenswaarde jaargemiddelde concentratie (40 microgram/m³);
- voor PM₁₀ moet per 2005 worden voldaan aan de grenswaarde jaargemiddelde concentratie (40 microgram/m³).

In 2004 heeft de Provincie Limburg door TNO Luchtkwaliteitskaarten laten berekenen waarop de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden berekend langs de Rijks- en provinciale wegen in de provincie. De kaarten zijn doorgerekend voor het jaar 2003 en er is een prognose gemaakt voor het jaar 2004. Uit de kaarten blijkt dat de grenswaarde van NO₂ van 40 microgram per m³ jaargemiddelde concentratie voor zowel 2003 als 2010 ter plaatse van het plangebied niet wordt overschreden.

Verder blijkt dat ook de grenswaarde van PM₁₀ van 40 microgram per m³ jaargemiddelde concentratie voor zowel 2003 als 2010 niet wordt overschreden. Zodoende kan gesteld worden dat de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ ook in 2006 niet wordt overschreden.

Ten aanzien van Honthem geldt nu en in 2015 een etmaalintensiteit van minder dan 5000 mvt/etmaal. Overige wegen in de directe omgeving van het plangebied hebben ook een dusdanig lage etmaalintensiteit, dat deze wegen geen bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit welke ter plaatse reeds geldt.

De woningen zelf hebben een marginale verkeersaantrekkende werking voor de omgeving tot gevolg. Deze toename zal echter niet tot gevolg hebben dat de etmaalintensiteiten van de, in de omgeving gelegen, wegen zodanig toenemen dat een significante toename van de luchtverontreiniging ontstaat.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat de woningen geen hinder ondervinden van de heersende luchtkwaliteit en de nieuwbouw ook geen invloed heeft op de luchtkwaliteit.

5.1.3 Geluid

Gelet op het feit dat de aanvraag voor bestemmingswijziging is ingediend voor 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder zoals van toepassing voor 1 januari 2007 ter plekke van toepassing.

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur en wegen waarvan op grond van een vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. De nieuwbouw binnen het betreffende plan bestaat uit woningbouw; dit is een milieugevoelige functie in het kader van de Wet milieubeheer, echter de maximumsnelheid bedraagt ter plaatse 30 km/uur. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet benodigd.

De weg in het plangebied zelf wordt tevens ingericht als 30 km/uur-zone.

5.1.4 Milieuzonering

De geprojecteerde woningen hebben geen functie die volgens de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies. De voorgenomen wijziging heeft dan ook geen milieu-invloed op omliggende functies.

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

Gebleken is dat in de directe omgeving van de te realiseren woningen geen (agrari-sche) bedrijven gevestigd zijn die een milieutechnische belemmering veroorzaken voor de realisering van de woningen.

5.1.5 Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn gebonden aan een bepaalde plaats.

Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen.

Door de provincie Limburg is een kaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz. Aan de hand van deze Risicokaart is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in of rond het plangebied.

Hieruit blijkt dat rondom het plangebied één risico gevormd wordt, namelijk de aanwezigheid van een 24 inch-gasleiding ten westen van het plangebied. Uit paragraaf 5.7 blijkt dat deze gasleiding geen risico vormt voor de realisatie van de vijf woningen.

5.2 Duurzaamheid

Bij de realisering van de nieuwe woningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Tevens wordt bij de bouw niet-uitlogende materialen gebruikt en wordt de bestaande verharding verwijderd, zodat infiltratie van het hemelwater kan plaatsvinden (zie ook § 5.9).

5.3 Archeologie

Blijkens de Indicatie Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geldt voor het plangebied en omgeving een middelhoge archeologisch verwachtingswaarde. Binnen een straal van 50 m van de locatie liggen geen archeologische vindplaatsen.

Gezien het huidige gebruik van de gronden, kan er van uit worden gegaan dat eventuele archeologische resten beschadigd of vernield zijn tijdens de bouw van de agrarische bedrijfsbebouwing en de aanleg van verhardingen. Daarnaast zijn op het perceel een aantal mestputten gegraven van 2,5 m diepte waardoor eventuele archeologische resten verstoord zijn. Overigens zijn er bij die voormalige opgraafwerkzaamheden geen archeologische vondsten en / of aanwijzingen van vondsten naar voren gekomen.

In de provinciale brief (kenmerk: 2006/44053, 29 september 2006, zie bijlage 4) stelt de provincie dat wegens het ontbreken van archeologische vondsten en de bodemversturende activiteiten geen archeologisch onderzoek nodig is.

5.4 Natuur en landschap

Op de POL-kaart "Groene waarden" worden voor het plangebied geen specifieke groene waarden aangeduid.

Door de ontwikkeling gaan geen natuurlijke of landschappelijke waarden verloren. De aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden van het omringende landschap en huidige boerderij worden alleen maar door het plan versterkt, door de aanleg van hagen, hoogstamfruitboomgaarden, solitaire bomen en leilindes op het cour, die kenmerkend zijn voor het Zuid-Limburgse landschap.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de vijf nieuwe woningen, is door een landschapsarchitect een landschapsplan opgesteld (zie paragraaf 4.2 en separate bijlagen).

5.5 Flora en fauna

De gewenste amovering van het agrarisch bedrijf en realisatie van de Ruimte voor Ruimtewoningen is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Voor de algemene achtergrond en wettelijk kader wordt verwezen naar bijlage 5.

Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de huidige situatie in het gebied en de aard van de ontwikkelingen wordt verwacht dat ten hoogste enkele van deze algemeen voorkomende soorten in het plangebied voorkomen. De kans is minimaal dat bedreigde / beschermde dier- en / of plantsoorten hun leefgebied in het plangebied hebben. Deze soorten kunnen wel in de omliggende wegbermen (holle wegen), agrarische gronden en / of houtopstanden voorkomen. De ontwikkeling heeft hierop echter geen negatieve invloed. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet gaat gelden, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Motivatie

Gebiedskenmerken

De functiewijzigingen rond de betreffende boerderij in Honthem hebben consequenties voor gebruik en bebouwing. Als gevolg van de wijziging wordt nieuwe bebouwing opgericht en verdwijnen agrarische activiteiten.

De gronden in het plangebied zijn in de huidige situatie bebouwd. Deze bebouwing (en verharding) aan de achterzijde van het perceel wordt afgebroken.

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

Beschermde planten, broedvogels en zoogdieren

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

Het Natuurloket geeft per km-vak een weergave van diverse soortengroepen. In voorliggend geval ligt het plangebied op de grens van twee km-vakken, deels in het zuiden van een km-vak en deels in het noorden van een ander km-vak. Voor het km-vak waar het plangebied deels in het noorden is gelegen maakt het Natuurloket melding van:

- zeven beschermde vaatplantensoorten (goed onderzocht);
- geen beschermde mossen (matig onderzocht);
- één beschermde broedvogelsoort (slecht onderzocht);
- geen beschermde dagvlinders (redelijk onderzocht);
- twee beschermde reptielensoorten (redelijk onderzocht);
- vier beschermde amfibieënsoorten (goed onderzocht);
- geen beschermde libellensoorten (matig onderzocht);
- één beschermde overige ongewervelde (slecht onderzocht).

Van het km-vak waar het plangebied deels in het zuiden is gelegen zijn de volgende gegevens bekend:

- drie beschermde vaatplantsoorten (matig onderzocht);
- één beschermde zoogdierensoort (slecht onderzocht);
- één beschermde broedvogelsoort (slecht onderzocht);
- één beschermde reptielensoort (matig onderzocht);
- één beschermde amfibieënsoort (slecht onderzocht);
- geen beschermde dagvlinders (slecht onderzocht).

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

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

In de eerste vegetatiekartering wordt de weg Honthem buiten het gelijknamige buurtschap aangeduid als holle weg met lage-kwaliteit indicerende soorten en meerdere aandachtsoorten.

In de tweede vegetatiekartering is voor de weg Honthem opgenomen dat het een holle weg betreft met lage-kwaliteit indicerende soorten en enkele aandachtsoorten.

Als gevolg van voorliggend plan vindt er geen aantasting / doorsnijding plaats van de holle weg.

Blijkens bovenstaande opgaven komen in de omgeving van het plangebied in Honthem mogelijk enkele bijzondere planten-, amfibieën- en reptielensoorten voor. Daarnaast blijkt uit het Dassenbeschermingsplan Limburg, deelgebied III, blijkt dat de locatie is gelegen in een actueel leefgebied van de das. Ook is het gebied aangegeven als geschikt foerageergebied. Aangenomen mag dan ook worden dat de das voorkomt op de onbebouwde gronden rond de boerderij. Het gebruik van de onbebouwde gronden rond de boerderij zal niet wijzigen. De gronden behouden hun agrarische productiefunctie en hebben daarnaast een landschappelijke en natuurfunctie.

De aanwezige planten in het plangebied worden grotendeels door de mens gereguleerd en hebben weinig natuurwaarde door de ligging op een agrarische bedrijfslocatie. Door de functiewijziging zal de agrarische bestemming worden omgezet naar een woonbestemming. Om de woningen af te schermen van het omliggende landschap wordt een groenstrook ter camouflage aangelegd. In en nabij deze groenstrook bestaat de kans voor bijzondere plantensoorten om zich te (her)vestigen.

Voor de genoemde amfibieën- en reptielsoorten geldt dat deze zullen voorkomen in de nabijheid van water. Oppervlaktewater is in de huidige situatie niet aanwezig in het plangebied, waardoor wordt verwacht dat betreffende soorten ter plaatse niet zullen voorkomen. De overige onbebouwde, agrarische gronden worden door de ontwikkeling niet aangetast, waardoor hier geen sprake is van het verdwijnen van leefgebied van (eventuele) amfibie- en reptielsoorten.

Overigens, door de aanleg van poelen ten behoeve van hemelwater treedt een verbetering van de ontwikkelingsmogelijkheden van amfibieën op.

Blijkens het Dassenbeschermingsplan Limburg ligt de locatie in een actueel leef- en foerageergebied van de das. Het huidige agrarische bedrijf is feitelijk geen leef- of foerageergebied van de das. Het verwijderen van het bedrijf heeft dan ook geen

invloeden op het welzijn van de das. Met de planontwikkeling en de aanleg van houtstruwelen (de bestemming 'Overgangszone') wordt juist wel een biotoop voor de das gecreëerd, namelijk kleinschalige weilanden met houtwallen. Het plan heeft daarom enkel positieve gevolgen voor het leef- en foerageergebied van de das.

De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten.

5.6 Beschermde en beeldbepalende elementen

Aan de overzijde van de doorgaande weg en naast de carréboerderij zijn enkele woningen gelegen die in het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" als 'karakteristiek' zijn aangeduid. De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen vindt plaats achter het bebouwingslint van Honthem waardoor de ontwikkeling geen effect heeft op de karakteristieke bebouwing in de omgeving.

De loods aan de achterzijde van de carréboerderij wordt gesloopt en de oude carréboerderij wordt daarna in ere hersteld. Dit heeft enkel een positief effect op de instandhouding en herstel van het cultuurhistorisch element.

Verder zijn er geen beschermde of beeldbepalende elementen in de omgeving waar de ontwikkeling van vijf woningen een effect op heeft.

5.7 Leidingen en infrastructuur

De 5 compensatiewoningen zijn geprojecteerd in de nabijheid van een hogedruk gastransportleiding (Gasunie) van 24 duims. Ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" zijn de woningen geprojecteerd buiten de toetsingsafstand. Het ministerie van VROM is echter doende het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen veiligheidsafstanden uit voortkomen die afwijken. Tot op heden is de definitieve invulling daarvan echter nog niet duidelijk.

De Gasunie heeft per brief d.d. 28 april 2005 aangegeven dat zij tot voor kort advies gaven op basis van de circulaire VROM getiteld "Zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. Door de vernieuwing kunnen echter afwijkende veiligheidsafstanden gaan gelden.

Teneinde te kunnen anticiperen op dit nieuwe externe veiligheidsbeleid heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat de gemeenten en provincies per brief d.d. 2 februari 2005 verzocht het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) te raadplegen voor vragen over veiligheidsafstanden.

Het RIVM heeft aangegeven dat voor een 24 duims leiding de maximale afstand 230 meter bedraagt bij een diepteligging van 1,3 meter en 215 meter bij een dieptelig-

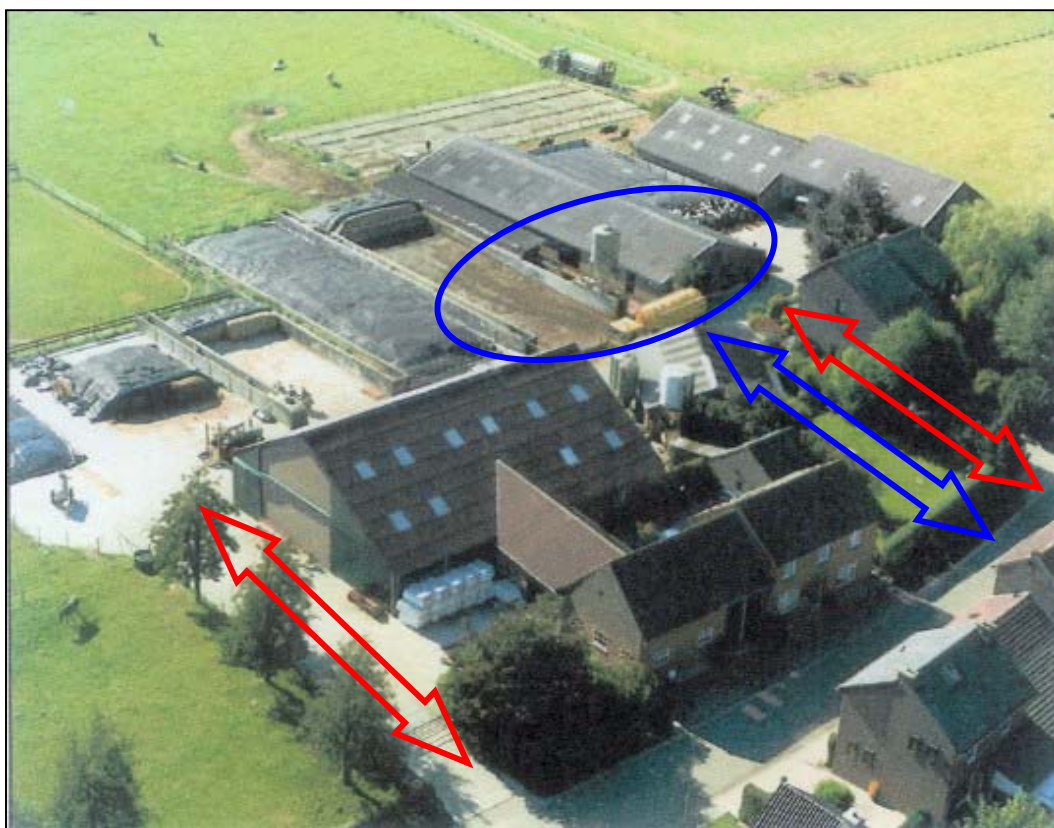
ging van 1,5 meter. De maximale afstand geeft aan op welke afstand de nieuwe zoneringsafstand maximaal komt te liggen. De definitieve afstanden kunnen dus kleiner worden. Als de nieuwe afstanden zijn vastgesteld mogen er binnen deze afstanden geen kwetsbare objecten worden gebouwd (grenswaarde). Voor de beperkt kwetsbare objecten zal de afstand een richtwaarde zijn. Medewerking aan planologische ontwikkelingen kan derhalve alleen worden verleend indien met gewichtige redenen gemotiveerd kan worden waarom van de richtwaarde wordt afgeweken. De woningen worden op een afstand van minimaal 305 m van de gasleiding gebouwd. Aan de nieuwe zoneringsafstanden wordt derhalve voldaan. In het kader van het plan zal tevens een nieuw rioleringsstelsel voor de compensatiewoningen op het perceel worden aangelegd. Dit stelsel wordt aangesloten op het, reeds bestaande, gemeentelijk rioleringsstelsel.

5.8 Verkeer

Het huidige agrarische bedrijf wordt ontsloten via de weg Honthem. Het agrarisch bedrijf zelf kan worden bereikt door een oprit welke tussen de twee bedrijfswoningen doorloopt en een oprit direct naast de carréboerderij en loods.

De nieuw te bouwen woningen zullen via de huidige oprit of daar direct naast naar de weg Honthem ontsloten worden. Het karakter van Honthem is zodanig dat het verwerken van de verkeersbewegingen van vijf extra woningen niet tot problemen zal leiden.

De nieuwe bewoners en bezoekers van de compensatiewoningen kunnen parkeren in een inpandige garage of voor de deur op het cour.



Afbeelding 16. In rood huidige ontsluiting, in blauw toekomstige ontsluiting met indicatieve ligging cour

5.9 Waterhuishouding

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

Beschrijving van waterrelevant beleid

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 NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de

Provincie aan bij het beleid van de NW4 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 deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

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

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

Op de kaart "Kristallen Waarden" van het POL2006 wordt het plangebied, tezamen met een groot deel van Zuid-Limburg aangeduid als 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'. Het 'bodembeschermingsgebied Mergelland' is opgenomen omdat in het Mergelland uitdrukkelijk gestreefd wordt naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige en bijzondere, biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Tevens valt het plangebied onder het freatisch-grondwaterbeschermingsgebied van Heer Vroendaal. In deze beschermingsgebieden wordt gestreefd naar behoud (of ontwikkeling) van een zodanige kwaliteit grondwater dat het gebruikt kan worden als grondstof voor drinkwater. Binnen deze zone zijn bepaalde voorwaarden verbonden aan vestiging of uitbreiding van diverse soorten inrichtingen en constructies. Ten behoeve van de bouw van de woningen wordt de bodem niet dieper dan 3 m-mv geroerd.

De opheffing van de veehouderijtak van het agrarisch bedrijf aan Honthem 39 draagt positief bij aan de bescherming van het gebied.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden.

De locatie waar de nieuwbouw geprojecteerd is, ligt volgens de kaart "Bouwen langs de Maas" (mei 1997), ver buiten de bij de beleidslijn Ruimte voor de Rivier behorende begrenzingslijnen. Een nadere toetsing aan de beleidslijn "Ruimte voor de Rivier" is derhalve niet nodig.

Hemelwater

Op de locatie zijn op dit moment twee bedrijfswoningen en een aantal bedrijfswoningen aanwezig. In totaliteit is in de bestaande situatie circa 6.720 m² verhard oppervlak op de locatie aanwezig. In de huidige situatie wordt het afvalwater, alsook het hemelwater dat valt op de daken van de twee bedrijfswoningen, geheel geloosd op de vuilwaterriolering van de gemeente Margraten.

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

De gronden rond de bedrijfsbebouwing zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Wateroverlast naar omwonenden of aangrenzend gelegen terreinen is derhalve uitgesloten. In de huidige situatie zijn er geen problemen op het gebied van hemelwateropvang en / of afvoer.

Door toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling en het daarbij realiseren van de vijf compensatiewoningen ter plaatse van de huidige agrarische bouwkaai, wordt het bebouwde oppervlak en de aanwezige verharding in het plangebied aanzienlijk verkleind. Totaal blijft in de nieuwe situatie circa 1.420 m² bebouwing gehandhaafd. Tevens wordt circa 1.320 m² verhard erf / weg aangelegd.

Ten opzichte van de huidige situatie is dit een verkleining aan verhard oppervlak van circa 3.980 m².

Het hemelwater van de twee bedrijfswoningen kan vanuit praktisch en kostenteknisch oogpunt in de nieuwe situatie niet anders dan worden afgevoerd via de riolering van de gemeente.

Het hemelwater van de vijf Ruimte voor Ruimtetewoningen wordt opgevangen in een ringleiding rond de woningen en geleid naar de aan te leggen infiltratiepoelen in de tuin van de woningen. De poelen krijgen elk een inhoud van 10 m³.

Het hemelwater van de onverharde terreindelen zal rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Het hemelwater dat valt op de ontsluitingsweg zal, overeenkomstig de huidige situatie, afwateren naar de weg Honthem daar deze ontsluitingsweg een hoogteverschil moet overbruggen.

Het hemelwater dat valt op de binnenplaats (cour) zal infiltreren in aan te leggen infiltratiekratten onder de aan te leggen klinkerstroken, of ter plaatse van de groenvoorzieningen rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Bij het dimensioneren van de opvang- en infiltratievoorzieningen is rekening gehouden met een T=25 bui (31 mm in 45 minuten). Een T=100 bui mag geen overlast veroorzaken voor omwonenden en derden.

Blijkens de verharde oppervlaktes van de nieuwe woningen en het aan te leggen cour zijn de berekende capaciteiten van de infiltratievoorzieningen van voldoende grootte om zowel een T=25 bui als een T=100 bui op te vangen.

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

Verder zal bij de nieuwbouw gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen.

Ecosystemen

In het plangebied liggen geen droge of natte ecosystemen.

Afvalwater

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande, gemeentelijk rioleeringssysteem.

Overleg waterbeheerder

Het waterschap Roer en Overmaas heeft op 26 januari 2007 een positief wateradvies verstrekt op de wijze van hemelwaterafkoppeling en infiltratie (zie bijlage 6).

5.10 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de, na voorliggende functiewijziging, te realiseren nieuwe woningen, de omschakeling van het agrarisch bedrijf en de sloop van de bedrijfsgebouwen, aanleg van riool en vuilwaterleiding en aansluiting en aanleg van de toegangsweg zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Ook voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

6. PLANSTUKKEN

De partiële herziening 2007 van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" –RvR locatie Honthem 39– van de gemeente Margraten is vervat in een plankaart (schaal 1 : 1000) en de voorliggende voorschriften en toelichting.

6.1 Toelichting op de plankaart en voorschriften

Voor deze partiële herziening 2007 geldt dat voor wat betreft de plankaart en voorschriften zoveel mogelijk aangesloten wordt bij het bestemmingsplan "Buitengebied 1996". De gronden waarop deze partiële herziening betrekking heeft zijn in het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" reeds geregeld, zij het met een andere bestemming. Met voorliggende partiële herziening worden deze bestemmingen aangepast.

De plankaart van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" bestaat uit vier deelkaarten; A – bestemmingen (inclusief uitsneden), B- dubbele bestemmingen, C – differentiatievlakken en D – kleinschalige landschapselementen.

Kaart A / uitsnede 49 wordt in het kader van voorliggende partiële herziening 2007 'RvR locatie Honthem' gewijzigd. Deze kaart is dan ook gewijzigd opgenomen bij voorliggende partiële herziening. Plankaart B blijft ongewijzigd van toepassing. Plankaart C geeft geen differentiatievlakken en plankaart D geeft geen kleinschalige landschapselementen aan voor het plangebied, deze kaarten zijn dan ook niet opgenomen bij voorliggende partiële herziening. Voor wat betreft de dubbelbestemming 'grondwaterbeschermingsgebied' is deze opgenomen op de plankaart behorende bij deze voorliggende partiële herziening 2007.

De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" zijn van toepassing, waarbij met name de bestemming 'woondoeleinden', 'agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden' en 'verkeersdoeleinden' van belang zijn. Deze voorschriften geven de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden in het plangebied aan. De voorschriften behorende bij voornoemde bestemmingen zijn beperkt gewijzigd. Er is tevens een geheel nieuwe bestemming opgenomen: 'overgangszone'. Deze bestemming is bedoeld als onbebouwde zone tussen de woningen en het omliggende agrarische landschap. De gronden dienen beplant te worden zoals in het landschapsplan is aangegeven.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Inleiding

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

7.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Provincie en Brandweer

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

Reactie provincie

De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg heeft bij brief d.d. 5 november 2007 een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. In het advies wordt ingegaan op de volgende aspecten:

1. Bij de toepassing van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg zoals beschreven in de POL aanvulling, wordt ervan uitgegaan dat voor de volledige bestaande agrarische bouwkavel een wijziging / herziening van het vigerende bestemmingsplan wordt toegepast. Zonder wijziging van het planologische regime kunnen immers ook gedeelten van de agrarische gebouwen worden opgericht. De plangrens van het bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden.
De gemeente dient de nieuwe woningen op te nemen in de regionale woonvisie, Ruimte voor Ruimte woningen komen niet ten laste van het reguliere contingent van de gemeente, maar dienen wel te passen binnen het Limburg plafond tot 2010.
2. Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In de Nota Ruimte zijn de kernkwaliteiten beschreven en in het POL zijn extra benadrukt de kernkwaliteit historische bouwkunst en historisch geografische elementen en patronen die tot de kernkwaliteiten behoren. In het plan ontbreekt een beschrijving van die kernkwaliteiten en de relatie van het

plan tot die kernkwaliteiten. Deze beschrijving wordt in het belang van een zorgvuldige afweging alsnog onmisbaar geacht.

Kijkend naar de belangrijkste kernkwaliteiten van het Heuvelland dan is sprake van een lintstructuur en de gebouwen zijn vaak karakteristieke carréhoeves. Dat principe wordt als zodanig gewaardeerd in de Nota Ruimte.

In het plan wordt een woonwijkje achter die structuur neergelegd waardoor een situatie ontstaat die a-typisch is voor de karakteristieke ontwikkeling van het landschap en ook een wezensvreemd element zal vormen. Het betreft dan met name de wijze van situering van de woningen. Hoewel met het aantal woningen op de kavel ingestemd kan worden is het van groot belang om de precieze situering van de woningen nader te bezien en uit te werken. De gemeente wordt in overweging gegeven om hierover ook in overleg te treden met de RACM aangezien deze Dienst veel te maken heeft met dit soort ontwikkelingen en op dat gebied een bepaalde expertise beschikt.

In het advies van de 'Kwaliteitscommissie Contourenbeleid in de provincie Limburg' is aangegeven dat de commissie het noodzakelijk acht dat er buiten de aan te leggen tuinen van de nieuwe bouwkavels, een goede afschermdende ruime groenstrook aan de landschapszijde dient te worden gerealiseerd.

Binnen deze groenstrook dient middels een toegespitste bestemmingsregeling vastgelegd te worden dat hier geen bouw mogelijkheden zijn voor bijgebouwen of andersoortige landschapsvreemde bouwwerken zoals houten tuinschermen.

In het bijgevoegde landschapsplan is met dit advies rekening gehouden, echter de vertaling hiervan in de plankaart en in de voorschriften is onvoldoende. De plankaart en de bestemmingen en voorschriften dienen hierop aangepast te worden. De nu benoemde strook met bestemming 'Overgangszone' zal een Aln-bestemming dienen te krijgen. De tuinstrook direct grenzend aan de Aln-bestemming zal dan de bestemming 'Overgangszone' dienen te krijgen ten behoeve van particuliere tuinen waarin geen gebouwen of bouwwerken kunnen worden opgericht.

De provincie verzoekt tevens om ten behoeve van de realisatie van het landschapsplan en het beheer een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer te sluiten.

3. Uit het Dassenbeschermingsplan Limburg blijkt dat de locatie is gelegen in een actueel leefgebied en foerageergebied van de das, bij de inrichting van het gebied dient hier rekening mee te worden gehouden.
4. De provincie verzoekt om te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de provincie Limburg kan worden aangeleverd, conform de afspraken die zijn vastgelegd in de technische paragraaf van het 'Convenant digitalisering en standaardisatie bestemmingsplannen Limburg'.

5. Zoals reeds in de brief d.d. 14 juni 2005 inzake de Herörientatie Ruimtelijke Ordening aan de gemeente Margraten is medegedeeld, worden de bestemmingsplanvoorschriften slechts marginaal getoetst. Een en ander houdt in dat de gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.
6. In de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte is aangegeven dat voor zowel de slooplocatie als voor de locatie van de compensatiewoningen het bestemmingsplan moet worden herzien. Het toepassen van artikel 19, lid 1 WRO is niet toegestaan omdat daardoor het planologisch regime wordt gewijzigd. In dat verband is het toepassen van artikel 19, lid 2 strijdig met bovenstaande beleidslijn, dit advies biedt dus geen grondslag voor de toepassing van artikel 19, lid 2 WRO zoals bedoeld in de 'lijst van gevallen ex artikel 19, lid 2' van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg.

Standpunt

1. De plangrens is zodanig aangepast dat de gehele huidige bouwkvael met de planontwikkeling wordt herbestemd. Hiervoor is de bouwkvael genomen zoals die in de herziening uit 2001 van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" is aangegeven. Met de nieuwe woonbestemming is het uitoefenen van een agrarisch bedrijf ter plaatse niet meer toegestaan. De bouwkvael, zoals opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" uit 2003 is niet van toepassing, goedkeuring is namelijk onthouden omdat destijds reeds bekend was dat de agrarische functie op deze locatie zou verdwijnen. Derhalve is de vigerende bouwkvael uit de herziening uit 2001 genomen als plangrens voor deze partiële herziening.

De gemeente dient de nieuwe woningen op te nemen in de regionale woonvisie.

2. Het stopzetten van de agrarische activiteiten ter plaatse, het slopen van de gebouwen en door het realiseren van zorgvuldig gesitueerde woningen, ingepast met streekeigen beplantingen betekent een enorme verbetering voor de kernkwaliteiten van het nationale landschap van Zuid-Limburg. Dit is uitgebreid behandeld in paragraaf 2.2 van deze toelichting.

In overleg met de rayonplanoloog, mevrouw M. Kavouras, is de bestemming 'Overgangszone' gehandhaafd, maar is de oppervlakte van deze bestemming enorm verruimd. De bestemming 'Overgangszone' is speciaal opgesteld om de daarvoor aangewezen gronden te laten dienen als onbebouwde overgangszone naar het omliggende agrarische landschap. Elke vorm van gebouwen, bouwwerken of bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan binnen deze bestemming (derhalve ook geen vergunningsvrije bouwwerken zoals houten schuttingen). De bestemming is bedoeld om de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen juridisch in het bestemmingsplan te verankeren. Binnen deze bestemming is het dan ook verplicht om de in het landschapsplan voorgestelde beplantingen aan te brengen. Deze juridische verankering bleek niet mo-

gelijk binnen een Aln-bestemming omdat de gronden straks niet in eigendom zijn van een agrariër, maar van een burger. De gronden aangewezen als 'Overgangszone' vormen dan ook een onderdeel van de tuin bij de nieuwe woningen. Toekomstige bewoners worden verplicht gesteld om conform het landschapsplan de beplanting te handhaven en te verzorgen.

De rand van het plangebied die in de huidige situatie reeds in agrarisch gebruik zijn, worden wel voorzien van een Aln-bestemming om de agrarische functie als weiland te behouden.

3. Het actuele dassenleef- en foerageergebied is aan de flora & faunaparagraaf toegevoegd, tezamen met een toetsing. Hieruit blijkt dat door de huidige agrarische functie geen ideaal leef- en foerageergebied voor de das aanwezig is, maar met de planontwikkeling en de aanplant van verschillende landschappelijke elementen verbetert de situatie voor de das enorm. Het heeft derhalve enkel positieve effecten op het leefgebied van de das.
4. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt niet in digitaal uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg aangeleverd. Dit omdat de WRO-procedure nog gevolgd wordt en niet in de toekomstig geldende nWro. In het kader van de WRO-procedure is het digitaal aanleveren van een bestemmingsplan immers niet verplicht.
5. De voorschriften zijn opgesteld door een deskundig bureau en later na getoetst op juistheid en volledigheid door de juristen van de gemeente Margraten. Er wordt derhalve vanuit gegaan dat de voorschriften van voldoende juridische kwaliteit zijn. Opmerkingen van de provincie op de voorschriften zijn afgewogen en indien nodig verwerkt in de planvoorschriften (zie eerdere standpunten).
6. Artikel 19, lid 1 of 2 WRO wordt niet toegepast op het ontwerpbestemmingsplan "RvR-locatie Honthem 39".

Reactie brandweer

De brandweer van Maastricht adviseert bij brief van 7 juni 2007 het navolgende:

1. Uit het bebouwingsvoorstel blijkt dat de nieuw te bouwen woningen gesitueerd zijn aan een doodlopende weg. Uit de gehanteerde Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid blijkt dat een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar moet zijn. Voor doodlopende wegen geldt dat deze zijn toegestaan met een maximale lengte van 40 m met aan het einde de toegang van een gebouw. Wel dienen dan twee bruikbare onafhankelijke routes naar deze doodlopende weg te leiden. Hier wordt aan voldaan.

Voor een bluswatervoorziening geldt dat de afstand tussen een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) en de toegang(en) van een gebouw maximaal 40 m is. Op deze wijze bedraagt de afstand tussen de brandkranen onderling maximaal 80 m. Indien, zoals blijkt uit het voorontwerp bestemmingsplan, slechts bestem-

mingen worden opgenomen met grondgebonden woningen dan volstaat een capaciteit van de primaire bluswatervoorziening van minimaal 30 m³ per uur.

De brandweer adviseert een brandkraan aan te leggen aan het begin van het cour.

Standpunt

1. Blijkens de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Verkeersdoeleinden' is het binnen deze bestemming toegestaan om blusvoorzieningen te realiseren. Zodoende wordt een exacte aanduiding van een brandkraan niet op de plankaart aangegeven.

7.3 Inspraakreacties

Het bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijke en mondelijke reacties indienen bij Burgemeester en Wethouders van Margraten.

Door 2 personen / families is een inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties, tezamen met het gemeentelijk standpunt, zijn opgenomen in de bijlagen van deze toelichting. De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het voorontwerpplan.

Het betreft de reacties van:

1. De heer en mevrouw Neuhof – Meijs, Honthem 33, Honthem;
2. De heer en mevrouw Hendriks – Kloth, Honthem 42, Honthem.

8. PROCEDURE

Voordat de het bestemmingsplan “RvR-locatie Honthem 39” geldt, d.w.z. rechtskracht heeft, wordt de wettelijke procedure volgens artikel 23 – 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. Voor de gedetailleerde beschrijving van de procedure wordt verwezen naar de betreffende artikelen in de WRO en de Algemene wet bestuursrecht.

Bijlage 1
Voorschriften vigerend
bestemmingsplan

- C, De werken of werkzaamheden als bedoeld onder A van dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

VII. Procedureregels

Bij verlening c.q. toepassing van de in dit artikel bedoelde aanlegvergunningen c.q. vrijstellingsbevoegdheid dienen de in artikel 37 opgenomen procedureregels te worden gevolgd.

Artikel 10

Agrarische bedrijfsdoeleinden

I. Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart A als agrarische bedrijfsdoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden ten behoeve van agrarische bedrijven.
2. Voor zover op plankaart B nader aangegeven, zijn de gronden primair bestemd voor grondwaterbeschermingsgebied, beschermingszone a, beschermingszone b, beschermingszone c, beschermingszone d en beschermd dorpsgezicht volgens het in artikel 25 gegeven schema van volgorde. Voor zover de op de plankaart C aangegeven kleine landschapselementen van toepassing zijn, dient artikel 6 lid I. in acht te worden genomen.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

De in lid I. omschreven doeleinden worden als volgt nagestreefd:

- a. omschakeling van een bestaand grondgebonden bedrijf naar een niet-grondgebonden bedrijf is niet toegestaan;
- b. indien de op deze gronden gevestigde bedrijven óf met hun agrarische activiteiten ophouden dan wel indien zij slechts nog pseudo-agrarische activiteiten uitoefenen, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 36 lid I. toe te passen;
- c. mestopslag dient binnen het bebouwingsoppervlak plaats te vinden en is slechts toegestaan tot een maximale maat van 2.500 m²;

- d. een tweede agrarische bedrijfswoning, dan wel een eerste indien nog geen bedrijfswoning aanwezig is, is toegestaan indien blijkt het advies van de Adviescommissie Agrarische Vestigingen de aard van het bedrijf en bedrijfseconomische omstandigheden zulks wettigen.

III. Bouwvoorschriften

- A. Op of in de voor agrarische bedrijfsdoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf en met dien verstande dat
1. met het teken  per agrarisch bedrijf is aangegeven hoeveel bedrijfswoningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - a. op dit oppervlak één of meer agrarische bedrijfsgebouwen, geen woning zijnde, aanwezig is of zijn;
 - b. de inhoud per woning tenminste 300 m³ moet en ten hoogste 800 m³ mag bedragen;
 - c. de goothoogte van de woning minimaal 2,50 m. moet en maximaal 7,00 m. mag bedragen;
 2. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, ten hoogste 6,50 m. mag bedragen en de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 8,00 m. met uitzondering van erfafscheidingen welke maximaal 2,00 m. hoog mogen zijn;
 3. de dakhelling maximaal 60° mag bedragen;
 4. het bepaalde in artikel 3 de leden 5. en 6. voorzover van toepassing in acht wordt genomen;
 5. binnen het bebouwingsoppervlak wordt gebouwd.
- B. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen uitsluitend indien de aard van het bedrijf of bedrijfseconomische omstandigheden zulks wettigen en overigens is voldaan aan het bepaalde in dit lid onder A. en artikel 3 de leden 5. en 6. vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid onder:

+ zie sticker gooth. g.s.

a. A. sub 1-aanhef:

ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning indien blijkens het op de plankkaart A aangegeven teken ▲ een bedrijfswoning aanwezig is dan wel ten behoeve van een eerste agrarische bedrijfswoning; de bebouwingsvoorschriften voor de eerste bedrijfswoning gelden ook voor de tweede bedrijfswoning;

b. A. sub 1.b.:

ter vergroting van de maximale inhoud van de voor bewoning toegestane ruimte ten behoeve van maximaal 4 vakantieappartementen met per vakantieappartement een maximale oppervlakte van 100 m² inclusief berging, uitsluitend indien een dergelijke vergroting in de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd indien het betreft cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bebouwing resp. handhaving van de bestaande bebouwing gewenst is, c.q. noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan de handhaving van de bestaande stedenbouwkundige structuur, de exploitatie gezien kan worden als ondergeschikte nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf en nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredig nadelige invloed ondergaan. Permanente bewoning is niet toegestaan waar het betreft vakantieappartementen.

c. A. sub 1.b.:

ter vergroting van de maximale inhoud van voor bewoning toegestane ruimte binnen de bestaande bebouwing tot maximaal 1.000 m³ ten behoeve van de huisvesting van de rustende boer. Dit mag niet leiden tot een zelfstandige extra woning.

d. A. sub 2.:

tot vergroting van de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, tot ten hoogste 8,00 m. en de hoogte van andere bouwwerken geen erfafscheidingen zijnde, tot ten hoogste 15,00 m.;

e. A. sub 5.:

voor het overschrijden van de bebouwingsgrens indien dit om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is en de overschrijding niet meer dan 100 m² bedraagt;

f. sub 5:

voor het oprichten van boogkassen tot een maximale hoogte van 2,00 m. en

mits voor de in dit lid onder B.1., a., d., e. en f. genoemde gevallen de landschappelijke openheid niet onevenredig wordt aangetast.

2. Alvorens Burgemeester en Wethouders een vrijstelling als bedoeld onder B.1.a. en b. verlenen horen zij de Adviescommissie Agrarische Vestigingen.

IV. Verboden gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 4 lid 1. wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b. detailhandel en groothandel, behoudens de verkoop van bedrijfsprodukten afkomstig uit het eigen bedrijf en in eigen beheer;
- c. transport- en/of garagedoeleinden behoudens voor zover deze verband houden met de agrarische bedrijfsvoering;
- d. horecadoeleinden;
- e. permanente of tijdelijke bewoning welke geen verband houdt met de agrarische bedrijfsvoering;
- f. voor opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering.

V. Procedureregels

Bij toepassing van de in dit artikel bedoelde vrijstellingsbevoegdheid dienen de in artikel 37 opgenomen procedureregels te worden gevolgd.

Artikel 11

Woondoeleinden

I. Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart A als woondoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden;
- aan huis gebonden beroepen waarbij de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.

Bijlage 2
Goedkeuring ontwerp door
kwaliteitscommissie

Kwaliteits commissie

Contourenbeleid

in de

provincie Limburg

Secretariaat :

Limburglaan 10, Postbus 5700, 6202 MA, MAASTRICHT

Maastricht 12 april 2006

Aan: Aelmans ruimtelijke ontwikkeling en& milieu,
t.a.v. de heer Stijns
Kerkstraat 4 6367 JE Voerendaal

Betr. adviesaanvraag gemeente Margraten vijf woningen RvR fam. Mingels Honthem
Ons kenmerk: K. 0606KF FBC

Bijgaande ontvangt U het advies van de kwaliteitscommissie aangaande de bouw van vijf ruimte voor ruimte woningen te Honthem van de fam. Mingels-Petit. Dit advies is heden ook verzonden aan de fam. Mingels en aan B&W van de gemeente Margraten.



Ir. K.A.M. Farber
Secretaris

Kwaliteitscommissie

Contourenbeleid in de provincie Limburg

Secretariaat : Limburglaan 10. Postbus 5700. 6202 MA. MAASTRICHT.

Maastricht 10 april 2006

Ons kenmerk: RBC/ K.C.L. 0608 / KF

Betr.: *advies in zake aanvraag.*
Mingels Petit Honthem 39 / gemeente Margraten.

Aanvraag nr. K 0608 :

De adviesaanvraag is behandeld in de commissie vergadering van 4 april 2006. Tijdens de behandeling door de commissie zijn aanwezig namens de gemeente Margraten, mevr. M M E Wetzels en de hr. B. Robberts de heren J. Mingels en F. Mingels en mevr. E. Mingels-Petit, en hun adviseurs, mevr. C. Verhoef adviesburo BRO en hr. H. Steins bureau Aelmans. Namens de Provincie Limburg mevr. M. Kavouras-Knois

Advies:

De commissie heeft in haar vergadering van 24 augustus 2005 reeds een eerste schetsplan van advies voorzien waarbij opmerkingen zijn gemaakt over de doorsnijding van het talud van de holle weg en de verkaveling. Deze zijn met name door de maat en schaal niet passend bij de bestaande structuur van Honthem. Verzocht is te onderzoeken of er geen betere alternatieve locaties kunnen worden gevonden.

De voorzitter geeft aan alle partijen de mogelijkheid het nu voorliggende gewijzigde plan, toe te lichten. De inrit door het talud is ten opzichte van het oude plan in de richting van de bebouwing verschoven. Ook de nieuwe woningen zijn, hoewel nog steeds aan de achterzijde, meer naar de bestaande oude bebouwing toe verlegd om zodoende een structuur te creëren die als bebouwing rond een cour kan worden gezien.

Door de heer Mingels jr. is de bedrijfstechnische situatie in relatie tot de verplaatsing duidelijk verwoord en heeft de noodzaak van de financiële injectie bij de verplaatsing nader toegelicht.

Door de gemeente wordt te kennen gegeven dat ze achter dit plan staan. Naar aanleiding van een voorstel van de zijde van de Provincie of niet beter gebouwd kan worden binnen de

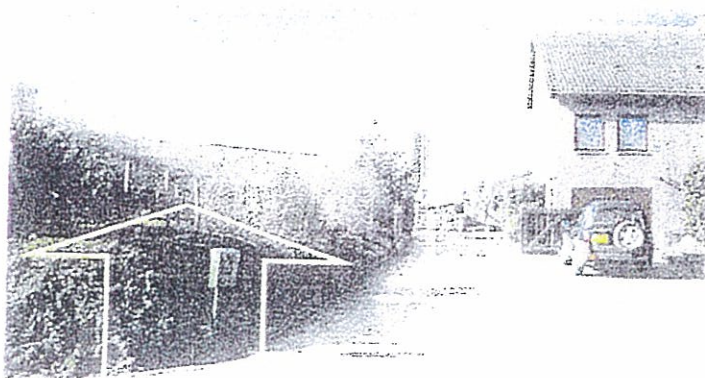
bestaande lintstructuur van Honthem op gronden in eigendom van de familie Mingels wordt geantwoord dat deze locaties bijzonder gevoelig liggen en dat de gemeente in haar beleid deze z.g. "witte vlekken" absoluut bebouwingsvrij wil houden in verband met doorzichten en de bestaande z.g. basiskwaliteit.

Er wordt nog verwezen naar hetgeen in de plantoelichting wordt vermeld onder "Het stedenbouwkundig plan". Daarin wordt naast de stedenbouwkundige opzet van de losse bebouwingsstructuur ook gesproken over een bouwwijze, passend bij de oorspronkelijke bebouwing, met natuurlijke materialen, donkere stenen en pannen en het gebruik van staande ramen en steile zadeldaken.



LOCATIE VOOR DE NIEUWE ONTSluitING NAAR DE COUR EN ETWAT GEWUJZIGDE INPLANTING VAN DE WONINGEN

De commissie heeft twijfels gehad over een aanvaardbaar kwalitatief goed eindresultaat op de oude bouwkael van het bedrijf. Zij acht de vijf nieuwe woningen op het achterterrein in principe niet zo bijzonder passen in de lintbebouwingstructuur. De toelichting over de cour van waaruit deze nieuwe woningen ontsloten worden, vormt echter de sleutel voor een acceptabele oplossing. De commissie kan zich, na beraad en een terrein bezichtiging, dan ook vinden in deze ontwerpgedachte. Alleen adviseert zij dan deze cour centraal te ontsluiting in plaats van via de zijkant. Hierdoor wordt voorkomen dat voor de ontsluiting weer een nieuwe grote ingreep in het talud van de holle weg moet worden gemaakt aan de buitenzijde van de kern.



locatie voor de nieuwe ontsluiting.

Voor wat betreft de begrenzing van de nieuwe bouwkavels aan de achterzijde acht de commissie het noodzakelijk dat daar, buiten de aan te leggen tuinen, een ruime afschermende hoog opgaande groenstrook wordt gerealiseerd, zonder bouwmogelijkheid van bijgebouwen of andersoortige landschapsvreemde bouwwerken zoals houten tuin schermen. Een hierop toegespitste bestemmingsregeling en/of exploitatie overeenkomst zal voor een goede borging van een dergelijke strook voor de toekomst moeten zorgdragen.

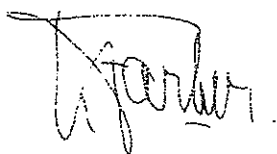
Conclusie.

- Akkoord met de situering van de nieuwe woningen om een cour achter de resterende oude bebouwing
- De ontsluiting moet centraal plaats vinden, op, of links naast de huidige inrit, waar na afbraak van de oude loods voldoende ruimte voor een nieuwe inrit kan worden gevonden.
- Goede afschermende ruime beplanting aan de landschapszijde buiten de nieuwe bouwkavels en tuinen.

De leden van de kwaliteitscommissie Limburg.

De voorzitter van de commissie. Mevr. Ir J.M.M.Jongeling - Rooth

Namens deze.



Ir. K.A.M. Farber, secretaris

Bijlage 3
Goedkeuring landschapsplan door
kwaliteitscommissie

Kwaliteitscommissie

Contourenbeleid in de provincie Limburg

Secretariaat : Limburglaan 10, Postbus 5700, 6202 MA, MAASTRICHT.

Maastricht 23 augustus 2006

Ons kenmerk: ROM / K.C.L. 0608 bis / KF

Betr.: : *advies in zake beplantingsplan, aanvraag:*
Mingels Petit Honthem 39 / gemeente Margraten.

Aanvraag nr. K 0608 bis :

De adviesaanvraag is behandeld in de commissie vergadering van 8 augustus 2006.

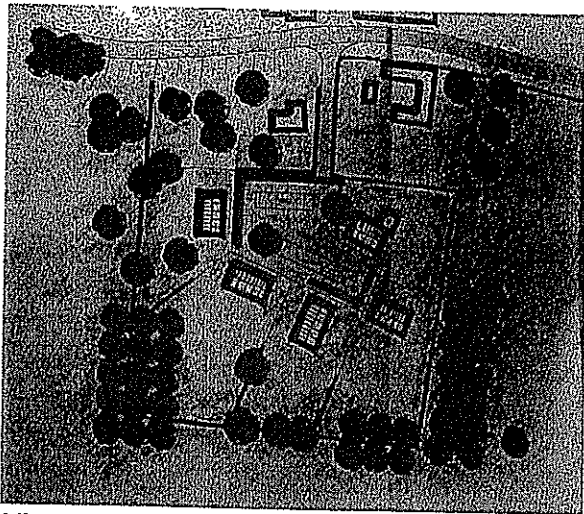
Aan de behandeling door de commissie heeft de heer Ir. J.L.J. Verbeek niet deelgenomen aan de advisering en besluitvorming in verband met mogelijke belangenverstrengelingen. Het adviesburo van Heukelom - Verbeek heeft het aan de orde zijnde advies opgesteld.

Advies:

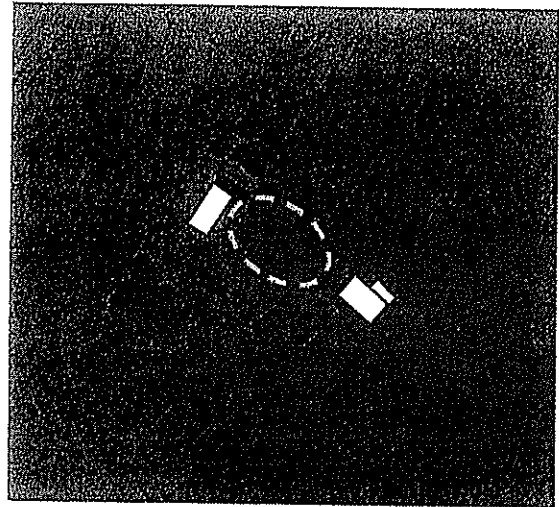
K.0608 bis Gemeente Margraten: Beplantingsplan ruimte voor ruimte aanvraag Mingels-Petit te Honthem 39 /gemeente Margraten.

Op basis van het advies van de commissie van 10 april j.l. is nu het beplantingsplan ter kennis gesteld aan de commissie.

Het plan voldoet aan de door de commissie geadviseerde afscherpende beplanting. De commissie kan dan ook instemmen met het voornemen de in het beplantingsplan opgenomen verkaveling en de daarbinnen en aan de buitenzijde opgenomen beplanting. De commissie gaat er van uit, dat door gemeente en aanvrager overeenkomsten worden afgesloten waarin de afbraak, de nieuwbouw van de woningen alsook de aanleg van het in dit plan opgenomen groen ook wat soort en maat betreft, in zijn totaal wordt gerealiseerd en geborgd in een bestemmingsplan.



Nieuw plan met beplanting



oude plan uit advies van april 2006

De leden van de kwaliteitscommissie Limburg,
De voorzitter van de commissie, Mevr. ir J.M.M.Jongeling – Rooth
Namens deze,

ir. K.A.M. Farber, secretaris

Bijlage 4
Archeologisch onderzoek niet benodigd



25780
INGEKOMEN 03 OKT. 2006

Aelmans
De heer H. Steins
Abenhofweg 2
6095 NE BAEXEM

Cluster CWZE
Faxnummer (043) 389 70 13
Ons kenmerk 2006/44053
Bijlage(n)

Behandeld S. Kusters
Doorkiesnummer (043) 389 74 39
Uw kenmerk
Maastricht 29 september 2006

VERZONDEN 2 OKTOBER 2006

Onderwerp

Ruimte voor Ruimte locatie Honthem 39 te Margraten en Archeologie.

Met betrekking tot uw verzoek om een schriftelijke reactie (overleg 20 september 2006) aangaande de noodzaak van een archeologisch onderzoek op bovenstaande locatie kan het volgende meegedeeld worden.

Uitgangspunt van de provincie met betrekking tot archeologie is dat het archeologisch erfgoed in de oorspronkelijke vindplaats moet worden beschermd. Voor archeologische waardevolle terreinen, zoals aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart Limburg, en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, moet bij voorgenomen activiteiten vooronderzoek naar archeologische waarde plaatsvinden (POL 2001, pagina 78). Ruimte voor Ruimte locatie Honthem 39 te Margraten is op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW-kaart) gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. We constateren dat de geplande bodemverstorende activiteiten grotendeels plaatsvinden op reeds verstoorte locaties (bedrijfsgebouwen). Hiervan is in een eerdere brief (B. de Fraiture 29 juli 2004) te kennen gegeven dat indien dit het geval zou zijn een archeologisch onderzoek achterwege kon blijven. De resterende bouwmogelijkheden die plaatsvinden buiten de verstoorte delen zijn weliswaar bodemverstorend, maar niet onderzoekplichtig. Van deze delen kan redelijkerwijze worden aangenomen dat de ondergrond verstoord is door de jaarlijkse aanleg van voerderkullen voor vee. Daarnaast liggen binnen een straal van 50 meter van deze locaties geen archeologische vindplaatsen. In dit kader wordt ook voor deze delen een archeologisch onderzoek niet zinvol geacht.

060927-0160

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

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

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

Bankrekening ING
67.94.11.372
Postbank nr. 1060741



Indien u vragen of opmerkingen heeft kunt u zich wenden tot de heer S. Kusters, tel (043) 389 7439.
Een afschrift van deze brief is eveneens naar de gemeente Margraten gestuurd.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

mw. ir. M.H. Verhoeven,
afdelingshoofd Cultuur Welzijn Zorg

Bijlage 5
Wettelijk kader flora & fauna

Beleid

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

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

- **niveau 1:** een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- **niveau 2:** een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode³ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;
- **niveau 3:** streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van

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

dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

- Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of de ruimtelijke ontwikkelingen die voorliggend plan mogelijk maakt, nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.

Bijlage 6

Wateradvies

ARCHIEF WRO

Besluit

DB d.d.:

AB d.d.:

CC: Wes / KI / Van Winkel / Tolthamp /

Knoes / Aelmans adv. / PCGP /

Paul Wink. / adm. BOA

**Waterschap
Roer en Overmaas**



Het College van Burgemeester en
Wethouders van de Gemeente Margraten
Postbus 10
6169 ZG MARGRATEN

Sittard, 26 januari 2007

uw kenmerk : -
uw brief van : -
ons kenmerk : 579/Win

behandeld door : J. van Winkel
doorkiesnummer : 046-4205759
e-mail : j.vanwinkel@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
advies watertoets

onderwerp:
wateradvies bouwplan Mingels-Petit, 5 woningen aan Honthem 39 te Margraten

Op 22 december 2006 heeft adviesbureau Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu de waterparagraaf voor het plan 'Mingels-Petit: 5 woningen aan Honthem 39 te Margraten' bij het *watertoetsloket Roer en Overmaas** ingediend. Voor het bouwplan wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1996 uitgewerkt.

In het plangebied zijn geen primaire wateren en zuiveringstechnische voorzieningen van het waterschap gelegen. Voor dit plan is vooral het hemelwaterbeheer van belang. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer. Wij geven u dan ook een positief wateradvies.

Een afschrift van deze brief is naar Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu te Baexem gestuurd.

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

drs. F.M.C.M. Wesdijk

** Het watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pré-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Roer en Overmaas. Het (pré-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het Dagelijks Bestuur van het waterschap Roer en Overmaas bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.*

Bijlage 7
Voorschriften 'Woondoeleinden'

* zie stich. goedh §5

a. A. sub 1-aanhef:

ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning indien blijkens het op de plankaart A aangegeven teken ▲ een bedrijfswoning aanwezig is dan wel ten behoeve van een eerste agrarische bedrijfswoning; de bebouwingsvoorschriften voor de eerste bedrijfswoning gelden ook voor de tweede bedrijfswoning;

b. A. sub 1.b.:

ter vergroting van de maximale inhoud van de voor bewoning toegestane ruimte ten behoeve van maximaal 4 vakantieappartementen met per vakantieappartement een maximale oppervlakte van 100 m² inclusief berging, uitsluitend indien een dergelijke vergroting in de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd indien het betreft cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bebouwing resp. handhaving van de bestaande bebouwing gewenst is, c.q. noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan de handhaving van de bestaande stedenbouwkundige structuur, de exploitatie gezien kan worden als ondergeschikte nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf en nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredig nadelige invloed ondergaan. Permanente bewoning is niet toegestaan waar het betreft vakantieappartementen.

c. A. sub 1.b.:

ter vergroting van de maximale inhoud van voor bewoning toegestane ruimte binnen de bestaande bebouwing tot maximaal 1.000 m³ ten behoeve van de huisvesting van de rustende boer. Dit mag niet leiden tot een zelfstandige extra woning.

d. A. sub 2.:

tot vergroting van de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, tot ten hoogste 8,00 m. en de hoogte van andere bouwwerken geen erfafscheidingen zijnde, tot ten hoogste 15,00 m.;

e. A. sub 5.:

voor het overschrijden van de bebouwingsgrens indien dit om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is en de overschrijding niet meer dan 100 m² bedraagt ;

1^{ste} herziening 200 m²

f. sub 5.:

voor het oprichten van boogkassen tot een maximale hoogte van 2,00 m. en

mits voor de in dit lid onder B.1., a., d., e. en f. genoemde gevallen de landschappelijke openheid niet onevenredig wordt aangetast.

2. Alvorens Burgemeester en Wethouders een vrijstelling als bedoeld onder B.1.a. en b. verlenen horen zij de Adviescommissie Agrarische Vestigingen.

IV. Verboden gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 4 lid 1. wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b. detailhandel en groothandel, behoudens de verkoop van bedrijfsprodukten afkomstig uit het eigen bedrijf en in eigen beheer;
- c. transport- en/of garagedoeleinden behoudens voor zover deze verband houden met de agrarische bedrijfsvoering;
- d. horecadoeleinden;
- e. permanente of tijdelijke bewoning welke geen verband houdt met de agrarische bedrijfsvoering;
- f. voor opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering.

V. Procedureregels

Bij toepassing van de in dit artikel bedoelde vrijstellingsbevoegdheid dienen de in artikel 37 opgenomen procedureregels te worden gevolgd.

Artikel 11**Woondoeleinden**

I. Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart A als woondoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:
 - woondoeleinden;
 - aan huis gebonden beroepen waarbij de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.

2. Voorzover op de plankaart B nader aangegeven zijn de gronden primair bestemd voor waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, beschermingszone a, beschermingszone b, beschermingszone c, beschermingszone d en beschermd dorpsgezicht volgens het in artikel 25 gegeven schema van volgorde.

II. Bouwvoorschriften

- A. Op of in de voor woondoeleinden bestemde gronden mogen slechts die gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen en met dien verstande dat:
- a. de voorgevel van de woning in de voorgevelrooilijn moet worden opgericht;
 - b. de inhoud van de bestaande woning (hoofdgebouw) met maximaal 10% mag worden uitgebreid;
 - c. per bouwperceel slechts één woning mag worden opgericht met uitzondering van die bouwpercelen waar op plankaart A met een cijfer een ander maximum aantal woningen is aangegeven;
 - d. vakantieappartementen aanwezig mogen zijn indien op de plankaart A met het teken ● aangegeven en overeenkomstig het op de plankaart A met een cijfer aangegeven aantal;
 - e. er bijgebouwen met een goothoogte van maximaal 3,00 m. en een oppervlakte van maximaal 70 m² per bouwperceel mogen worden opgericht in een zone gelegen op een afstand van minimaal 3,00 m. en maximaal 40,00 m. gemeten vanuit en gelegen achter de op de plankaart A aangegeven voorgevelrooilijn of de in het verlengde daarvan te trekken lijn;
 - f. de hoogte van de andere bouwwerken maximaal 5,00 m. mag bedragen met uitzondering van erfafscheidingen welke maximaal 2,00 m. hoog mogen zijn;
 - g. het bepaalde in artikel 3 de leden 5. en 6. voorzover van toepassing in acht worden genomen.

III. Vrijstellingsbevoegdheid

- A. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in A.:

Bepaalde in lid II onder A

* zie etische goedh. S.

Zie hoofdstuk 6 (R.G.)
Handleiding bestaande
plan van

1. onder b. bepaalde voor het uitbreiden van de inhoud van de bestaande woning zodanig dat, indien de inhoud van de bestaande woning kleiner is dan 410 m³, de inhoud van de woning tot maximaal 500 m³ uitgebreid mag worden en indien de bestaande woning groter is dan 410 m³, de woning met maximaal 15% uitgebreid mag worden, met dien verstande dat de inhoud per woning nooit meer dan 1.000 m³ mag bedragen en de landschappelijke openheid niet onevenredig wordt geschaad;
2. Onder b., c. en d. bepaalde ter vergroting van de maximale inhoud van de voor bewoning toegestane ruimte ten behoeve van maximaal 4 vakantieappartementen met per vakantieappartement een maximale oppervlakte van 100 m² inclusief berging en/of ten behoeve van een tweede woning met een maximale inhoud van 800 m³ uitsluitend indien een dergelijke vergroting in de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd indien het betreft cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bebouwing resp. handhaving van de bestaande bebouwing gewenst is, c.q. noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan de handhaving van de bestaande stedenbouwkundige structuur en nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredig nadelige invloed ondergaan. Permanente bewoning is niet toegestaan waar het betreft vakantieappartementen;
3. onder e. bepaalde tot een oppervlakte van maximaal 120 m² in die gevallen waarin op het moment van tervisielegging van dit plan meer dan 70 m² aanwezig is en de vrijstelling leidt tot een sanering en verbetering in ruimtelijk opzicht van de bestaande situatie. Slechts dan wordt een bouwvergunning verleend indien een substantieel deel van de ~~bestaande overmaat~~ wordt afgebroken;
4. ~~X~~ onder e. bepaalde voor het oprichten van bijgebouwen in een zone van gelegen op een afstand van minimaal 3,00 m. en maximaal 50,00 m. gemeten vanuit en gelegen achter de op de plankaart A aangegeven voor-gevelrooilijn, indien dit uit ruimtelijke en stedenbouwkundige overwegingen niet onevenredig nadelig is;

5. voor het gebruik van de woning voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten onder de voorwaarden dat:
 - maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 80 m² als zodanig mag worden gebruikt;
 - detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in zelf vervaardigde producten kan plaatsvinden;
 - de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 - geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
6. van het bepaalde in lid II. sub A.a. voor het overschrijden van de voorgevelrooilijn met maximaal 4,00 m., mits het betreft vrijstaande woningen en de bestaande afstand van de voorgevelrooilijn tot aan de weg tenminste 10,00 m. bedraagt en het niet betreft gronden op de plankaart B aangegeven als beschermd dorpsgezicht dan wel om op de plankaart A als karakteristiek aangegeven gebouwen.

B. Indien Burgemeester en Wethouders een vrijstelling als bedoeld onder A. in dit lid verlenen dient het bepaalde in artikel 3 de leden 5. en 6. en dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 37 in acht te worden genomen.

IV.
III.

Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in lid II., nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden en/of landschappelijke openheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken of de ruimtelijke kwaliteit en/of het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

Artikel 12

Groepsaccommodatie en groepskamperen

I. Doeleindenomschrijving

1. De op plankaart A als groepsaccommodatie en groepskamperen aangegeven gronden zijn bestemd voor groepsaccommodatie en groepskamperen en voor bedrijfswoning voorzover aangegeven met het teken ▲, met dien verstande dat op gronden op de plankaart A aangegeven met het teken ■ groepskamperen is uitgesloten.
2. Voor zover op de plankaart B nader aangegeven zijn de gronden primair bestemd voor grondwaterbeschermingsgebied en beschermingszone a volgens het in artikel 25 gegeven schema van volgorde.

II. Het gebruik van de grond voor bebouwing

Op of in de voor groepsaccommodatie en groepskamperen bestemde gronden mogen slechts die gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen en met dien verstande dat:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens moet worden opgericht;
- b. er maximaal 2 bouwlagen mogen worden opgericht;
- c. de goothoogte maximaal 4,50 m. mag bedragen;
- d. de dakhelling maximaal 60° mag bedragen;
- e. maximaal 100% van het bebouwingsoppervlak mag worden bebouwd;
- f. maximaal 100 m² van het bebouwingsoppervlak mag worden benut voor kantine en ontspanningsruimte, de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 800 m³ bedragen;
- g. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 4,00 m. mag bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die maximaal 2,00 m. hoog mogen zijn.

III. Vrijstellingen

- A. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in lid I. sub 1. bepaalde ten behoeve van groepskamperen indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en geen onevenredige aantasting ontstaat van de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden en/of de landschappelijke openheid.

Bijlage 8
Reactie provincie en brandweer



Provinciale Commissie
Gemeentelijke Plannen

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

NR. 3488		PLAAT
BEH. AMBT. <i>Sender</i>	PRIJS	
V 8 NOV. 2007		BEREIK
KOMIE		KWAL.
B VOS		RAAD
		ORG. 4

Afdeling RO
Ons kenmerk 2007/44739
Faxnummer (043) 389 79 77
Bijlage(n)

Behandeld M. Kavouras
Uw kenmerk -
Doorkiesnummer (043) 389 79 83
Maastricht 5 november 2007
VERZONDEN - 5 NOV. 2007

Onderwerp

Advies inzake voorontwerpbestemmingsplan Partiële herziening 2007 'Buitengebied1996'
RvR-locatie Honthem 39

Het bovenvermelde bestemmingsplan is behandeld op 5 september 2007, (vergaderende 2007/08)

Als resultaat van de behandeling delen wij u het volgende mede.

1. Algemene beleidsaspecten

- * Bij de toepassing van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg zoals beschreven in de POL aanvulling, wordt ervan uitgegaan dat voor de volledige bestaande Agrarische bouwkaavel een wijziging/herziening van het vigerende bestemmingsplan wordt toegepast. Zonder wijziging van het planologische regime kunnen immers ook op gedeelten van de Agrarische bouwkaavel opnieuw agrarische gebouwen worden opgericht. De plangrens van het bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden.
- ** De gemeente dient de nieuwe woningen op te nemen in de regionale woonvisie, de Ruimte voor ruimte woningen komen niet ten laste van het reguliere contingent van de gemeente, maar dienen wel te passen binnen het Limburg plafond tot 2010.

2. Planopzet

- * Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het Nationaal landschap Zuid-Limburg. In de Nota Ruimte zijn de kernkwaliteiten beschreven en in het POL zijn extra benadrukt de kernkwaliteit historische bouwkunst en historisch geografische elementen en patronen die tot de kernkwaliteit behoren. In het plan ontbreekt een beschrijving van die kernkwaliteiten en de relatie van het plan tot die kernkwaliteiten. Deze beschrijving wordt in het belang van een zorgvuldige afweging alsnog onmisbaar geacht.

070703-0259

Praat mee over Limburg! www.limburg.nl/burgerforum

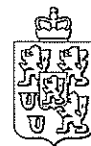
Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

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

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

Bankrekening ING
67.94.11.372
Postoank nr. 106074 I

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



Kijkend naar de belangrijkste kernkwaliteiten van het Heuvelland dan is sprake van een lintstructuur en de gebouwen zijn vaak karakteristieke carréhoeves. Dat principe wordt als zodanig gewaardeerd in de Nota Ruimte.

In het plan wordt een woonwijkje achter die structuur neergelegd waardoor een situatie ontstaat die a-typisch is voor de karakteristieke ontwikkeling van het landschap en ook een wezensvreemd element zal vormen. Het betreft dan met name de wijze van situering van de woningen. Hoewel met het aantal woningen op de betreffende kavel ingestemd kan worden is het van groot belang om de precieze situering van de woningen nader te bezien en uit te werken. De gemeente wordt in overweging gegeven om hierover ook in overleg te treden met de RACM aangezien deze Dienst veel te maken heeft met dit soort ontwikkelingen en op dat gebied over een bepaalde expertise beschikt.

- * In het advies van de 'Kwaliteitscommissie Contourenbeleid in de provincie Limburg' (zie bijlage 2 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) is aangegeven dat de commissie het noodzakelijk acht dat er buiten de aan te leggen tuinen van de nieuwe bouwkwavels, een goede afschermdende ruime groenstrook aan de landschapzijde dient te worden gerealiseerd.

Binnen deze groenstrook dient middels een toegespitste bestemmingsregeling vastgelegd te worden dat hier geen bouwmogetijkheden zijn voor bijgebouwen of andersoortige landschapsvreemde bouwwerken zoals houten tuinschermen.

In het bijgevoegde landschapsplan (afbeelding 15 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan) is met dit advies rekening gehouden, echter de vertaling hiervan in de plankaart en in de voorschriften is onvoldoende. De plankaart en de bestemmingen en voorschriften dienen hierop aangepast te worden. De nu benoemde strook met bestemming Overgangszone zal een Aln-bestemming dienen te krijgen. De tuinstrook direct grenzend aan de Aln bestemming zal dan de bestemming Overgangszone dienen te krijgen ten behoeve van particuliere tuinen waarin geen gebouwen of bouwwerken kunnen worden opgericht.

Wij verzoeken u tevens om ten behoeve van de realisatie van het landschapsplan en het beheer een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer te sluiten.

3. Natuur en landschap

- ** Uit het Dassenbeschermingsplan Limburg blijkt dat de locatie is gelegen in een actueel leefgebied en foerageergebied van de das, bij de inrichting van het gebied dient hier rekening mee te worden gehouden.

4. Overige aspecten

Wij verzoeken u om te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg kan worden aangeleverd, conform de afspraken die zijn vastgelegd in de technische paragraaf van het 'Convenant digitalisering en standaardisatie bestemmingsplannen Limburg.'



5. Voorschriften

Zoals reeds in de brief d.d. 14 juni 2005 inzake de Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening aan u is medegedeeld, worden de bestemmingsplanvoorschriften slechts marginaal getoetst. Een en ander houdt in dat uw gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

6. Toepassing artikel 19, lid 2 WRO

In de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte is aangegeven dat voor zowel de slooplocatie als voor de locatie van de compensatiewoningen het bestemmingsplan moet worden herzien. Het toepassen van art.19, lid 1 WRO is niet toegestaan omdat daardoor het planologisch regime niet wordt gewijzigd. In dat verband is het toepassen van art. 19, lid 2 strijdig met bovenstaande beleidslijn, dit advies biedt dus geen grondslag voor de toepassing van art. 19, lid 2 WRO zoals bedoeld in de 'lijst van gevallen ex artikel 19, lid 2' van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg.

Namens de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen,

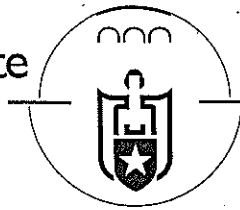
voorzitter,

secretaris,

Voor de betekenis van de opmerkingen en van de asterisk (*) die bij de opmerkingen zijn geplaatst wordt verwezen naar de onderstaande verklaring:

- * Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen overwegende bezwaren bestaan. Zulks betekent dat, betrof dit een vastgesteld bestemmingsplan, geadviseerd zou worden tot onthouding van goedkeuring:
- ** Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen bedenkingen bestaan, maar waarover een definitief oordeel wordt voorbehouden of slechts een voorlopig standpunt kan worden ingenomen in verband met het ontbreken van voldoende onderbouwing van het gemeentelijk beleidsvoornemen. Deze bedenkingen kunnen worden weggenomen door bij de aanbieding ter goedkeuring van het plan aanvullende informatie te leveren, al dan niet na gevoerd nader overleg.
Bedenkingen die niet zijn weggenomen, terwijl deze redelijkerwijs wel hadden kunnen worden weggenomen, leiden tot een advies tot het onthouden van goedkeuring. Ten aanzien van de bedenkingen, die redelijkerwijs niet konden worden weggenomen, zal worden geadviseerd deze bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan weg te nemen:

Overige opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerp-plan die uitsluitend van informatieve betekenis zijn.



Burgemeester en Wethouders van Margraten
t.a.v. M. Senden
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

- 1.731.212

GEMEENTE MARGRATEN	NR.	2653	HOEV.
	S.	Brandweer	PRIJS
	BEH.	Senden	BEREK.
	AMBT.		KWAL.
	WI	- 8 JUNI 2007	RAAD
	VWI	KOPIE	ORG. 4
B.W.S.			

uw brief:

ons kenmerk:
2007.16533

behandeld door:
MMW Ponjé

doorkiesnummer:
043 350 5398 (tel)
043 350 5378 (fax)

bijlage(n) : 1

Maastricht, 7 juni 2007

Onderwerp : Voorontwerp bestemmingsplan "Partiële
herziening 2007 - RvR locatie Honthem
39"

Geachte mevrouw Senden,

Betreffende het voorontwerp bestemmingsplan "Partiële herziening 2007 - RvR
locatie Honthem 39" adviseren wij u het volgende.

Uit het bebouwingsvoorstel blijkt dat de nieuw te bouwen woningen gesitueerd zijn aan een doodlopende weg. Uit de gehanteerde Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid blijkt dat een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied in principe via een tweede onafhankelijk route bereikbaar moet zijn. Voor doodlopende wegen geldt dat: Doodlopende wegen van ten hoogste 40 meter lengte met aan het einde de toegang van een gebouw zijn toegestaan. Wel dienen dan twee bruikbare onafhankelijke routes naar deze doodlopende weg te leiden. Hier wordt aan voldaan.

Doodlopende wegen die langer zijn dan veertig meter, zonder verdere vertakkingen, zijn toegestaan indien deze een minimale wegbreedte hebben. Voor doodlopende wegen met aan het eind een keerlus kan gekozen worden voor een wegbreedte van 4,5 meter of 3,5 (of 3 meter indien langs beide kanten van de rijbaan sprake is van een obstakelvrije ruimte van 0,5 meter breed en 4,2 meter hoog) indien dit een exclusieve brandweerroute is. Hierbij dienen de bochtstralen in acht te worden genomen (buitenbochtstraal 10 meter, binnenbochtstraal 5,5 meter). Als aan het eind geen keerlus aanwezig is, moet achteruit worden gereden, dan wordt een extra breedte van 0,5 meter aangehouden.



blad 2 Voorontwerp bestemmingsplan "Partiële herziening 2007 - RvR locatie Honthem 39"

Wij adviseren u een keuze te maken uit bovenstaande mogelijkheden.

Voor de bluswatervoorziening geldt dat de afstand tussen een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) en de toegang(en) van een gebouw maximaal 40 meter is. Op deze wijze bedraagt de afstand tussen de brandkranen onderling maximaal 80 meter. Indien, zoals blijkt uit het voorontwerp bestemmingsplan, slechts bestemmingen worden opgenomen met grondgebonden woningen dan volstaat een capaciteit van de primaire bluswatervoorziening van minimaal 30 m3 per uur.

Wij adviseren u een brandkraan aan te leggen aan het begin van het cour, zoals aangegeven op bijgevoegde bijlage.

Vertrouwende u voldoende te hebben geïnformeerd.

De Brandweer van Maastricht,
Het Hoofd van de afdeling Preventie en Preparatie,

Ing. J.E.P. Godding

Verklaring

Aanduidingen

-  Kadastrale ondergrond
-  Grens van de partiële herziening
-  Bestemmingsgrens
-  Bouwgrens
-  RvR
-  Woning gerealiseerd in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg
-  Voorgevelrooilijn
-  Historische carréboerderij

Bestemmingen

-  Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden
-  Woondoeleinden
-  Verkeersdoeleinden
-  Overgangzone
-  Dubbelbestemming
-  Grondwaterbeschermingsgebied

NIUW TE SITUEREN BRANDKRAAN

Gemeente Margraten

-VOORONTWERP-

Partiële herziening 2007 bestemmingsplan "Buitengebied 1996"

Plankaart A/uitsnede 49

- Ruimte voor Ruimte woningen Honthem -

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.

Goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d.

datum	pagina	schaal	map 1
04.04.2007	1	1:1000	map 1
plan	formaat	map 2	map 3
DH / PvdA	A3	map 2	map 3
kaart	pagina	map 4	map 5
211400132-044	211400132	map 4	map 5

BRO

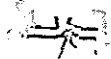
Verkeering 2
2001 07 Tegen
vervoert
vervoert

adres van
ruimtelijke ordening
aanvraag en
reken

tel: 077 373 06 01
fax: 077 373 06 02
e-mail: info@bro.nl



Bijlage 9
Inspraakreacties en eindverslag



Eindverslag van de inspraak voorontwerp bestemmingsplan Partiële Herziening 2007 RvR locatie Honthem 39

Voorgeschiedenis

Dhr. en mevr. Mingels-Petit zijn al geruime tijd bezig met een Ruimte voor Ruimteproject op de locatie Honthem 39. Middels deze Ruimte voor Ruimteregeling wordt aan agrarische bedrijven de mogelijkheid geboden om agrarische bebouwing af te breken en in ruil hiervoor woningen te realiseren.

Het huidige melkveebedrijf van de initiatiefnemer kan zich op de bestaande locatie niet verder ontwikkelen in verband met de ligging van de woonkern Honthem. Het bedrijf dient, om tot de noodzakelijke bedrijfsontwikkeling te komen, verplaatst te worden naar de nabij gelegen locatie Honthemmerweg ong.

Om een dergelijke beëindiging op de huidige locatie en verplaatsing financieel rond te krijgen, wordt gebruik gemaakt van de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, partiële herziening 2004. Op basis van die regeling kunnen na de sloop van de bedrijfsgebouwen en na volledige bedrijfsbeëindiging op de locatie Honthem 39, een aantal compensatiewoningen worden gebouwd. Op basis van de sloopnorm van 375 m² per contingent mogen er door die sloop op de huidige locatie vijf compensatiewoningen gerealiseerd worden.

Recent heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en hier zijn twee zienswijzen tegen ingediend.

1. Zienswijze dhr. en mevr. Neuhof-Meijs

De zienswijze, ingediend door dhr. en mevr. Neuhof-Meijs, is tweeledig:

1. Dhr. en mevr. Neuhof-Meijs hebben vragen bij de omrekenfactor die gebruikt is. Deze zou leiden tot vier en niet tot vijf compensatiewoningen.
2. Verder liggen de nieuw te bouwen woningen volgens dhr. en mevr. Neuhof-Meijs buiten de kavel, die nu gebruikt wordt voor het agrarische bedrijf en vallen drie woningen buiten het cluster terwijl er maar één woning buiten het cluster mag vallen. Hierdoor wordt hun doorkijk op het landschap aangetast.

Standpunt college

Binnen de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, partiële herziening 2004 is een aanvullende regeling opgenomen voor knelzittende melkveebedrijven. Deze regeling is van toepassing op melkveebedrijven die op de huidige locatie niet meer kunnen uitbreiden, door hun ligging binnen de bebouwde kom, linten of bebouwingsclusters, en als gevolg hiervan gaan verplaatsen. Er is gebleken dat verplaatsing van een bedrijf op eigen kracht financieel moeilijk haalbaar is. Bij bedrijfsverplaatsing kan daarom bij de sloop van de bedrijfsgebouwen op de oude locatie toepassing gegeven worden aan Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, waarbij het recht ontstaat om in ruil voor de sloop van minimaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen 2 compensatiewoningen te realiseren. Door dhr. en mevr. Mingels-Petit wordt in totaliteit ruim 2070 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Dit komt overeen met vijf te bouwen compensatiewoningen. (Zie bijlage).

Wat betreft de ligging van de vijf nieuw te bouwen woningen kan het volgende opgemerkt worden. De nieuwe woningen worden weliswaar niet op dezelfde plek gebouwd als waar de oude bedrijfsgebouwen stonden. Ze worden daarentegen wel binnen de bedrijfskavel van de initiatiefnemer gerealiseerd.

2. Zienswijze dhr. en mevr. Hendriks-Kloth

Dhr. en mevr. Hendriks-Kloth geven aan de voorgestane ontwikkeling niet ideaal te vinden, maar ze kunnen de redenen van de initiatiefnemers begrijpen. Ze kunnen zich echter niet vinden in de gekozen oplossing voor wat betreft de ontsluiting van de locatie. Hier hebben zij twee redenen voor:

1. De toename van het aantal verkeersbewegingen heeft als gevolg dat er overlast ontstaat van naar binnen schijnende koplampen. Volgens het advies van stedenbouwkundig adviesbureau ARCADIS zijn 60 verkeersbewegingen per dag te verwachten.
2. De ontsluiting zal tot verkeersonveilige situaties leiden.

Enerzijds omdat de ontsluiting loodrecht op de weg Honthem is geprojecteerd. Op de weg Honthem wordt harder gereden dan de toegestane 30 km per uur, de weg is niet ingericht als 30 km-zone en er zijn geen uitwijkmogelijkheden. De nieuwe ontsluiting zal de situatie er niet beter op maken.

Anderzijds is de ontsluiting direct aan de overzijde van de woning van de familie Hendriks-Kloth gesitueerd. Doordat de gevel van de woning direct aan de straat is gelegen en er geen trottoir of oprit aanwezig is, is de familie genoodzaakt hun auto op de straat te parkeren. De nieuwe ontsluiting leidt tot een onoverzichtelijke en onveilige verkeerssituatie.

Door stedenbouwkundig adviesbureau ARCADIS wordt ook nog genoemd het feit dat de ontsluiting in een binnenbocht, in een klein talud en op het hoogste punt van het buurtschap Honthem is gelegen. Hierdoor is het zicht op de weg Honthem, vanaf de nieuwe ontsluiting, onvoldoende.

Standpunt college

De 'oude' inrit wordt vervangen door een nieuwe ontsluiting die tegenover huisnummer 40 komt te liggen. Zodoende zal het licht van de koplampen van de auto's niet meer recht op de gevel van de familie Hendriks-Kloth schijnen, maar op de oprit van de bureu. Tevens zal de ontsluitingsweg vanaf het hoger gelegen gebied langzaam afhellen naar de huidige weg, waardoor de koplampen naar beneden gericht schijnen.

Met betrekking tot de onveilige verkeerssituatie kan het volgende opgemerkt worden. De verkeersbewegingen met betrekking tot een agrarisch bedrijf, zoals het bedrijf van de familie Mingels-Petit, zullen zowel qua aard en omvang vele malen intensiever zijn dan de verkeersbewegingen ten aanzien van een huishouden. Onder andere het CBS stelt voor een gezinshuishouden van 4 personen gemiddeld 4 à 5 verkeersbewegingen per auto per dag.

Momenteel wordt er gewerkt aan een gemeentebrede inventarisatie ten aanzien van 30 en 60 km-zones. De resultaten van dit onderzoek worden afgewacht alvorens over te gaan tot eventuele verdere stappen wat betreft de inrichting van deze gebieden. Tegen die tijd zal dan ook overwogen worden of het ten aanzien van de ontsluiting van de nieuwe percelen nodig is een maatregel (punaise, inritconstructie) in te passen.

Omdat de familie Hendriks-Kloth niet beschikt over een eigen oprit, zijn zij genoodzaakt hun auto voor hun huis op straat te parkeren, waardoor er geen uitwijkmogelijkheden zijn. Algemeen geldt dat volgens Duurzaam Veilig auto's op straat geparkeerd kunnen worden en dat dit zelfs een gunstig effect heeft op de verkeersremmende werking.

Verder wordt door het vervangen van de 'oude' inrit door een nieuwe ontsluiting de draaicirkel gunstiger en overzichtelijker, waardoor ook het zicht op de weg Honthem verbetert.

Eindconclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de ingebrachte zienswijzen niet zodanig dat deze tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan zouden moeten leiden.



	Omschrijving te slopen bedrijfsgebouwen op de slooplocatie*	te slopen oppervlakte in m ² **
1.	Ligboxenstal 13,72 x 35,74 m	490,35
2.	Ligboxenstal en loods 14,10 x 35,90 m	506,19
3.	20 slaappleaatsen 4,40 x 21,10 m	92,84
4.	Jongveestal 24,00 x 17,50 m	420,00
5.	Oude jongveestal 10,00 x 13,00	130,00
6.	Mestput 16,40 x 42,00	688,80
	Mestkelder 32,00 x 3,20	102,40
	Mestkelder 45,00 x 1,25	56,25
	Mixputten 5 stuks x 2,70 x 1,30	17,55
	Totaal mestkelders gelegen buiten bebouwing 865,00 waarvan 50 %	432,50
	Totale oppervlakte dat betrekking heeft op deze aanvraag	2071,88 m ²

(*) Geef omschrijving aan: bijvoorbeeld ligboxenstal, jongveestal, werktuigenberging

(**) Let op: bouwwerken geen gebouw zijnde tellen niet mee in de sloopnorm behoudens een mestkelder voor zover niet gelegen onder een bedrijfsgebouw. Hierbij geldt dat 50% van de oppervlakte mestkelder mag worden meegenomen bij de berekening van de sloopnorm.