

TOELICHTING

WIJZIGINGSPLAN

**'Julianastraat 81 en Haagdoornweg
ong. te Merkelbeek'**

Ex artikel 3.6 Wro

t.b.v. het RvR-plan van H.M.E. Kleuters

Status : ontwerp

Datum : 1 mei 2013

Naam opdrachtgever : H.M.E. Kleuters

Opdracht is verstrekt aan : Aelmans ROM

Adres opdrachtnemer : Kerkstraat 2
6095 BE Baexem

De opdracht is uitgevoerd door : M.P.H. Pouls MSc
ing. H.N.J.M. Steins

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	6
2.1 Ligging plangebied.....	6
2.2 Beoogde planontwikkeling	8
2.3 Ruimtelijke effecten	9
3. BELEIDSKADERS / PLANOLOGISCHE SITUATIE	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg	12
3.2.2 Perspectieven	12
3.2.3 Provinciale waarden	14
3.2.4 POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg.....	16
3.2.5 Contourenbeleid	18
3.2.6 Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg	18
3.2.7 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	20
3.2.8 Limburgs Kwaliteitsmenu	21
3.2.9 Provinciale woonvisie 2011-2015	21
3.2.10 Conclusie provinciaal beleid.....	23
3.3 Regionaal beleid	23
3.3.1 Regionale Woonvisie en Woningbouwprogrammering Parkstad Limburg	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
3.4.1 Vigerend bestemmingsplan	24
4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN	25
4.1 Bodem	25
4.2 Geluid	26
4.3 Milieuzonering.....	27
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Externe veiligheid	29
5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	31
5.1 Archeologie.....	31
5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	31
5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden	31
5.1.3 Verricht archeologisch onderzoek	31
5.2 Kabels en leidingen.....	32
5.3 Verkeer en parkeren	32
5.3.1 Verkeersstructuur	33
5.3.2 Parkeren	33

5.4	Waterhuishouding	33
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	33
5.4.2	Provinciaal beleid	33
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	34
5.5	Natuur en landschap	36
5.5.1	POL-herziening op onderdelen EHS	36
5.5.2	Landschapsplan	37
5.6	Flora en fauna.....	38
5.6.1	Algemeen	38
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg	38
5.6.3	Gebiedsbescherming	39
5.6.4	Conclusie flora en fauna.....	39
5.7	Duurzaamheid	39
6.	UITVOERBAARHEID	41
6.1	Financiële haalbaarheid	41
7.	PLANSTUKKEN	42
7.1	Wettelijk kader.....	42
7.2	Planonderdelen	42
7.2.1	Toelichting	42
7.2.2	Regels	43
7.2.3	Verbeelding.....	43
8.	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE	44
8.1	Inleiding.....	44
8.2	Vooroverleg	44
8.3	Inpraak	44
8.4	Formele procedure	45
8.4.1	Algemeen	45
8.4.2	Zienswijzen	45
9.	BIJLAGEN	46

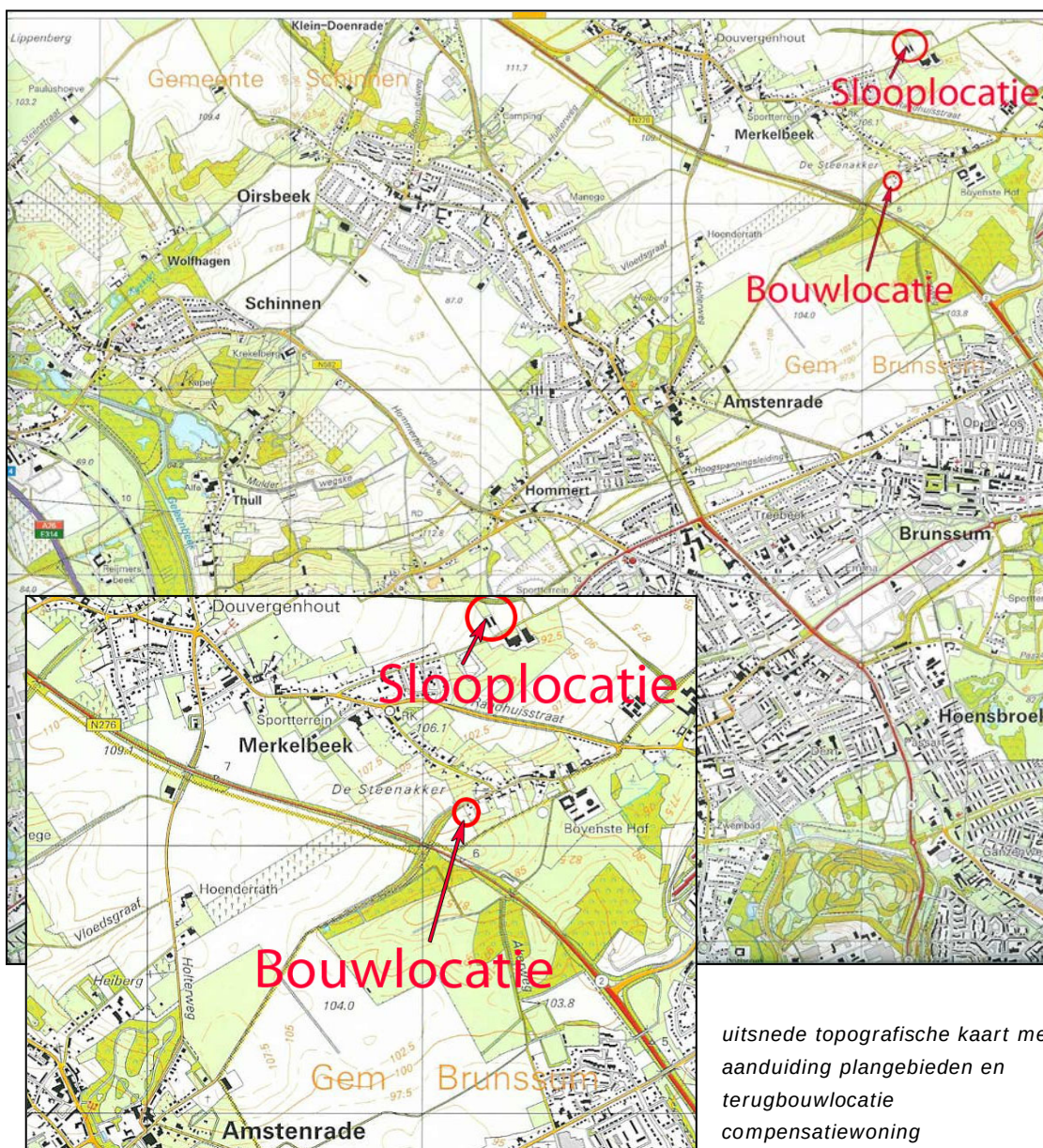
1. INLEIDING

De heer H. Kleuters (initiatiefnemer) exploiteert een intensieve veehouderij (varkenshouderij), met daarbij een paardenhouderij- en akkerbouwtak, op het adres Julianastraat 81 te Merkelbeek.

De varkenshouderij betreft een omvangrijke tak met zeugen en vleesvarkens. Initiatiefnemer beschikt over een vigerende milieuvergunning die de totale bedrijfsvoering omvat.

De gemeente Onderbanken biedt in haar buitengebied de mogelijkheid om de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg toe te passen en daarmee te komen tot de duurzame beëindiging van intensieve veehouderijen.

Voor de hierboven genoemde locatie bestaan concrete plannen om de huidige intensieve veehouderijtak (varkenshouderij) te beëindigen en de bestaande akkerbouwtak en paardenhouderij voort te zetten (zie aanduiding 'slooplocatie' in onderstaande figuur). De daarbij aan de orde zijnde compensatiewoning wordt teruggebouwd aan de Haagdoornweg ong. te Merkelbeek (zie aanduiding 'bouwlocatie' in onderstaande figuur).



uitsnede topografische kaart met
aanduiding plangebieden en
terugbouwlocatie
compensatiewoning

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het beëindigen van de intensieve veehouderijtak op de locatie Julianastraat 81. De twee bestaande veestallen worden grotendeels gesloopt en de milieucirkel van de intensieve veehouderij komt te vervallen.

Door het wegvallen van deze milieucirkel ontstaan mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van dit bedrijf.

Het bedrijf wordt voortgezet als akkerbouwbedrijf met paardenhouderij (productiegericht).

De compensatiewoning wordt gebouwd op de terugbouwlocatie aan de Haagdoornweg ong. te Merkelbeek. Het gaat, inclusief de compensatiegronden en landschappelijke inpassing, om de kadastrale percelen Merkelbeek, sectie C, nummers 1761, 1760, 1240.

Het college van burgemeester en wethouders van Onderbanken heeft op 15 januari 2010 ingestemd met de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling (zie **bijlage 1**).

In het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Onderbanken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om toepassing te geven aan de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, om daarmee het realiseren van één of meerdere burgerwoningen (compensatiewoningen) mogelijk te maken. Onderhavig plan voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn gesteld in het moederplan (bestemmingsplan ‘Buitengebied’).

Het wijzigingsplan betreft twee gebieden.

- 1) De slooplocatie ligt in het buitengebied van Merkelbeek (ten noordoosten van de woonkern);
- 2) terwijl de terugbouwlocatie voor de compensatiewoning ten zuidoosten van de kern van Merkelbeek ligt, aansluitend aan de lintbebouwing van de Haagdoornweg.

De slooplocatie (Julianastraat 81) wordt aan de noordkant begrensd door bestaande beplanting. De overige zijden zijn akkers/weilanden.

De terugbouwlocatie (Haagdoornweg ong.) is aansluitend aan de lintbebouwing gelegen van de Haagdoornweg. Aan de oost- en zuidzijde van deze locatie zijn akkergronden aanwezig.

Onderhavig document voorziet in een toelichting met bijbehorende planregels en een verbeelding voor de bestemmingswijziging.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

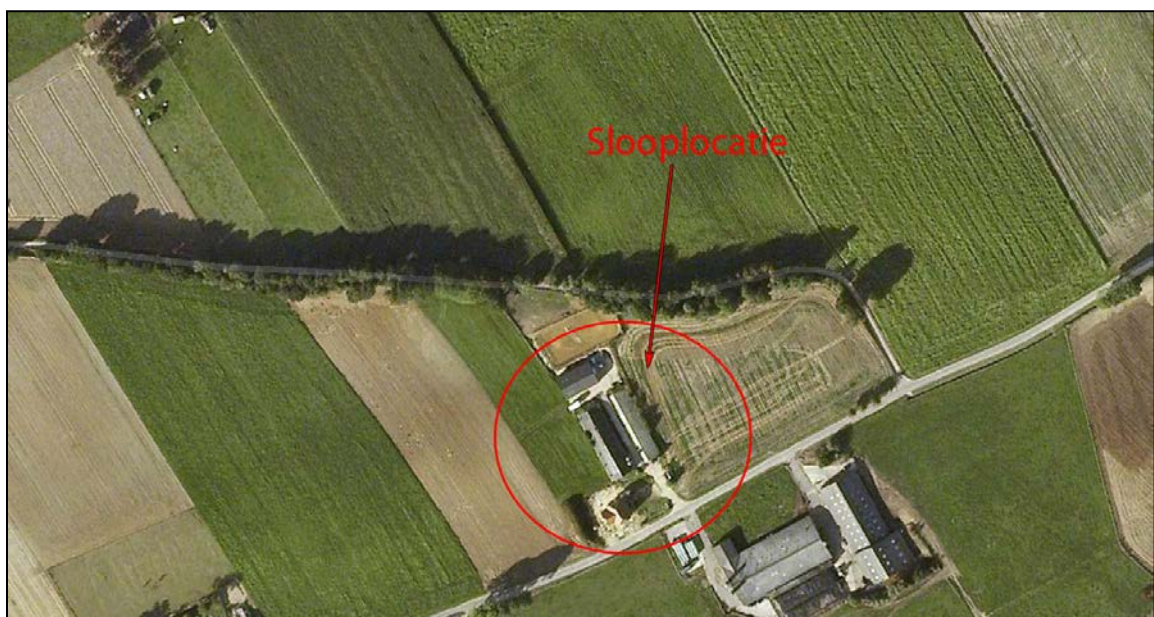
In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

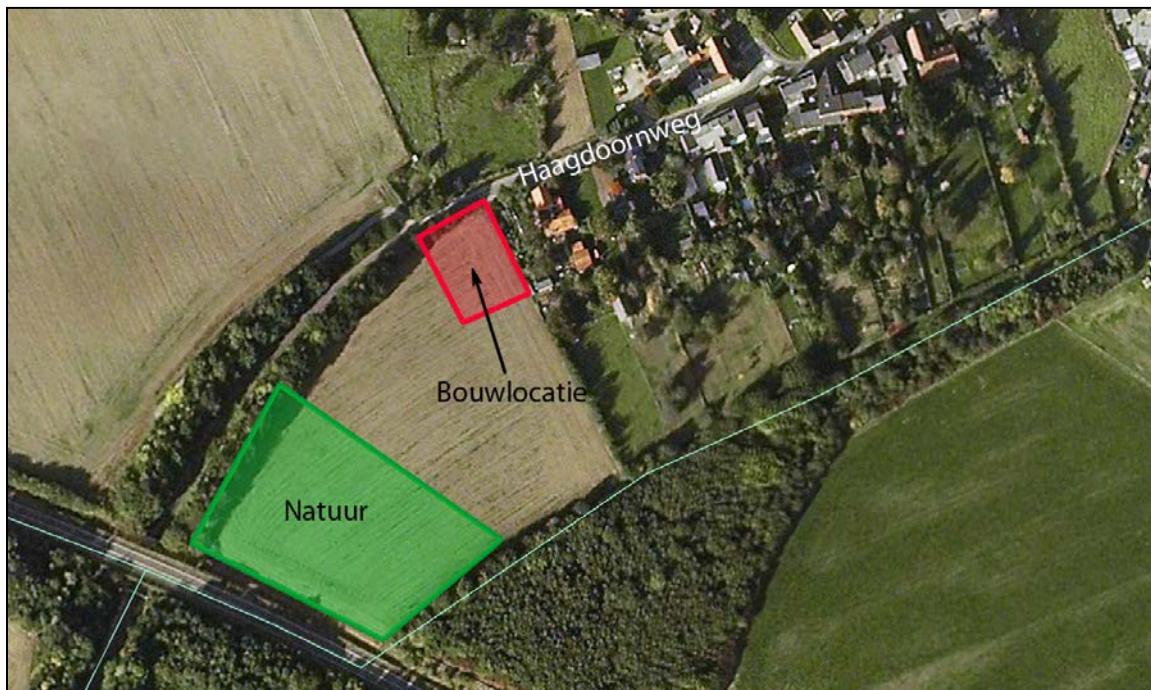
De onderhavige plangebieden zijn gelegen buiten de kern van Merkelbeek. De slooplocatie aan de Julianastraat 81 is gelegen ten noordoosten van de woonkern van Merkelbeek. De terugbouwlocatie ('bouwlocatie') is gelegen ten zuidwesten van Merkelbeek.



uitsnede luchtfoto met overzicht van de locaties



uitsnede luchtfoto van slooplocatie



uitsnede luchtfoto van terugbouwlocatie ('bouwlocatie') en gebied tegenprestatie

Het plangebied aan de Julianastraat 81 wordt gevormd door de agrarische bouwkaavel voor dit bedrijf en de aan de Julianastraat grenzende landbouwgrond.

Aan de Julianastraat is verspreid agrarische bebouwing gelegen. Het plangebied (agrarische bouwkaavel met bestaande stallen en de daar omheen liggende landbouwgrond) is gelegen op ca. 250 meter afstand van de woonbebouwing van Merkelbeek.

De Julianastraat is gelegen in een laagte tussen een tweetal hellingen, die voornamelijk bestaan uit weidegrond en akkers. Vanwege de solitaire ligging van bebouwing is de locatie van zowel de oost- als de westzijde goed zichtbaar. Sloop van de grootschalige agrarische bebouwing levert een duidelijke bijdrage aan de verbetering van het beeld van het buitengebied van Merkelbeek.

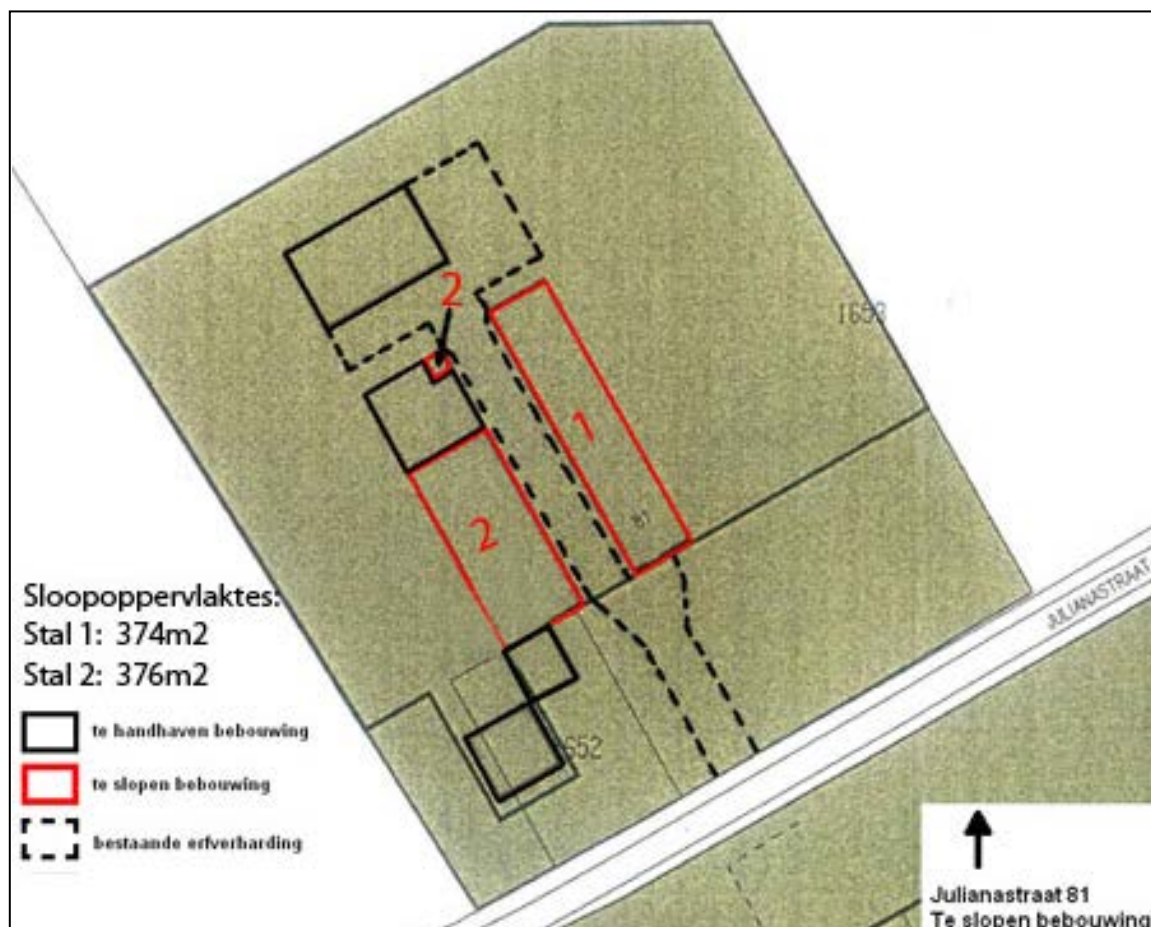
Binnen het plangebied bevinden zich in de bestaande situatie, naast de bedrijfswoning en bijbehorende erfverharding, een zeugenstal, een vleesvarkensstal en een paardenstalling+werktuigenberging.

De vleesvarkensstal wordt in zijn geheel gesloopt (374 m²) en de zeugenstal wordt grotendeels gesloopt (376 m²). Het overige deel van de zeugenstal wordt omgebouwd tot paardenstal. In totaal is sprake van 750 m² aan te slopen bedrijfsgebouwen, hetgeen recht geeft op het terugbouwen van één compensatiewoning.

Onderstaande figuur geeft de bestaande situatie binnen het onderhavige plangebied aan de Julianastraat 81 schetsmatig weer.

Het plangebied aan de Haagdoornweg is op dit moment in gebruik als akkerbouwgrond. Het perceel is zeer verscholen gelegen op een vlakte. De inblik in het plangebied is beperkt tot een klein stuk van de Haagdoornweg. Het zicht op het plangebied wordt afgeschermd door;

- de bebouwing en opgaande beplanting van de ten noordoosten gelegen erven,
- de ten zuidoosten en zuidwesten gelegen bossen,
- de beplante taluds en bomenrij langs de Haagdoornweg,
- de beplante taluds en hagen langs de N276.



situatietekening van bestaande, te handhaven en te slopen bebouwing Julianastraat 81

2.2 Beoogde planontwikkeling

initiatiefnemer exploiteert in het buitengebied van Merkelbeek een intensieve veehouderij (varkenshouderij). Hiervoor heeft het bedrijf ook een rechtsgeldige milieuvergunning (revisievergunning) in het kader van de Wet milieubeheer.

In overleg met de gemeente Onderbanken is besloten om over te gaan tot definitieve beëindiging van de intensieve veehouderij door gebruik te maken van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (zie tevens hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting). Daarbij dient de bedrijfsbebouwing te worden gesloopt, waarbij geldt dat per 750 m² te slopen gebouw één (compensatie)woning mag worden teruggebouwd. In casu is sprake van de sloop van 750 m² aan bedrijfsgebouwen, waardoor op de terugbouwlocatie aan de Haagdoornweg één (compensatie)woning kan worden gebouwd.

De bedrijfsvoering zal ook in de toekomst zijn gericht op het in stand houden van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het bedrijf wordt voortgezet in de vorm van een akkerbouwbedrijf en een paardenhouderij (fokken en africhten van paarden). De omvang van het tot het bedrijf behorende areaal akkerbouwgrond bedraagt circa 14,5 hectare. De te telen gewassen zijn granen, grasland, aardappelen en suikerbieten.

Voor de terugbouwlocatie aan de Haagdoornweg is gekozen omdat het bouwen van een nieuwe burgerwoning op de slooplocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet mogelijk is. Daartoe is gezocht naar een alternatieve locatie op eigendomspercelen van initiatiefnemer. De terugbouwlocatie aan de Haagdoornweg is daarbij als locatie tevens het meest geschikt bevonden door de gemeente Onderbanken en de provincie Limburg.

Daarnaast wordt zowel de slooplocatie als de terugbouwlocatie landschappelijk goed ingepast middels bomen en hagen en overige natuurontwikkeling:

Het plan om het agrarisch bedrijf om te vormen naar een grondgebonden bedrijf en één compensatiewoning te realiseren is ambtelijk voorbesproken met de provincie Limburg. De Kwaliteitscommissie Limburg heeft op 22 maart 2011 onder voorwaarden ingestemd met planontwikkeling (zie **bijlage 2**). Aan de in het advies van de Kwaliteitscommissie aangegeven voorwaarden is volledig voldaan en deze zijn meegenomen in het voorliggende plan. Voor het onderhavige plan is door een architect een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt. Verder is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door landschapsarchitect G. Paumen. Het inpassingsplan voorziet in voldoende compensatie en in de versterking van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving.

Resumerend voorziet voorliggende planontwikkeling in de sloop van 750 m² aan varkensstallen, in ruil voor het realiseren van één nieuwe woning ter plekke van de locatie aan de Haagdoornweg.

2.3 Ruimtelijke effecten

Voorliggende planontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Er wordt immers 750 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, onderdeel uitmakende van een intensieve veehouderij (varkenshouderij), gesloopt op een gevoelige (zicht)locatie in het buitengebied van Merkelbeek.

Het huidige bedrijf zal daarbij worden voortgezet als grondgebonden akkerbouwbedrijf en paardenhouderij.

De functie en aanwezigheid van de te slopen bebouwing past niet goed binnen de oorspronkelijke structuur van het buitengebied. Daarbij komt dat de bebouwing, die momenteel aanwezig is, een sterk verouderde indruk maakt en geen representatieve entree vormt voor de kern Merkelbeek. Door de sloop van de twee stallen zal de belevingswaarde van deze entree fors verbeteren.

Tegen de nieuwbouw van de woning op de terugbouwlocatie bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De ruimtelijke impact van de bouw van de woning is beperkt aangezien er op een bestaand lint wordt aangesloten.

De benodigde voorzieningen, zoals kabels en leidingen, zijn ter plekke van de Haagdoornweg aanwezig. Omdat de woningbouw plaatsvindt in de omgeving van reeds bestaande bebouwing en de bebouwing landschappelijk wordt ingepast wordt geen schade toegebracht aan omringende natuur- of landschapselementen of -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw van één woning op deze locatie aan de Haagdoornweg niet bezwaarlijk is. Ook wordt een landschappelijke kwaliteitsimpuls gegeven door middel van het realiseren van nieuw groen. Voorliggende planontwikkeling voorziet daartoe in de aanleg van een halve hectare natuurlijk bos.

Naast een stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering, is ook sprake van een milieuhygiënische verbetering.

Immers, de stankcirkel van de varkenshouderij (op grond van de vigerende milieuvergunning) komt te vervallen, hetgeen het woon- en leefklimaat in de omgeving ten goede komt.

Bij (definitieve) beëindiging van de intensieve veehouderij op onderhavige locatie mag in de toekomst geen intensieve veehouderij meer worden opgestart ter plaatse, vanwege het feit dat in Zuid-Limburg geen nieuwvestiging van deze bedrijfstak is toegestaan.

De ruimtelijke effecten die optreden als gevolg van voorliggende planontwikkeling worden derhalve ruimschoots gecompenseerd door de stedenbouwkundige, landschappelijke én milieuhygiënische verbetering die ter plekke zal plaats vinden.

Op grond van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

3. BELEIDSKADERS / PLANOLOGISCHE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Onderbanken.

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

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

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

Het Rijk streeft ruimte na voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en verder dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur. Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

In de structuurvisie wordt niet specifiek op Zuid-Limburg ingegaan. Wel wordt Zuid-Limburg benoemd als 'nationaal landschap' met daarbij de volgende kenmerken (kernkwaliteiten):

- Schaalcontrast open – besloten;
- Groen karakter;
- Reliëf en ondergrond;
- Cultuurhistorisch erfgoed.

Gelet op vorenstaande overwegingen en de kleinschaligheid van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

- Conclusie

Gelet op de uitgangspunten van het Rijksbeleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling, mede vanwege de kleinschaligheid en de ligging buiten het nationaal Landschap Zuid-Limburg, past binnen het voorgestane Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

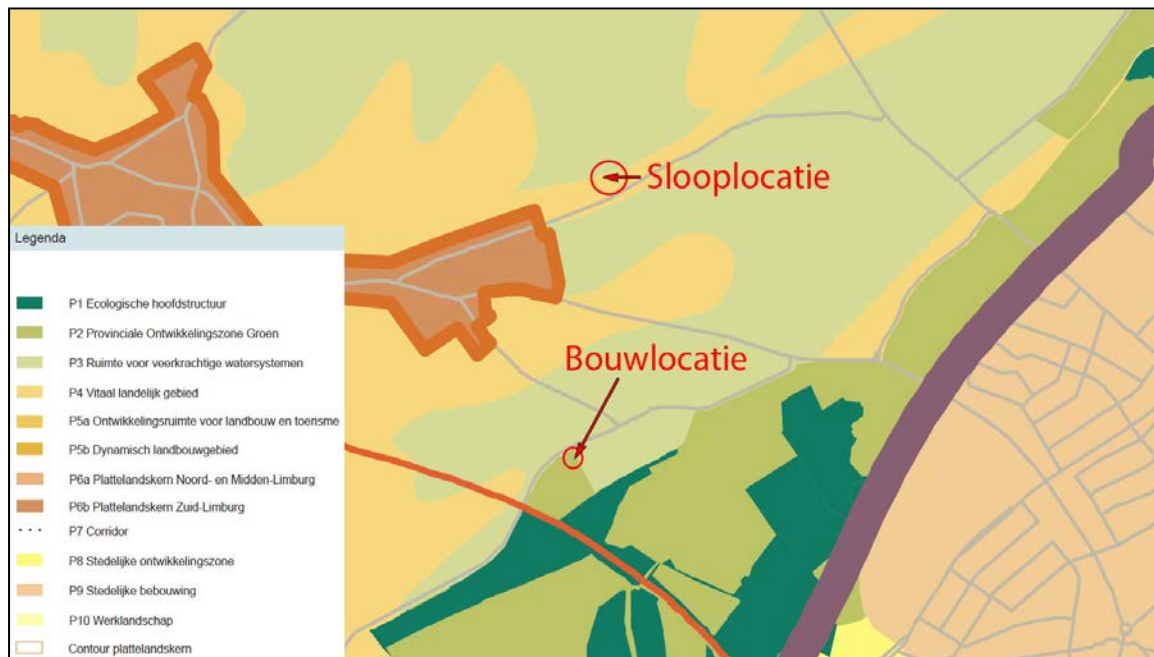
Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan,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

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

3.2.2 Perspectieven

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

De onderhavige plangebieden zijn gelegen in het perspectief P2 (terugbouwlocatie), P3 en P4 (slooplocatie).



uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebieden

Ten aanzien van het perspectief P2, P3 en P4 geeft de provincie het navolgende aan.

P2:

De 'Provinciale ontwikkelingszone groen' (POG, P2) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen, mede met het oog op het waarborgen van een gegarandeerde en veilige drinkwatervoorziening. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, landschappelijk raamwerk Zuid-Limburg, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden.

P3:

Het perspectief 'Veerkrachtige watersystemen' (P3) heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristisch voorzieningen aanwezig.

De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling in aanvulling op de perspectieven 1 en 2. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.

P4:

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

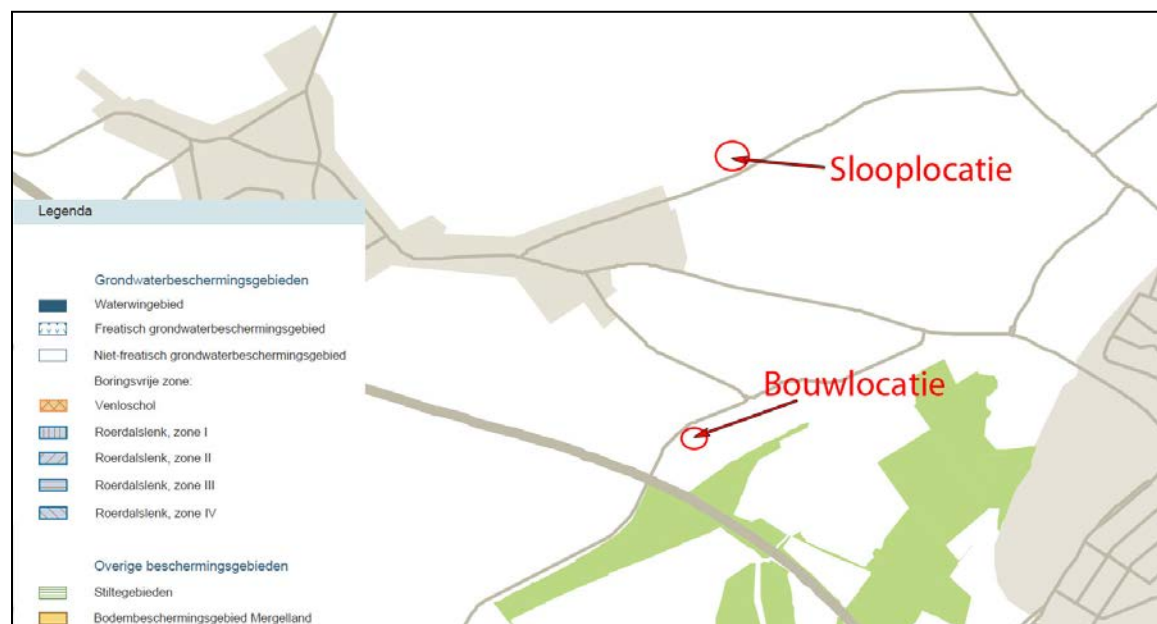
Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier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

3.2.3 Provinciale waarden

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

- Kristallen waarden

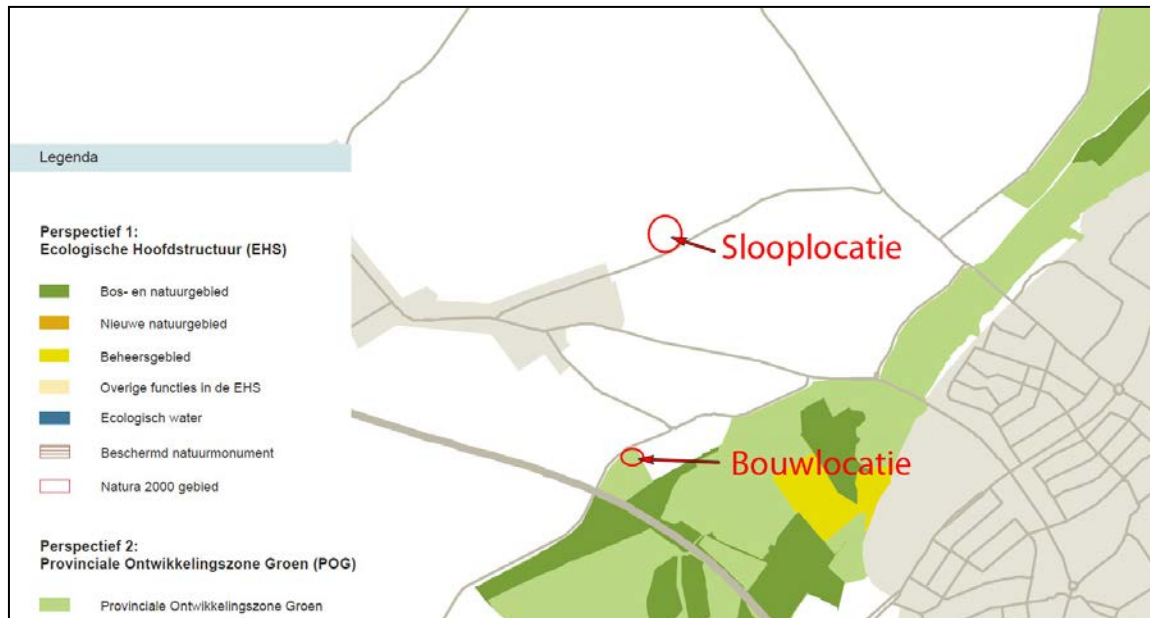
Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) zijn onderhavige plangebieden niet binnen dergelijke waarden gelegen.



uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebieden

- Groene waarden

Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is de slooplocatie niet en de terugbouwlocatie wel binnen dergelijke waarden gelegen, namelijk in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).



uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebieden

In het POL staat vermeld dat er al ruim een decennium wordt gewerkt met een provinciale ecologische structuur die naast de bestaande bossen en natuurgebieden ook (zoek)gebieden omvat voor nieuwe natuur en ecologische verbindingzones. Door het Rijk is het begrip EHS in de Nota Ruimte scherper gedefinieerd en is aangedrongen op het expliciet aangeven van de EHS gebieden in het POL.

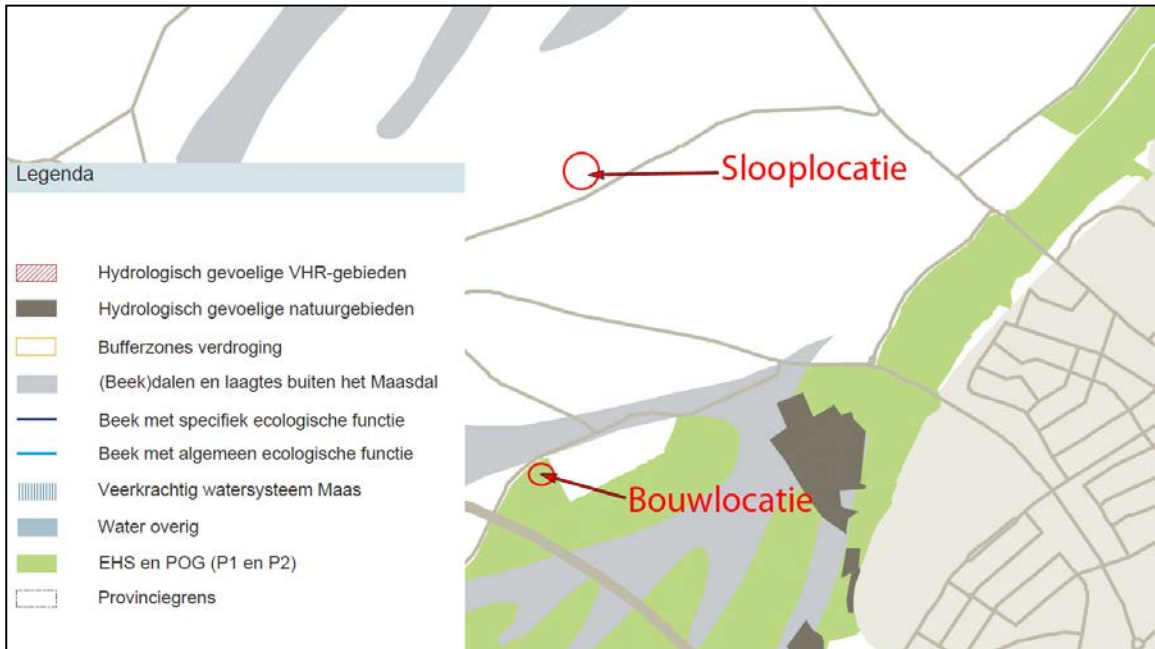
Met de POL-herziening op onderdelen EHS (2005, met een actualisatie in 2008) heeft de provincie Limburg de EHS expliciet onderscheiden ten opzichte van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG, perspectief 2 en kaart Groene waarden, 4b). De POG is circa 29.000 hectare groot en omvat een belangrijk deel van de ecologische verbindingzones, deels bestaande uit beekdalen met beken met speciaal ecologische functie waar extra natuurstroken zijn voorzien. De provinciale bosdoelstellingen worden in hoofdzaak in de POG gerealiseerd.

Ook voor de overige delen van de POG heeft de provincie Limburg een ontwikkelingsgerichte ambitie. Realisatie zal sterk afhangen van de mogelijkheden die zich voordoen om ontwikkelingsgericht instrumentarium in te zetten. De provincie Limburg wil hier de groene waarden verhogen op basis van de natuurdoelen in de Stimuleringsplannen natuur, bos en landschap.

Als compensatie van de rode ontwikkeling (de bouw van een woning) in onderhavige situatie, die wordt gebouwd in de POG, vindt er, naast de sloop van de stallen, een extra tegenprestatie plaats in de vorm van het omzetten van 0,5 ha. akkerbouwland tot bos dat op natuurlijke wijze dient te ontstaan. Dit voornemen past goed binnen het hierboven beschreven ontwikkelingsgerichte voornemen van de provincie Limburg. Door deze compensatie wordt de rode ontwikkeling goed gecompenseerd en is een duurzame instandhouding van de natuurlijke waarden in de toekomst verzekerd.

- *Blauwe waarden*

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is de slooplocatie niet en de bouwlocatie wel binnen dergelijke waarden gelegen, namelijk in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).



uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebieden

Ook voor de blauwe waarden geldt dat de bouwlocatie is gesitueerd in de POG. Hierboven is reeds beschreven wat dit betekent voor onderhavig plan.

3.2.4 POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In deze aanvulling is het rijksbeleid uit de Nota Ruimte met betrekking tot nationale landschappen uitgewerkt, in dit geval het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Deze POL-aanvulling (met een verdere uitwerking van de begrenzing en de kernkwaliteiten van dit nationale landschap) is door GS op 21 juni 2005 vastgesteld.

In de Nota Ruimte staan voor dit gebied de volgende kernkwaliteiten benoemd:

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

De toevoeging van de provincie Limburg hieraan is:

- de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen.

Hieronder zal op de verschillende kernkwaliteiten worden ingegaan en zal het planvoornemen steeds worden getoetst aan de kernkwaliteiten.

- *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 plateau's, overgangen tussen Maasterassen, breuktrekken, aansnijdingen van geologische lagen die in Nederland vrijwel beperkt zijn tot Zuid-Limburg.

Toetsing: De woning wordt gebouwd op de reeds hogere vlakte (ca. 1-2 meter boven maaiveld Haagdoornweg) waar zich op dit moment akkerland bevindt.

Aan de achterzijde zal geen sprake zijn van een 'inkijk' omdat er sprake is van forse akker die wordt omzoomd door een bos(rand). De nieuwe woning wordt enkele meters naar achteren gebouwd om daarmee het aanblik vanuit de Haagdoornweg richting Merkelbeek niet te verstoren. Omdat de woning aansluitend aan de reeds aanwezige bebouwing van de Haagdoornweg wordt gebouwd is er ook geen sprake van een verdere verstoring van het landschap.

- *Cultuurhistorische waarden: archeologische objecten en elementen*

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

Uit de Middeleeuwen met name: resten van mottes, verdedigingsschansen, kastelen en andere gebouwen, begraafplaatsen en wegen.

Toetsing: het plangebied (de bouwlocatie) is op archeologische waarden onderzocht. Daarbij is gebleken dat de hoge verwachtingswaarde kan worden bijgesteld naar een lage verwachtingswaarde.

- *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.

Toetsing: ter plekke van de slooplocatie zullen stallen worden gesloopt terwijl op de terugbouwlocatie in ruil voor dit slopen één woning wordt teruggebouwd. De woning zal aansluiten bij de bestaande woningen aan de Haagdoornweg. Er zullen verder geen cultuurhistorische waarden worden aangetast met de bouw van de woning op de bestaande akker.

- *Het groene karakter van Zuid-Limburg; de natuurwaarden:*

Bronbossen, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden van terras-steilranden 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).

Toetsing: In de bestaande situatie is er sprake van een agrarisch bedrijf met grootschalige bebouwing. De gronden zijn dus lange tijd intensief gebruikt. Door deze agrarische activiteiten heeft er een hoge mate van verstoring plaats gevonden voor in de omgeving natuurlijke waarden en/of plantensoorten. Doordat de locatie wordt gesaneerd en in de nieuwe situatie groen wordt ingepast, worden de natuurwaarden in het gebied verbeterd.

Daarnaast wordt er op de terugbouwlocatie 0,5 ha. akkerland omgevormd tot natuurlijk bos. Dit zal de natuurwaarden verder versterken.

- *Visueel-landschappelijke kernkwaliteiten; de openheid van de plateau's versus de beslotenheid in hellingen en dalen*

De openheid van de plateaugebieden en de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdal 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: in het plangebied wordt conform het landschapsplan beplanting aangebracht. In de kern Merkelbeek is er sprake van lintbebouwing. Door de nieuwe woning te laten aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur wordt de visueel-landschappelijke kwaliteit van het gebied nauwelijks aangetast.

Daarnaast is de slooplocatie solitair in het buitengebied gelegen. Door het slopen van de stallen zal de visuele kwaliteit van deze locatie toenemen.

Conclusie

Het beëindigen van de intensieve veehouderijtak van het bedrijf, het slopen van de stallen ter plaatse van de Julianastraat 81 en het realiseren van een zorgvuldig ingepaste en gesitueerde woning aan de Haagdoornweg met streekeigen beplantingen betekent een verbetering voor de kernkwaliteiten van het nationale landschap Zuid-Limburg in dit gebied.

3.2.5 Contourenbeleid

Het provinciale Contourenbeleid geldt voor alle kernen die buiten de begrenzing 'stedelijke dynamiek' liggen. Bij dit beleid heeft de provincie zogenaamde 'rode contouren' getrokken rondom dorpskernen. Binnen deze contouren moeten in principe alle 'stedelijke functies' een plaats vinden.

Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid.

In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

Gelet op de kaarten voor de gemeente Onderbanken, behorende bij het Contourenbeleid, is het onderhavige plangebied (terugbouwlocatie) niet gelegen binnen de zogenaamde rode contour.

Vanwege het feit dat met betrekking tot onderhavige planontwikkeling gebruik gemaakt wordt aan de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, is het realiseren van de woning ter plekke van de locatie Haagdoornweg ong. alsnog mogelijk. Hierna zal worden ingegaan op deze provinciale regeling.

3.2.6 Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg

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

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

In ruil voor het duurzaam slopen van alle op de bouwkafeel aanwezige bedrijfsgebouwen (uitgezonderd de monumentale, beeldebepalende 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 plaatste is één uitzondering mogelijk, namelijk bij gemengde agrarische bedrijven met een intensieve veehouderijtak. Deze bedrijven mogen onder stringente voorwaarden meedoen met Ruimte voor Ruimte, hun intensieve veehouderijtak afstoten en tevens doorgaan met het grondgebonden deel van het bedrijf.

De compensatiewoning dient te worden gebouwd binnen de contour zoals aangewezen 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, voor zover niet gelegen in de POG / EHS, geldt dat in beginsel maximaal één compensatiewoning op de sloopkafeel buiten een lint of cluster mag worden gebouwd. In alle gevallen is een stringente planologische boordeling noodzakelijk. Onderhavige terugbouwlocatie (Haagdoornweg) is gelegen aan het einde van een langgerekt lint van bebouwing in het buitengebied.

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

De varkenshouderijtak van het agrarische bedrijf wordt afgestoten, maar het grondgebonden bedrijf blijft bestaan met de bedrijfstakken akkerbouw en paardenhouderij (productiegericht). Dit gebeurt conform de regeling in de Ruimte voor Ruimteregeling. In voorliggend geval is sprake van sloop van netto circa 750 m² aan bedrijfsgebouwen (vleesvarkensstal en zeugenstal).

Aan het gestelde sloopoppervlak van 750 m² per compensatiewoning wordt dan ook voldaan. De compensatiewoningen worden gerealiseerd in een bestaand bebouwingslint. Ondanks de ligging buiten de contour is de woningbouw ter plaatse mogelijk op grond van de Ruimte voor Ruimteregeling.

De Kwaliteitscommissie Limburg (Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg) adviseert in haar advies van 22 maart 2011 (zie **bijlage 2**) positief op de aanvraag voor de bouw van één woning.

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

3.2.7 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld.

Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

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

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

De kaart 'perspectieven' van het POL2006 is aan de hand van de POL-aanvulling in 2010 geactualiseerd.

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

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

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

De demografische ontwikkelingen maken, dat er (puur kwantitatief gekeken) per saldo in Zuid-Limburg tot 2020 sprake kan zijn van een afname van de woningvoorraad met circa 1.000 woningen, en dat er tot 2030 sprake zal zijn van een netto afname van 15.000 woningen. Dit betekent nadrukkelijk niet dat er een bouwstop dreigt. Integendeel. Het huidige woningaanbod sluit niet goed aan op de verwachte toekomstige vraag, en is bovendien deels (sterk) verouderd.

De omvorming van de woningvoorraad, het wegnemen van het acute woningoverschot zal voor 90 tot 95% binnen de stadsregio's moeten worden waargemaakt, door middel van herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw. Ingezet wordt op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstige gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave.

Deze opgave is van provinciaal belang. De provincie wil de Limburgse Wijkenaanpak structureel onderdeel laten uitmaken van deze opgave. Dit dient tevens verankerd te worden in de regionale woonvisies.

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

De Ruimte voor Ruimtewoning is door de gemeente Onderbanken opgenomen in de woningbouwprogrammering. Doordat het plan al langer in de “pijplijn” zit, is het getoetst aan de uitgangspunten van de regionale woonvisie 2006-2010 (wat verlengd is t/m 2011). Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de één nieuwe woning en dat er daarmee van uit kan worden gegaan dat de woning ook daadwerkelijk kan worden afgezet (zie voor meer informatie regionaal beleid).

3.2.8 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

Ten aanzien van ‘lopende’ Ruimte voor Ruimte plannen is in het Limburgs Kwaliteitsmenu een overgangsregeling opgenomen en heeft de provincie daarmee vastgelegd dat deze onder de ‘oude’ regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg kunnen worden afgehandeld. Daarbij dienen wel reeds in een eerder stadium afspraken te zijn gemaakt tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de provincie.

Nieuwe plannen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg zijn echter niet meer mogelijk en dienen te worden bekeken in het licht van het (nieuwe) Limburgs Kwaliteitsmenu.

Dit project is reeds opgestart in 2008 en kent daarom al een lange voorgeschiedenis. Samen met de gemeente en de provincie is het project opgepakt. Hieruit is geconcludeerd dat door toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling Zuid-Limburg, het project doorgang kan vinden. De Kwaliteitscommissie Limburg heeft het project dan ook goedgekeurd (advies van 22 maart 2011).

De ruimtelijke orderingsprocedure wordt nu vervolgd. De gemeente en de provincie hebben aangegeven dat in dit geval sprake is van een pijplijnplan.

3.2.9 Provinciale woonvisie 2011-2015

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg heeft op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. In deze visie staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de Provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de Provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de Provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange en korte termijn visie

Op dit moment is er nog vooral sprake van een aanbodgerichte markt. De Provincie is ervan overtuigd dat een omslag naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

Dit betekent voor de korte termijn dat er goede en voldoende betaalbare woningen voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De Provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

Regio Parkstad Limburg

Parkstad Limburg bestaat uit meerdere gemeenten en de gemeente Onderbanken is er hiervan één. Door de structurele bevolkingsafname en de verandering van de bevolkingssamenstelling is de woningbouwopgave in Parkstad Limburg een kwalitatieve vervangingsopgave.

De provincie zet in deze regio duidelijk in op de herstructurering van enkele bestaande Woonwijken. De provincie werkt hierbij samen met de gemeenten, woningcorporaties en met de bewoners van de betrokken wijken.

De uitgangspunten, die zowel kwantitatief als kwalitatief zijn geformuleerd in de regionale envelop (in de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad) onderschrijft de provincie, deze sluiten goed aan bij de prognoses. De envelop houdt in dat:

- de kwantitatieve transformatieopgave betreft de sloopopgave voor de periode t/m 2020 en is gebaseerd op bevolkingsdaling en terugbrengen van leegstand naar 2%. De minimale sloopopgave is 6.245 woningen;
- het kwantitatieve uitgangspunt is "één erbij = twee eraf" voor de periode 2010-2020
- door de plannen in de programmering (5.110) en de zorgwoningen (1.802) zorgen bij ontwikkeling hiervan ervoor dat het overschot weer toeneemt en zodoende ontstaat er een maximale sloopopgave in 2020 van 13.157 woningen;
- deze communicerende vaten (onttrekkingen ten gevolge van bevolkingsdaling en bouwplannen) moeten partners stimuleren om afwegingen te gaan maken tussen 'papierplannen' stop zetten en een daadwerkelijke woning slopen.

Dit betekent, dat de provincie plannen die aan haar worden voorgelegd zal toetsen aan deze uitgangspunten.

In dit geval is echter sprake van een plan dat nog ontwikkeld wordt in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte.

Dergelijke plannen zitten al langer in de "pijplijn" en worden derhalve niet meer getoetst aan de nieuwe uitgangspunten van het provinciale woonbeleid, maar aan de uitgangspunten van het regionale woonbeleid.

3.2.10 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het in deze paragraaf uiteengezette provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling daarmee niet conflicteert.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie en Woningbouwprogrammering Parkstad Limburg

Voor de periode 2006-2010 is voor Parkstad Limburg een Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen (d.d. 11 december 2006) en een Regionale Woningbouwprogrammering WBP (d.d. 26 september 2007) vastgesteld. Recentelijk (respectievelijk 25 oktober en 10 november 2010) is de looptijd van beide documenten verlengd t/m 2011.

Bij het tot stand komen van het woningbouwprogramma bleek dat er een grote overmaat was aan plannen ten opzichte van de toekomstige vraag. Dat heeft er toe geleid, dat er een prioritering is aangemerkt in zogenaamde ABC en Z-plannen (plannen die wel doorgang kunnen vinden) en overige plannen (lage prioriteit, geen harde planologische status, etc.). In het tussentijds opgesteld document "Van Zeef naar Zwengel" is afgesproken om de periode tot en met 2010 te benutten om ongewenste oude zaken "op te ruimen" (zeef) en de goede nieuwe initiatieven te stimuleren (zwengel), waarbij geldt, dat de netto toevoeging van woningen kleiner of gelijk moet zijn aan nul.

De bewustwording van het grote aantal bouw mogelijkheden en de afnemende bevolking en aantal huishoudens heeft in de regio geleid tot het nadenken over (de noodzaak van) herstructurering. Hoe kan de regio voor de komende periode een nieuwe balans zoeken in een situatie van een steeds veranderende bevolkingssamenstelling en afnemende inwoneraantallen.

Om deze krimp en herstructurering ook in getallen te kunnen uitdrukken, is statisch onderzoek uitgevoerd naar zaken als leegstand, nieuwbouw en sloop, en naar de benodigde 'ijzeren' voorraad sociale woningen, huur en koop. Deze rapporten / documenten hebben geresulteerd in een envelop met de opgave voor Parkstad Limburg tot en met 2020. Hierin was voor de gemeente Onderbanken berekend dat tot 2020 een aantal van 238 woningen aan de voorraad dienen te zijn onttrokken. Recent (november 2010) heeft een bijstelling van de envelop plaatsgevonden. Het nieuwe aantal te onttrekken woningen komt uit op 165. Aanleiding voor de bijstelling was een aantal factoren:

- het aantal leegstaande woningen is afgenomen door o.a. sloop;
- het aantal huishoudens en de woningbehoefte in 2010 zal iets hoger zijn dan in de eerdere prognose werd verwacht;
- een aantal bouwplannen is in omvang naar beneden aangepast;
- het aantal te realiseren zorgwoningen is lager dan aangegeven in de eerdere prognose.

Voor Merkelbeek zijn in het woningbouwprogramma 2006-2010 opgenomen:

- 7 particuliere bouw kavels;
- 2 woningen ten behoeve van in pandig bouwen / wijzigen.

Onderhavige Ruimte voor Ruimtewoning aan de Haagdoornweg is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma (maken onderdeel uit van de 7 particuliere bouw kavels).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor het onderhavige plangebieden vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Onderbanken op 13 juli 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 13 maart 2007.

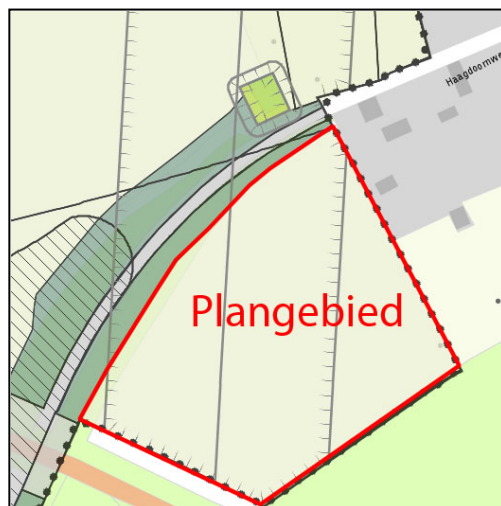
Op grond van dit bestemmingsplan vigeert ter plekke van het plangebied aan de Julianastraat 81 de bestemming 'agrarisch bouwblok' (Ab).

Ter plekke van de terugbouwlocatie aan de Haagdoornweg vigeert de bestemming 'Agrarisch gebied'. Op grond van dit bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Daartoe dient de bestemming gewijzigd te worden. Deze wijziging kan plaatsvinden middels het toepassen van de algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 37, lid B van het vigerende bestemmingsplan, het moederplan).

Het wijzigingsplan vormt geen zelfstandig bestemmingsplan. Na rechtskrachtverkrijging maakt dit deel uit van het moederplan. Dit houdt in dat in de voorschriften van het wijzigingsplan geen herhaling nodig is van de voorschriften uit het moederplan, die van toepassing zijn op het onderhavige wijzigingsplan. De voorschriften van het wijzigingsplan maken in juridische zin deel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied".



uitsnede plankaart bestemmingsplan van plangebied Julianastraat 81



uitsnede plankaart bestemmingsplan van plangebied Haagdoornweg ong.

Met dit wijzigingsplan wordt het agrarisch bouwblok van Julianastraat 81 aangepast. Daarnaast wordt agrarische grond bestemd voor woningbouw. Gelet op de onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken is de realisatie van het plan ruimtelijk aanvaardbaar.

4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

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

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Hiertoe is voor beide locaties een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen vermeldenswaardige bodemvreemde materialen danwel verontreinigingen aangetroffen.

- Haagdoornweg

Bovengrond

De bovengrond van onderhavig terreingedeelte is analytisch onderzocht in grondmengmonster

1. Uit de analyseresultaten van onderhavig grondmengmonster blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.

Ondergrond

De ondergrond vanaf 0,5 m-mv is analytisch onderzocht in grondmengmonster 2. Uit de analyseresultaten van onderhavig grondmengmonster blijkt, dat de concentratie nikkel de achtergrondwaarde overschrijdt danwel de maximale waarde voor de klasse wonen.

De concentratie nikkel is echter van dien aard dat de aangetroffen concentratie beduidend lager is dan 2 maal de achtergrondwaarden. Hetgeen betekent dat onderhavige grond alsnog als "klasse AW 2000" grond bestempeld kan worden.

Naar aanleiding van vorenstaande kunnen we concluderen dat ondanks de verhoogde concentratie nikkel in de ondergrond, er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen verbonden zijn aan de voorgenomen bestemmingswijziging van onderhavig terrein en het hieraan gekoppeld toekomstige gebruik ten behoeve van woondoeleinden.

- Julianastraat 81

Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters 3 t/m 6 blijkt, dat in alle vier de grondmengmonsters geen verhoogde concentraties worden aangetroffen.

Naar aanleiding van vorenstaande kunnen we concluderen dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen zijn verbonden ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijzigingen en de hiermee gepaard gaande bouwplannen.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de licht verhoogde concentratie nikkel in de ondergrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering oplevert voor het voorgenomen gebruik ten aanzien van woondoeleinden op de terugbouwlocatie aan de Haagdoornweg.

De analytische bevindingen zijn van dien aard dat wordt voldaan aan de bodemfunctieklassering "wonen" welke van toepassing is op onderhavige locaties.

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

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. In onderhavig geval is er enkel sprake van wegverkeerslawaai.

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

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

Onderhavig planvoornemen voorziet enkel op de bouwlocatie aan de Haagdoornweg in het realiseren van geluidgevoelige objecten namelijk een nieuwe burgerwoning. De weg is gezoned in het kader van de Wet geluidhinder. Daarnaast is de woning gelegen binnen de geluidzone van de N276. Derhalve is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de gevelbelasting van de nieuw te bouwen woning te berekenen.

De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 4**.

De conclusies van dit rapport zijn als volgt.

Op basis van de geluidsbelasting van de Haagdoornweg kan voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer de geluidsbelasting op de te bouwen woning van de N276 wordt berekend kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gecumuleerde geluidsbelasting is ook hoger dan de grenswaarde van 48 dB. Om de woning te kunnen realiseren dient een Hogere grenswaarde te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

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

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

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

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

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

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

Op de bouwlocatie aan de Haagdoornweg zijn geen agrarische bedrijven gelegen. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op agrarische bedrijven. Daarnaast hebben agrarische bedrijven vanwege de ligging op grote afstand van de bouwlocatie aan de Haagdoornweg geen invloed op het woon- en leefklimaat in deze woning.

Tenslotte dient nog aandacht besteedt te worden aan de eigen inrichting van de initiatiefnemer. Het te behouden bedrijfsgedeelte betreft een akkerbouwbedrijf en een paardenhouderij. De huidige varkenshouderij komt geheel te vervallen. Aangezien de woning op een andere locatie wordt teruggebouwd heeft deze geen hinder van de te behouden agrarische activiteiten. Voor overige objecten in de omgeving verbetert de situatie omdat de milieucirkel als gevolg van de varkenshouderij komt te vervallen. De nieuwe milieucirkel op deze locatie aan de Julianastraat bedraagt 50 meter vanaf de veestallen.

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

- Het besluit NIBM

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

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

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

In onderhavig planvoornemen wordt voorzien in de bouw van één woning. Daarnaast worden er stallen gesloopt. Voor de toetsing van het besluit NIBM betekent dit dat de grens van 500 woningen zeker niet wordt behaald. Daarmee kan worden gesteld dat onderhavig planvoornemen 'niet in betekenende mate' bijdraagt in een verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object op de bouwlocatie aan de Haagdoornweg. Op de slooplocatie is geen sprake van het realiseren van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object en derhalve vormt het aspect externe veiligheid voor deze slooplocatie geen belemmeringen.

Het beleid is derhalve alleen van toepassing voor de bouwlocatie. Er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

- Beleid

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

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

- Groepsrisico

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

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

- Plaatsgebonden risico

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

- (Beperkt) kwetsbare objecten

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

- Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van BEVI-inrichtingen. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

- Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

De in de omgeving van het bouwplan gelegen N276 bevindt zich op een afstand van ca. 170 meter, dus binnen de gestelde 200 meter.

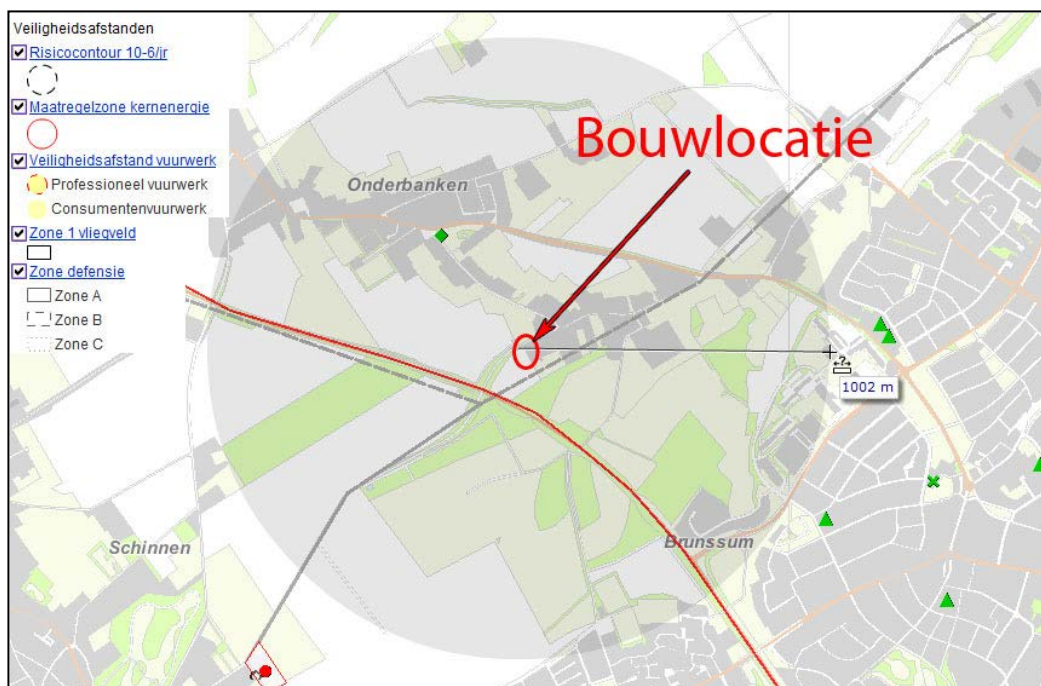
Derhalve dient te worden gemotiveerd dat de toevoeging van deze woning geen gevolgen heeft voor het groepsrisico. Er kan worden vermeld dat sprake is van het realiseren van 'slechts' één woning dan wel van een zeer geringe toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied. Als zodanig zal ook de toename van het groepsrisico zeer gering (en/of nihil) zijn.

Daarnaast is de afstand vanaf de te bouwen woning tot de N276 aanzienlijk (170m). Dit betekent dat het groepsrisico als gevolg van de bouw van deze woning nauwelijks zal toenemen.

- Conclusie externe veiligheid

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

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



uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding terugbouwlocatie Haagdoornweg

5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

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

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

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

De wet is een raamwet die regelt hoe het rijk, de provincie en de gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

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

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de gemeentelijke beleidskaart (onderdeel van het archeologiebeleid van Parkstad) geraadpleegd. Voor zowel de slooplocatie als de bouwlocatie is de verwachtingswaarde middelhoog/hog.

5.1.3 Verricht archeologisch onderzoek

Voor de slooplocatie aan de Julianastraat heeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden omdat de bouwlocatie verkleind wordt op deze locatie. Daarnaast zullen er geen nieuwe gebouwen worden opgericht.

Voor de bouwlocatie aan de Haagdoornweg is archeologisch onderzoek uitgevoerd door Archeopro (zie **bijlage 5A**).

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

'Het plangebied ligt buiten de historische kern van Merkelbeek op de bodem van een relatief klein, komvormig droogdal (delle). Volgens de bodemkaart komen hier sterk geërodeerde lössbodems voor maar de aanwezigheid van lösscolluvium is eveneens zeer aannemelijk.

Op basis van de landschappelijke situering moet worden geconcludeerd dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt voor alle perioden om de navolgende redenen:

- het plangebied ligt buiten de historische zone van Merkelbeek;
- het plangebied ligt op ruime afstand (> 500 meter) van het watervoerend beekdal buiten een gradiëntzone;
- het plangebied ligt in het diepste deel van een droogdal met komvormig dalhoofd waardoor het gevoelig is voor wateroverlast tijdens neerslagpieken.

Ter verificatie van deze verwachting is een verkennend/karterend booronderzoek uitgevoerd. Om de bodemopbouw en eventuele verstoring in beeld te brengen en om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied vijf boringen gezet met behulp van een edelmanboor met een diameter van 7 en van 12 cm.

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied tot een variabele diepte van 0,9 tot 2,5 m –mv uit jonge colluviale afzettingen bestaat. In deze jonge afzettingen zijn geen (cultuur)lagen aangetroffen die met vroegere bewoning in verband kunnen worden gebracht. Onder het jonge colluvium komen geërodeerde brikgronden en oud colluvium voor. In de top van deze oudere bodems c.q. afzettingen zijn evenmin archeologische indicatoren aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan de archeologische verwachting definitief worden bijgesteld naar laag. Er is derhalve geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.'

Het archeologisch onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de regio-archeoloog van Parkstad (mw. H. Vanneste). Deze heeft het archeologisch onderzoek beoordeeld (adviesdocument 1302; zie **bijlage 5B**). Zij heeft de gemeente geadviseerd het archeologisch rapport goed te keuren, omdat het voldoende gegevens geleverd heeft om een besluit te nemen. Het onderzoek voldoet aan de eisen uit de Toetsingslijst archeologisch vooronderzoek en is in die zin KNA-conform.

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

5.2 Kabels en leidingen

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

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

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Met betrekking tot de ontsluiting van de woning zal dit geschieden via de aanwezige Haagdoornweg. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de te realiseren woning bedraagt circa 8 per werkdagemaal, conform de vuistregels van de CROW. Deze beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen op het bestaande wegennet wordt zeker niet belemmerend geacht voor de wegcapaciteit.

De ontsluiting van de locatie Julianastraat 81 verloopt via de bestaande inrit. Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van de verkleining van de bouwkaal en de gewijzigde bedrijfsvoering zeker niet toenemen. Aangezien de intensieve veehouderijtak volledig wordt beëindigd zal het aandeel zwaar verkeer (vrachtwagens en tractoren) ook afnemen omdat er geen varkens en –voer meer wordt aangevoerd en er geen mest en varkens meer van de locatie worden afgevoerd.

5.3.2 Parkeren

Om te kunnen voldoen aan de gestelde parkeernormen dient per woning een minimum aantal parkeerplaatsen beschikbaar te zijn voor 2 voertuigen. Het schetsontwerp voor de woning voorziet in een garage. Deze wordt aan de zijkant van de woningen geplaatst, waardoor voldoende ruimte ontstaat voor het parkeren van meerdere voertuigen vóór de garage op eigen terrein.

Op de locatie Julianastraat 81 is voldoende bestaand erf voor en tussen de gebouwen aanwezig om te parkeren. Ook bij de bedrijfswoning is plaats voor minimaal 3 personenauto's. Er behoeft dan ook niet op of langs de weg te worden geparkeerd.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het Rijks- en provinciale waterbeleid.

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.4.2 Provinciaal beleid

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

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer.

Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Bij onderhavige ontwikkeling is er op de slooplocatie sprake van een verkleining van het verhard oppervlak door de sloop van de twee stallen en de forse verkleining van de bestaande bouwkaavel.

Het verharde oppervlak als gevolg van onderhavige planontwikkeling voor de woning bedraagt het navolgende (bij benadering):

- hoofdgebouw	:	210 m ²
- bijgebouw	:	80 m ²
- inrit	:	150 m ²
- overige verhardingen	:	60 m ²
TOTAAL	:	500 m ²

Daarnaast zijn beide plangebieden niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of in een waterwingebied.

Omdat de verharde oppervlakte ca. 500 m² bedraagt heeft het planvoornemen niet aan het watertoetsloket van het waterschap te worden voorgelegd (grens is namelijk 1.000 m² bij verhard oppervlak nieuwbouw).

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

Uit de kaarten van de gemeente Onderbanken van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt, dat het plangebied is gelegen binnen een infiltratiegebied.

Plangebied Haagdoornweg

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

- Afvalwater

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

- Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

- Hemelwater (dak)verhardingen

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

- Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ (35 mm) en $t=100$ (45 mm).

Zoals hierboven beschreven is het nieuwe verharde oppervlak ca. 500 m².

Voor een bui $t=25$ impliceert dit $(500 \times 35 =)$ 17,5 m³ af te voeren hemelwater. Een bui van $t=100$ betekent dit $(500 \times 45 =)$ 22,5 m³ hemelwater.

Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van $t=25$ nogmaals een bui van $t=25$ moet kunnen worden opgevangen. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van $(2 \times 17,5)$ 35 m³. Bij de nadere uitwerking van de hemelwateropvangvoorziening dient met deze capaciteit rekening te worden gehouden.

- Opvang schoon hemelwater

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

- Voorkomen van wateroverlast

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

Plangebied Julianastraat

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

- Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op dezelfde wijze als op dit moment het geval is. Op de agrarische bouwkaavel worden enkel gebouwen gesloopt. Er zullen geen nieuwe agrarische gebouwen worden gebouwd. Derhalve zal er geen toename van afvalwater ontstaan in de nieuwe situatie.

- Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem. Door de verkleining van de bouwkael zal het oppervlak onverhard terrein toenemen in de nieuwe situatie.

- Hemelwater (dak)verhardingen

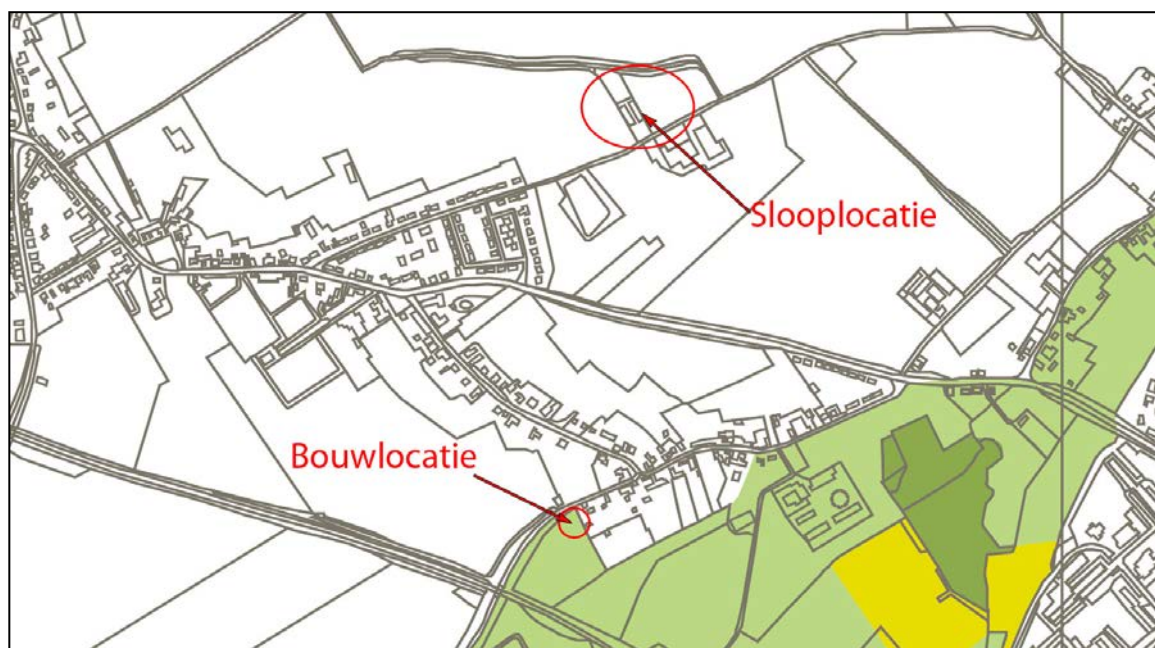
Er zal in de nieuwe situatie geen nieuwe verharding ontstaan binnen de agrarische bouwkael daar deze wordt verkleind.

- Conclusie beide plangebieden

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

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS



Uitsnede provinciale kaart 'EHS op onderdelen'

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied aan de Julianastraat niet en de locatie aan de Haagdoornweg wel te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling

5.5.2 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld.



*Uitsnede landschapsplan locatie
Julianastraat 81*



*Uitsnede landschapsplan locatie
Haagdoornweg ong.*

De locatie aan de Julianastraat 81 wordt voorzien van hagen, bomen en struiken. De locatie aan de Haagdoornweg wordt voorzien van een beukenhaag met diverse bomen. Daarnaast wordt het omliggende weiland extensief beheerd en wordt er ca. 0,5 ha. natuurlijk bos gerealiseerd.

Met deze maatregelen wordt voorzien in afdoende inpassingsmaatregelen alsook in het leveren van een landschappelijke tegenprestatie.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

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

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

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het realiseren van een woning op de bouwlocatie en het aanleggen van natuurlijk bos op de naastgelegen gronden bij deze bouwlocatie. Op de slooplocatie worden er twee varkensstallen gesloopt met een oppervlak van 750 m². Daarnaast wordt op deze locatie de bouwlocatie aanzienlijk verkleind en is intensieve veehouderij in de toekomst niet meer mogelijk.

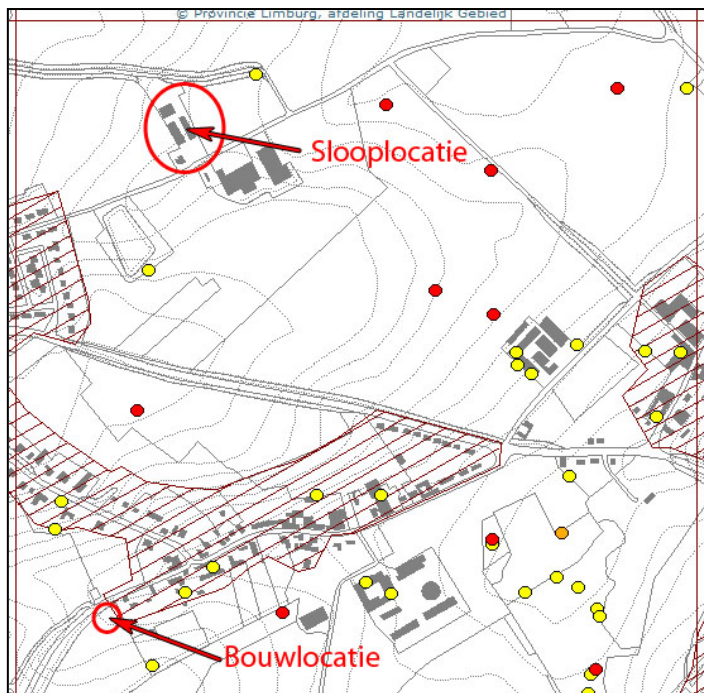
Ter plekke van de bouwlocatie aan de Haagdoornweg is sprake van een intensief in gebruik zijnde akker. Daarnaast is de locatie gelegen aansluitend aan bestaande woonbebouwing.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten.

Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database, is de dichtstbijzijnde waarneming (ekster, 2008) gedaan op circa 100 meter van het plangebied.

Omdat ter plekke van het plangebied geen waarnemingen van beschermde flora en fauna zijn gedaan heeft onderhavig planvoornemen geen invloed op beschermde flora en fauna.



uitsnede kaart natuurgegevens provincie Limburg

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Brunsummerheide'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 3,5 kilometer van het plangebied. Gezien de voorgestane ontwikkelingen is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument is de 'Brunsummerheide', dat is gelegen op circa 3,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied aan de Haagdoornweg is het niet waarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van de woning zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

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

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

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

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële haalbaarheid

De voorliggende wijzigingsprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Onderbanken wordt een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

7. PLANSTUKKEN

Het wijzigingsplan 'Julianastraat 81 en Haagdoornweg ong. te Merkelbeek' van de gemeente Onderbanken bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

7.1 Wettelijk kader

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

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

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

Aangezien het moederplan van voorliggend wijzigingsplan een analoog plan is behoeft voorliggend wijzigingsplan niet aan de (digitaliserings)verplichtingen van SVBP 2008 te voldoen. Vanaf 1 januari 2010 dient een wijzigingsplan op dezelfde wijze als het moederplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend wijzigingsplan voldoet hieraan.

7.2 Planonderdelen

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

7.2.1 Toelichting

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

7.2.2 Regels

De regels bij onderhavig wijzigingsplan zijn overgenomen uit het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Onderbanken.

Buiten de in onderhavig wijzigingsplan opgenomen bestemmingen, blijven de regels uit het moederplan van toepassing (bijv. begrippen, wijze van meten, algemene regels, overgangsregels).

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan is ingetekend op schaal 1:1.000.

Voor beide locaties is een verbeelding opgesteld. Het IDN-nummer van onderhavig wijzigingsplan betreft: NL.IMRO.0881.BPRVRMerkelbeek-ON01.

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

8. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

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

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage** [...].

[ingaan op eventueel gemaakte opmerkingen en de wijze van verwerking daarvan]

8.3 Inspraak

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

De gemeente Onderbanken heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele wijzigingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend wijzigingsplan ter inzage zullen leggen maar meteen over zullen gaan tot de formele wijzigingsplanprocedure en daartoe het ontwerp ter visie zullen leggen.

Het voorontwerpplan wordt gebruikt in het kader van het vooroverleg met de betrokken wettelijke adviseurs.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

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

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

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf [datum] tot en met [datum] voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn [wel / geen] zienswijzen ingekomen.

[indien van toepassing:]

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota [controleren of dit correcte benaming is]. De zienswijzennota is toegevoegd als **bijlage** [...].

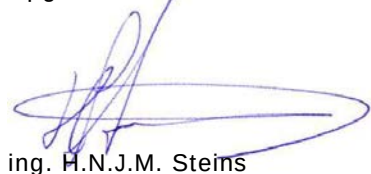
Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan voorgelegd aan het college ter vaststelling.

9. BIJLAGEN

1. Principeakkoord gemeente Onderbanken;
2. Positief advies Kwaliteitscommissie provincie Limburg;
3. Verkennend bodemonderzoek;
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
5. A) Archeologisch onderzoek
B) Adviesdocument beoordeling archeologisch rapport (adviesdocument 1302);
6. Landschapsplan G. Paumen (locatie Julianastraat);
7. Landschapsplan G. Paumen (locatie Haagdoornweg);

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

Opgemaakt te Baexem

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'H' and 'S' followed by a long horizontal stroke.

ing. H.N.J.M. Steins