

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:

**Bestemmingsplan
Baneheiderweg naast
52- Baneheide 26**

gemeente Simpelveld

status:

vastgesteld

datum:

20 januari 2011

projectnummer:

228030

auteur:

Isc & Jke

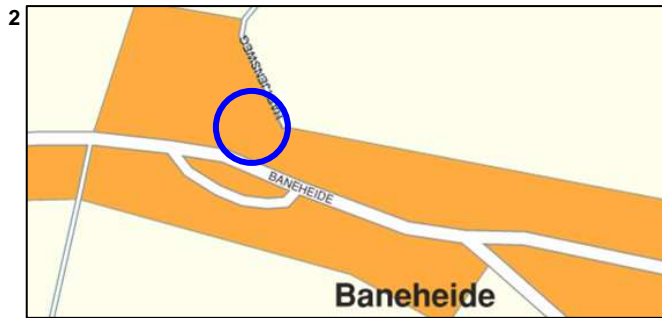
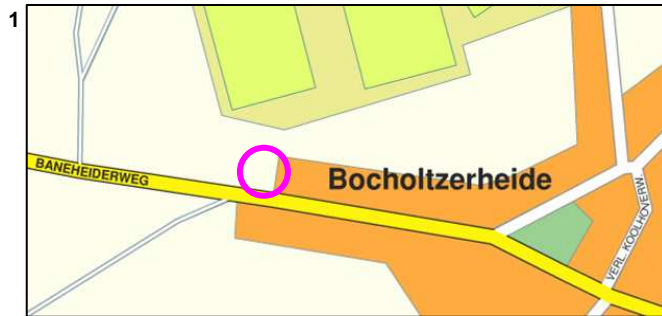




Inhoudsopgave

1 Inleiding	
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging plangebieden	2
1.2 Geldend bestemmingsplan	2
1.3 Nieuw bestemmingsplan	4
2 Planbeschrijving	
2.1 Uitgangssituatie	5
2.2 Plangebieden	7
2.3 Situering plangebieden	9
2.4 Ontsluiting woningen	10
2.5 Bebouwing	11
3 Beleidskader	
3.1 Inleiding	12
3.2 Belvedere	12
3.3 Nota Ruimte	14
3.4 Liefde voor Limburg	15
3.5 POL aanvulling Ruimte voor Ruimte	16
4 Verantwoording conform 'Ruimte voor Ruimte' en VORM	
4.1 Inleiding	18
4.2 Algemene randvoorwaarden	18
4.3 Specifieke voorwaarden	19
5 Sectorale aspecten	
5.1 Inleiding	25
5.2 Milieu	25
5.3 Geluidhinder	25
5.4 Bodemkwaliteit	26
5.5 Externe veiligheid	28
5.6 Luchtkwaliteit	31
5.7 Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten	32
5.8 Kabels en leidingen	32
5.9 Flora en Fauna	32
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	37
6 Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw	
6.1 Watertoets	39
6.2 Waterhuishoudkundige situatie	39
6.3 Invloed van het planvoornemen	40
6.4 Riolering	41





7 Juridische opzet

7.1 Algemeen	42
7.2 De plankaart	42
7.3 De regels	42

8 Haalbaarheid

8.1 Economische haalbaarheid	43
8.2 Maatschappelijke haalbaarheid	43
8.3 Conclusie	43

1,2 straatnamenkaart

9 Procedure

9.1 De te volgen procedure	44
9.2 Watertoets	45
9.3 Het vooroverleg met diensten van rijk en Provincie	45
9.4 Uitkomsten vooroverleg	45
9.5 Vaststelling	45

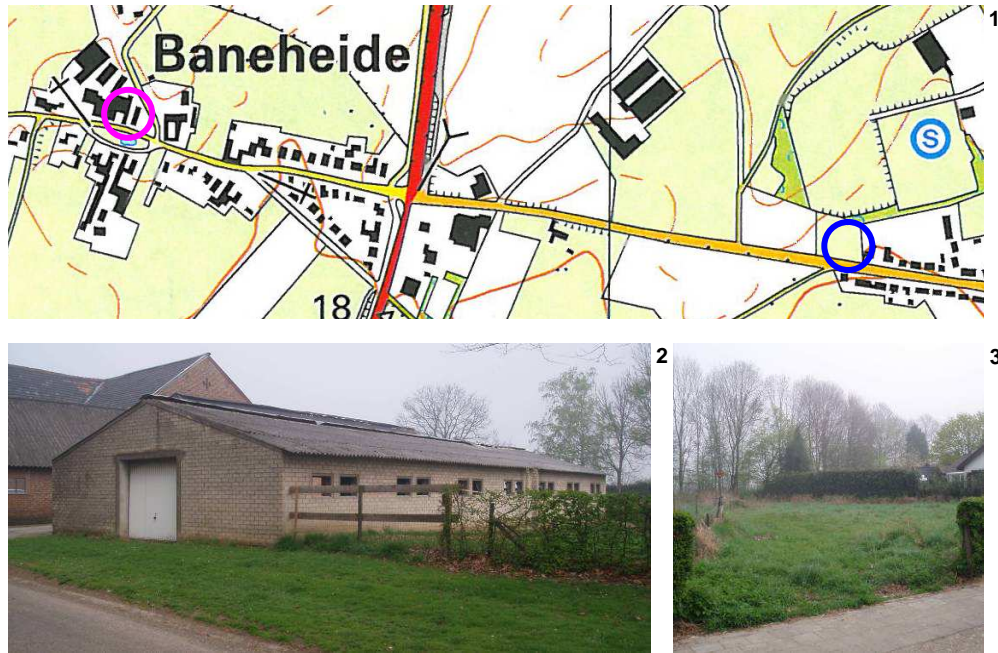
Bijlage

Bijlage 1 Advies Kwaliteitscommissie Limburg

Bijlage 2 Nota zienswijzen



1 Inleiding



1.1 Aanleiding

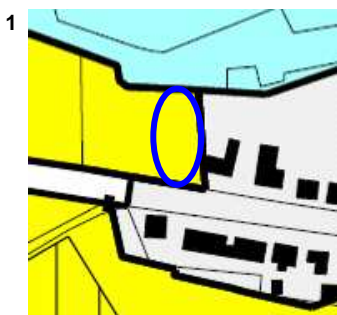
Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de bouw van een woning in de kern van Bocholtzerheide en de sloop van diverse stallen op een agrarische perceel aan Baneheide 26. Dit zal tot stand komen door gebruik te maken van twee provinciale regelingen.

Op 1 februari 2008 heeft de gemeente Simpelveld een principe-verzoek ingediend gekregen om op basis van een combinatie van de Ruimte voor Ruimte regeling (hierna: RvR-regeling) en de Verhandelbare Ontwikkelings-Rechten methode (hierna: VORM) de woning te realiseren te Bocheltzerheide. Een eerder verzoek kon op basis enkel de RvR-regeling niet gehonoreerd worden, omdat onvoldoende vierkante meters gesloopt werden conform de RvR-regeling.

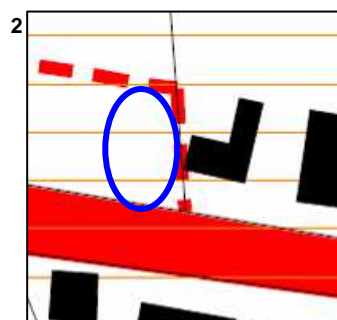
De eigenaar van het agrarisch perceel aan de Baneheide 26 heeft een vergunning voor een gemengd agrarisch bedrijf voor het houden van kippen en het exploiteren van een akkerbouwbedrijf te Baneheide. Vanwege de leeftijd van de ondernemer en het ontbreken van een bedrijfsopvolger is deze enkele jaren geleden gestopt met het houden van kippen. De grondgebonden tak van het bedrijf, zijnde akkerbouw, wordt wel voortgezet. De eigenaar van het agrarisch perceel wenst om deze reden gebruik te maken van

- 1 topografische uitsnede met daarin:
 - Paars omcirkeld: slooplocatie
 - Blauw omcirkeld: terugbouwlocatie
- 2 bebouwing sloop locatie
- 3 locatie RvR woning





de RvR-regeling en de VORm voor de bouw van een woning buiten de bestaande contour te Bocholtzerheide.



Het verzoek betreft de sloop van 2 kippenstallen en een kippenstal annex machineberging van totaal 615 m² aan de Baneheide 26 en een financiële tegenprestatie in het kader van de VORm in de gemeente Gulpen-Wittem in ruil voor de bouw van een woning aan de Baneheiderweg naast nummer 52.

Het verzoek wordt ingediend als principeverzoek, aangezien de toepassing van een combinatie van deze ontwikkelingsgerichte beleidsinstrumenten nog niet is vastgelegd in een beleidskader. Indien de gemeente en provincie met deze systematiek akkoord gaan, zal het verzoek verder worden uitgewerkt.

Voor beide plangebieden, zowel voor het plangebied waar de Ruimte voor Ruimte-woning gerealiseerd wordt (in vervolg: terugbouwlocatie) als het plangebied waar de ruimtelijke tegemoetkoming (sloop) gemaakt wordt (in vervolg: slooplocatie) dient een goede ruimtelijke en juridische onderbouwing te worden opgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan moet het mogelijk zijn om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

- 1 uitsnede bestemmingsplan terugbouwlocatie woning
- 2 dubbelbestemmingen behorende bij terugbouwlocatie woning

1.2 Ligging plangebieden

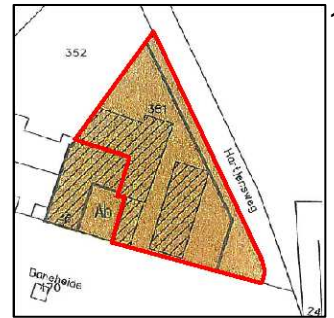
De plangebieden zijn gelegen aan de noordzijde van de Baneheiderweg te Bocholtzerheide en de noordzijde van de Baneweg te Baneheide. De wegen die in elkaar overgaan zijn de belangrijkste hoofdontsluitingswegen van beide kernen en staan in directe verbinding met de N281 de weg van Nijswiller naar Heerlen. De plangebieden zijn beide gelegen aan bebouwingslinten waar verschillende functies gevestigd zijn.

1.3 Geldend bestemmingsplan

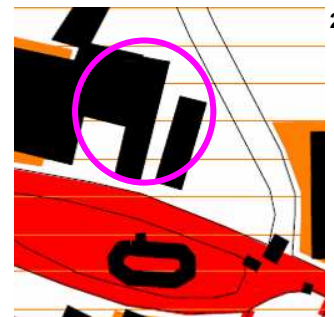
Het geldend bestemmingsplan voor zowel de slooplocatie en terugbouwlocatie betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Simpelveld en is vastgesteld d.d. 22 september 2005. De provincie heeft bij besluit van 16 mei 2006 (RO 2006/22012) gedeeltelijk goedkeuring willen onthouden aan het be-



stemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de raad van de gemeente Simpelveld op 22 september 2005. Bij uitspraak van 31 oktober 2006 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het goedkeuringsbesluit d.d. 16 mei 2006 van de Ge-deputeerde Staten van Limburg vernietigd en vervan-gen door een volledige goedkeuring van rechtswege.



Op grond van het bestemmingsplan heeft de terugbouwlocatie de bestemming 'Agrarisch gebied'. Deze gronden zijn bestemd voor dynamisch agrarisch gebruik. En diverse ondergeschikte functies. Deze gronden mogen niet gebruikt worden ten behoeve van wonen. Ook zijn op deze locatie van belang de dubbelbestemmingen 'archeologische waarden' en 'recreatieve ontsluitingsstructuur' met de daarbij behorende regels. De dubbelbestemming 'archeologische – waarden' heeft als doel: de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen (archeologische (waardevolle) terreinen). De dubbelbestemming 'recreatieve ontsluitingsstructuur' heeft als doel: geleiding van het gemotoriseerde recreatieve ontsluitingsverkeer door middel van het ontwikkelen van recreatie transferpunten met voorzieningen gericht op de opvang en geleiding van en de informatie voorziening aan gemotoriseerde recreanten. Binnen de dubbelbestemming 'recreatieve ontsluitingsstructuur' is woningbouw niet toegestaan.



Op grond van het bestemmingsplan heeft de slooplocatie de bestemming 'Agrarisch bouwblok'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven en de daarbij behorende functies. Ook van belang ter plaatse is de dubbelbestemming 'archeologische waarden' met de daarbij behorende regels. Binnen de dubbelbestemming 'archeologische waarden' is de sloop van opstallen zoals in het onderhavige geval toegestaan.

Het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de voorgenomen realisatie van de woning op het betreffende kavel ter plaatse van de terugbouwlocatie niet past binnen de huidige bestemming. Ook de omzetting van de huidige bestemming op de slooplocatie van 'Agrarische bouwblok' naar 'Agrarisch met waarden' kan enkel geregeld worden door

- 1 detailkaart slooplocatie behorende bij bestemmingsplan Baneheide
- 2 dubbelbestemmingen behorende bij slooplocatie



1



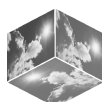
deze partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

1.4 Nieuw bestemmingsplan

Om de realisering van de Ruimte voor Ruimte woning mogelijk te maken is zodoende een bestemmingsherziening noodzakelijk. Allereerst zullen op de slooplocatie de huidige bouwmogelijkheden worden verkleind. Tevens wordt de grond waar de bouwmogelijkheden worden verwijderd omgezet van 'Agrarisch bouwblok' naar 'Agrarisch met waarden'. Dit heeft als reden om de eventuele bebouwingsmogelijkheden die bij de bestemming 'Agrarisch bouwblok' blijven bestaan te ontnemen ten behoeve van een eventuele heropstarting van de agrarische bedrijfsdoeleinden. De bebouwing die op het perceel overblijft maar buiten het plangebied valt blijft 'agrarisch bouwblok', dit komt doordat deze bebouwing binnen de hindercirkel van de buurman gelegen is, het creëren van een nieuwe woonbestemming is hierbij niet mogelijk.

De terugbouwlocatie dient omgezet te worden van de bestemming 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen' met bijbehorende gebruiksbouwmogelijkheden welke overeenkomen met de voorschriften/regels behorende bij het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied'. De dubbelbestemming 'archeologische waarden' wordt op beide plangebieden overgenomen en aangepast conform de wettelijk verplichte systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen 2008 (SVBP2008) naar 'Waarde - Archeologie'. De dubbelbestemming 'recreatieve ontsluitingsstructuur' zal verdwijnen van het perceel. Omdat woningbouw binnen deze dubbelbestemming niet toegestaan is. Het niet terug laten keren van de dubbelbestemming 'recreatieve ontsluitingsstructuur' op de terugbouwlocatie heeft als oorzaak dat er in de omgeving nog legio mogelijkheden liggen die volgens het vigerend bestemmingsplan voldoen aan het doel van de dubbelbestemming.

1 het plangebied slooplocatie met de te slopen opstallen



2 Planbeschrijving



2.1 Uitgangssituatie

Bocholtzerheide

Het buurtschap Bocholtzerheide is ontstaan als straatdorp op het plateau van Bocholtzerheide-Baneheide aan de weg Bocholtz-Eijs. Er is sprake van een centraal gelegen driehoekig plein bij de kruising met de Groeneweg en de Koolhoverweg. Het buurtschap is met name aan de noord- en oostzijde omgeven door huisweiden en boomgaarden, daarachter is akker/weiland gelegen.

De oorspronkelijke wegenstructuur, bestaande uit Baneheiderweg, Groeneweg, Heiweg en Koolhoverweg, is nog steeds intact. Een gedeelte van het driehoekige plein is inmiddels bebouwd. Het buurtschap heeft zich steeds, tot op de dag van vandaag, ontwikkeld langs de vier van oudsher aanwezige wegen (linten). Een uitzondering hierop vormt het sportpark dat ten noorden van Bocholtzerheide tussen Aretsweg, Aretsbosweg en Neerhagerbos is gesitueerd en deels ter plaatse van de oorspronkelijk onontgonnen (bos)percelen is gelegen.

Het buurtschap Bocholtzerheide telt circa 200 woningen, gelegen aan de oorspronkelijke wegenstructuur. De woningbouw bestaat, naast woningen in oorspron-

- 1 ligging plangebied in Bocholtzerheide
- 2 voorzijde plangebied
- 3 terugbouwlocatie





kelijk agrarische bebouwing, voornamelijk uit traditionele eengezinswoningen in twee bouwlagen met kap in vrijstaande, half-vrijstaande of geschakelde vorm. Op enkele plaatsen, op het centrale driehoekige plein en aan de zuidzijde van de Heiweg, zijn meergezinswoningen gerealiseerd in maximaal 3 bouwlagen.

In het buurtschap Bocholtzerheide is het pand Baneheiderweg 36 aangewezen als beschermd monument.

Baneheide

De slooplocatie in het buurtschap Baneheide (Bahnenheide, Banerheide) is eveneens als straatdorp ontstaan op het plateau van Bocholtzerheide-Baneheide, aan de weg Bocholtz-Eijs, rond de kruising met de Hartjensweg en de Plateweg. Centraal binnen het oorspronkelijke buurtschap lag, als een verbreding van de weg Baneheide, een plein met poel, waaraan toentertijd nog een kapel was gelegen. Het buurtschap was van oorsprong aan zowel noord als zuidzijde omgeven met huisweiden en boomgaarden. Op grotere afstand was het akker-/weiland gelegen. Het gebied ten noorden van het buurtschap is lange tijd onontgonnen gebleven.

De oorspronkelijke wegenstructuur, bestaande uit de weg Baneheide, de Hartjensweg en de Plateweg, is lange tijd ongewijzigd gebleven. Pas veel later is de provinciale weg Heerlen-Nijswiller (Nijswillerweg) langs de oostzijde van het buurtschap aangelegd. Ten gevolge van de aanleg van deze weg heeft het buurtschap een sterke ontwikkeling in oostelijke richting doorgemaakt, tot aan de plaats waar de nieuwe weg de weg Baneheide en de Plateweg kruist.

- 1 ligging slooplocatie in Baneheide
- 2 voorzijde slooplocatie





In het buurtschap Baneheide zijn de panden Baneheide 22, 24, 28 en 31 om hun cultuurhistorische waarde aangewezen als beschermd monument.

Baneheide kent overwegend een woonfunctie. In het buurtschap zijn circa 50 woningen gelegen. Ongeveer de helft daarvan is gelegen in het oorspronkelijke buurtschap rond het plein aan de weg Baneheide. Het betreft veelal woningen in oorspronkelijk agrarische bebouwing of traditionele vrijstaande woningen in twee bouwlagen met kap. De andere helft is meer recent gesitueerd aan de gedeelten van de weg Baneheide en de Plateweg, tussen het oorspronkelijke buurtschap en de provinciale weg Heerlen-Nijswiller. Deze woningen zijn veelal in een afwijkende bouwvorm, in één laag met plat dak, gerealiseerd.

2.2 Plangebieden

Bolcholtzerheide

De terugbouwlocatie is momenteel in gebruik als agrarisch weiland en grenst ten zuiden direct aan de Baneheiderweg. Ten oosten grenst de terugbouwlocatie aan de laatste woning van de aanwezige lintbebouwing (Baneherderweg 52). Aan de oost- en noordzijde is de terugbouwlocatie gesitueerd aan agrarische weilanden. De zuidelijke scheiding wordt tevens gemaakt door een bomenrij/haag.

De terugbouwlocatie staat kadastraal bekend als de gemeente Simpelveld, sectie K met perceelsnummer 217.

- 1 **situering Baneheide**
- 2 **situering plangebied Bocholtzerheide**



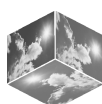


Baneheide

De slooplocatie bestaat uit een agrarisch perceel (Baneheide 26) met daarop een bedrijfswoning en bijbehorende opstallen. De slooplocatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de straat Baneheide. De huidige opstallen zijn gebouwd tegen de bebouwing aan die aan het westelijk perceel grenzen. Tevens wordt het zuidelijk gedeelte van de slooplocatie hierdoor begrenst. Ten oosten ligt de Hartjensweg, de ontsluiting naar de kern Simpelveld.

1 zicht op de slooplocatie

De slooplocatie staat kadastraal bekend zijn als de gemeente Simpelveld, sectie K met perceelsnummer 351.





2.3 Situering plangebieden

Terugbouwlocatie

De Ruimte voor Ruimte woning wordt gesitueerd aan de Baneheiderweg naast huidige bebouwing met het huisnummer 52. Een verloop in bebouwingsdichtheid richting de kern van het buurtschap is vrijwel niet waarneembaar. De nieuwe woning zal zodanig gesitueerd worden dat deze ruimtelijk en structureel gezien deel gaat uitmaken van het bebouwingslint aan de Baneheiderweg. De realisering van de Ruimte voor Ruimte woning betekent een continuering van het historische bouwlint aan de Baneheiderweg.

De Ruimte voor Ruimte woning is georiënteerd op de Baneheiderweg en gesitueerd op een ruime kavel met afmetingen die vergelijkbaar zijn met kavels in de omgeving. Het kavel meet circa 900 m² met een breedte van 20 meter en een diepte van 45 meter. Het bouwvlak meet 9 meter bij 15 meter en ligt minimaal 8,5 meter uit de Baneheiderweg. De afstand tot aan de oostelijke zijdelingse perceelsgrens bedraagt circa 6 meter en tot aan de westelijke perceelsgrens circa 4 meter. Doordat wordt aangesloten op de huidige bebouwingsstructuur qua bouwoppervlakte, verkaveling en situering zal de Ruimte voor Ruimte woning geen onevenredige nadelen veroorzaken met betrekking tot de ruimtelijke inpassing.

1 schets: continuering lintbebouwing



1



Image © 2009 Aerodata International Surveys, © 2009 GOOGLE

Slooplocatie

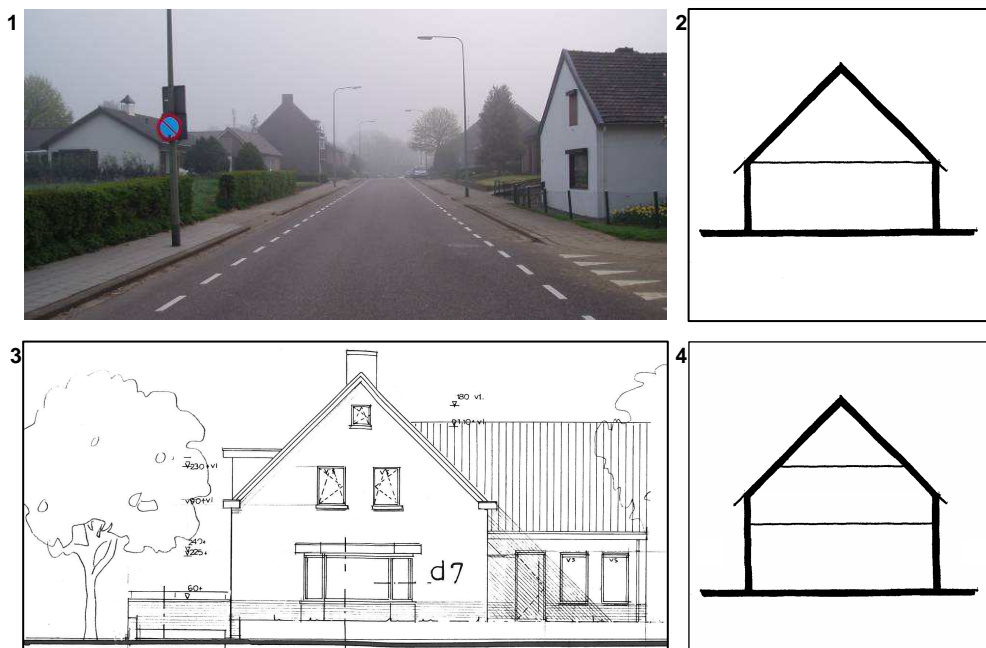
Wat betreft de situering van de te slopen opstallen bij de slooplocatie geldt dat er vrijwel geen sprake is van doorzichten in de richting van het buitengebied. Deze worden beperkt door de aanwezige opstallen en het aanwezige hoogteverschil. Door de voorgestelde sloop van de opstallen wordt een doorzicht wel mogelijk. Het zuidelijk gelegen karakteristieke bos zal meer relatie krijgen met het ten noorden gelegen buitengebied. Ook is door de gecreëerde openheid en de vrijwaring van bebouwing het achterliggende openland schap waarneembaar. Normaliter is dat vaak niet mogelijk in lintbebouwing.

1 de te slopen opstallen op de slooplocatie

2.4 Ontsluiting woning

De ontsluiting van de woning vindt plaats via de Baneheiderweg. De woning zal, evenals de bestaande omliggende bebouwing door middel van een inrit op de weg ontsloten worden. Parkeren zal op het perceel van de woning zelf moeten plaatsvinden. Daarvoor is voldoende ruimte beschikbaar om aan de parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen op eigen terrein te voldoen. De Ruimte voor Ruimte woning kan worden aangesloten op de bestaande nutsvoorzieningen in de Baneheiderweg.





2.5 Bebouwing

Omvang

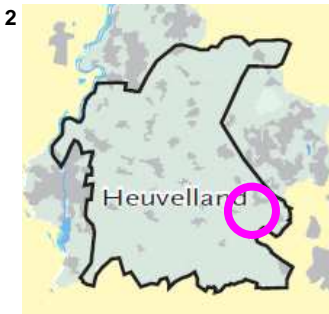
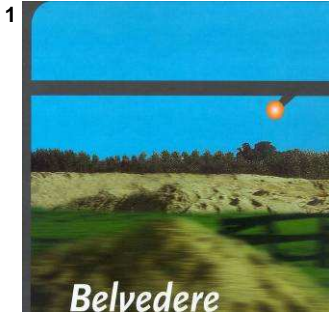
In overeenstemming met de bestaande bebouwing in de omgeving wordt de nieuwe woning in 1 tot 2 bouwlagen, afgedekt met een kap uitgevoerd. De omvang van de hoofdbebouwing zal maximaal 750 m³ bedragen. Dit sluit aan bij de bebouwing in de omgeving en is in overeenstemming met de maximale omvang voor woningen conform artikel 18 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Karakteristiek

Wat betreft de karakteristiek van de nieuwe woning zal aansluiting worden gezocht bij de karakteristiek van de bestaande woningbouw in de omgeving. Het gaat hierbij om woningen met verschillende goothoogte uitgevoerd met kap en enkele dakkapellen. De exacte verschijningsvorm van de woning en het materiaal- en kleurgebruik wordt duidelijk op het moment dat een concreet bouwplan beschikbaar komt.

- 1 straatprofiel Banehelderweg
- 2 doorsnede 1 bouwlaag
- 3 schetsontwerp voorgevel RvR woning





3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

3.2 Belvedere

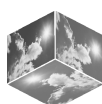
Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke ordening

In de Nota Belvedere (1999) wordt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting nader belicht. De hoofddoelstelling luidt: de cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen. Deze wordt vertaald in twee doelstellingen voor het ruimtelijk beleid: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit en het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvedere-gebieden.

Op de bij de nota gevoegde Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland is het Heuvelland, inclusief het grondgebied van de gemeente Simpelveld, aangeduid als gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden en Belvedere-gebied. Binnen het Belvedere-gebied Heuvelland wordt concreet gestreefd naar:

- het beter beschermen van de vele kleine landschapselementen en het continueren van het beheer van kleine landschapselementen door eigenaren en IKL;
- meer aandacht schenken aan het instandhouden en herstellen van kleinschalige cultuurhistorische patronen en elementen, bij nieuwe landinrichtingen in zeer oude ruilverkavelingsgebieden (Ransdalerfeld), waarbij de grote landschapstypen beter herkenbaar worden;

1 Belvedere



- het herstellen en aanleggen van landschapselementen die erosie voorkomen, in plaats van het bestrijden van wateroverlast;
- het starten van erfbeplantingsproject van DLG, LLTB en IKL;
- het ondersteunen van de aanplant en de instandhouding van hoogstamboomgaarden;
- het zoeken naar extra inzet en extra middelen voor instandhouding en herstel van grootschalige bouwkundige monumenten (kastelen);
- het instandhouden van het gebruik van de wandelpaden over landbouwgronden;
- dat de inkomsten via de (hogere) toeristenbelasting voor het gebied bijdragen aan de instandhouding van het landschap omdat de recreatie potentieel een krachtige drager voor het gebied vormt;
- het benutten van kansen voor een aangepaste ecologische landbouw, cultuurtoerisme en het instandhouden van kleine landschapselementen door particulieren;
- het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit door een bundeling van krachten van de diverse betrokken instanties en integrale planvorming. Het aanwijzen van een initiatiefnemer voor actief behoud en/of de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden kan hier ook een rol bij spelen;
- het creëren van meer beleid en middelen voor archeologisch onderzoek.

Binnen de plangebieden zijn geen cultuurhistorische waarden of kleine landschapselementen gelegen waarmee rekening gehouden moet worden bij de verdere planvorming. In de omgeving van de slooplocatie komt wel een klein landschapselement voor: een waterbiotooppoel welke verder niet van invloed is. Nabij de terugbouwlocatie is een populierenopstand gelegen welke ook niet van invloed is op het planvoornemen.





3.3 Nota Ruimte

Ruimte voor ontwikkeling

In deze nota wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het Rijk gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In de Nota Ruimte is de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur weergegeven. Voor wat betreft economie, infrastructuur, verstedelijking is Zuid-Limburg aangeduid als onderdeel van het stedelijk gebied tussen Maastricht, Aken, Luik en Genk.

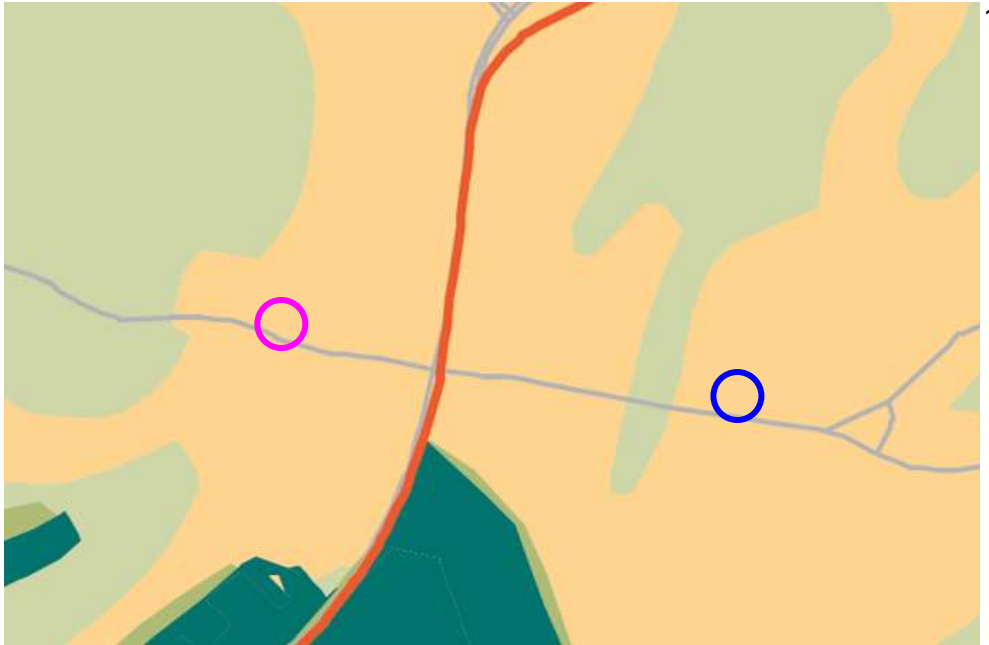
Aangaande water, natuur en landschap is in de nationale ruimtelijke hoofdstructuur het buitengebied aangeduid als nationaal landschap. Aan deze gebieden wordt prioriteit gegeven voor wat betreft het behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van het landschap. Beleidsstrategieën hierbij zijn 'investeren in de kwaliteit van de natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit'.

Het beleid is gericht op behoud door ontwikkeling. Uitgangspunt is dat mits de kernkwaliteiten behouden of versterkt worden er binnen de Nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale en lokale bedrijvigheid.

Het planvoornemen sluit aan op het beleid ter verbetering van de kernkwaliteiten in de omgeving. Het gaat immers om de sloop van kwaliteits arme opstallen in een omgeving die ruimtelijke kwaliteiten heeft. De tegenprestatie (de Ruimte voor Ruimte-woning) die hierna mag worden uitgevoerd sluit aan op de omgeving (continuering lintbebouwing) waardoor de impact op de omgevingskwaliteit uiteindelijk positief is.

- 1 Anders omgaan met water
- 2 Nota Ruimte





3.4 Liefde voor Limburg

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006, actualisatie januari 2008)

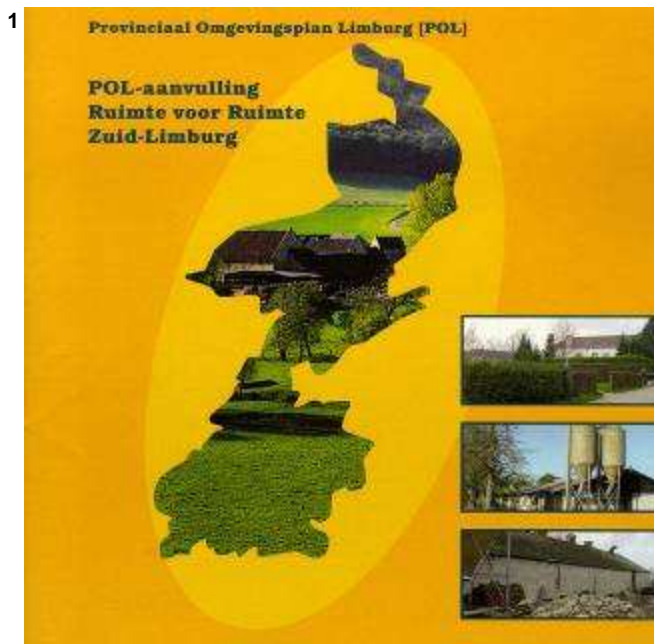
In het POL 2008 is het beleid uit het POL 2006 aangepast aan de Wro die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Inhoudelijk is er niets veranderd. In het POL heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht.

Het beleid is daarbij zoveel mogelijk geïntegreerd, waarbij een sterk gebiedsgericht plan is ontstaan. Per (deel)gebied is af te lezen welk beleid voor zowel ruimte, milieu als water wordt nagestreefd. Het POL start met een integrale visie op het omgevingsbeleid voor de provincie als geheel, de 'kwaliteitsregio Limburg'. De variatie in landschappen en natuurlijke kwaliteiten, in woongebied en werkmilieus en de bereikbaarheid dragen bij aan deze regio. Daarnaast bevat het POL een thematische uitwerking, waarin voor het buitengebied van belang zijnde thema's als de natuurlijke waarden en de economie, uitgesplitst naar toerisme en recreatie en landbouw aan de orde komen.

De terugbouwlocatie is in het POL gelegen in het 'Vitaal landelijkgebied'. Het streven van de provincie is hierbij dat er aandacht uit gaat naar de inrichting/ontwikkeling van deze gebieden met in acht ne-

**1 uitsnede uit het POL met daarin:
Paars omcirkeld: slooplocatie
Blauw omcirkeld: terug-**





ming van de aanwezige kwaliteiten welke hoofdzakelijk op landbouw gericht zijn, alsmede de verbreding van de plattelandseconomie.

Binnen dit perspectief is nieuwbouw van woningen in principe uitgesloten. Echter, middels het planvoornemen wordt aangesloten bij de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg waardoor woningbouw ter plekke te realiseren is.

**1 POL-Aanvulling
Ruimte voor Ruimte
Zuid-Limburg**

3.5 POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (RvR Zuid-Limburg)

Door middel van de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (2003) wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Limburg verder verbeteren door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen, die niet in het landschap passen en dit ontsieren.

In ruil daarvoor mogen één of meerdere compensatiewoningen worden gebouwd (1 woning per 750 m² aan gesloopte stallen en het nodige maatwerk bij gemengde bedrijven). In een enkel geval mogen de compensatiewoningen op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen worden gebouwd. In de meeste gevallen zullen deze echter binnen bestaande kernen of aan bestaande linten en clusters in het buitengebied gebouwd worden.



Het planvoornemen sluit aan bij deze provinciale regeling. In hoofdstuk 4 wordt de exacte toepassing van de regeling nader uitgewerkt en toegelicht.



4 Verantwoording conform 'Ruimte voor Ruimte' en 'VORM'



4.1 Inleiding

De mogelijkheid tot de bouw van een woning in de terugbouwlocatie is aan een ruimtelijke en planologische afweging onderworpen, alsmede zijn de effecten voor milieu en water bekeken. In het kader van de wertoets is het planvoornemen daartoe ook toegezonden aan het Waterschap Roer en Overmaas. Aspecten die in dit hoofdstuk aan de orde komen, zijn de in de POL-aanvulling 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg' genoemde voorwaarden. Dit wordt aangevuld met onderdelen uit de VORM regeling die nodig zijn geweest om de Ruimte voor Ruimte-woning mogelijk te maken.

Ten behoeve van de bouw van de woning zal in totaal 615 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de betrokken bebouwingsrechten doorgehaald. Tevens wordt de huidige bestemming gewijzigd in 'Agrarisch met waarden' waardoor eventuele agrarische- en bebouwingmogelijkheden worden beperkt. Op de gronden van de terugbouwlocatie wordt de bestemming 'Agrarisch gebied' onttrokken en bestemd tot 'Wonen'.

4.2 Algemene randvoorwaarden

Grens stedelijke dynamiek

Ruimte voor Ruimte kan worden toegepast in het gebied buiten de grens stedelijke dynamiek. Het plangebied is gelegen buiten de grens stedelijke dynamiek van Maastricht, Heerlen en Geleen. Het plangebied valt dus binnen het gebied waarin Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg kan worden toegepast.

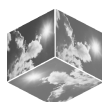
Agrarische bedrijven

De regeling is van toepassing op locaties waar agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven hun bedrijfsactiviteiten beëindigen. In onderhavig geval worden stallen gesloopt en de grond anders bestemd waarbij de agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd.

Ruimte voor Ruimte mogelijk langs linten

Bij Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg wordt onderscheid gemaakt tussen (voormalige) grondgebonden agrarische bedrijven enerzijds en (voormalige) inten-

1 een te slopen opstal



sieve veehouderijbedrijven en niet-agrarische bedrijven anderzijds.

Voor de intensieve veehouderijbedrijven, zoals de slooplocatie, geldt dat de Ruimte voor Ruimte woning op verschillende locaties gelegen mag zijn zoals is bebouwingsclusters, linten of de huidige sloop locatie. De terugbouwlocatie maakt onderdeel uit van de bebouwingslint langs de Baneheiderweg waaraan Bocholtzerheide is ontstaan en voldoet daarmee aan één van de gestelde voorwaarde.

Rode contour

Compensatiewoningen, zoals de Ruimte voor Ruimte woning, dienen binnen de rode contour dan wel op het kavel zelf, dan wel in een lint/cluster te worden gebouwd. Het is niet mogelijk de compensatiewoningen binnen de rode contour terug te bouwen. In onderhavig geval zal op de slooplocatie, waar de te slopen stallen staan, geen Ruimte voor Ruimte woning komen maar even verderop op de terugbouwlocatie. Hiermee voldoet het planvoornemen aan deze voorwaarde omdat de Ruimte voor Ruimte woning is gelegen aan het bebouwingslint van de Baneheiderweg te Bocholtzerheide.

4.3 Specifieke voorwaarden

Minimale sloop van 750m²

Het recht op het bouwen van één compensatiewoning ontstaat uitsluitend indien sprake is van de duurzame sloop van minimaal 750m² aan aanwezige bedrijfsgebouwen. Per 750 m² extra te slopen bedrijfsgebouw komt er recht op een extra compensatiewoning bij. Daarbij wordt nadrukkelijk als voorwaarde gesteld dat het restant aan bedrijfsgebouwen alsmede aanwezige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en erfverhardingen eveneens zullen worden gesloopt, respectievelijk verwijderd. Er dient sprake te zijn van een duurzame en substantiële sloop. Het planvoornemen voorziet in de sloop van 615 m² aan bedrijfsgebouwen. Gezien het tekort van 135 m² van het aantal te slopen m² mag dus géén compensatiewoning worden gebouwd omdat er niet wordt voldaan aan de norm van 750 m².

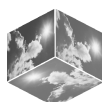


De bouw van de compensatiewoning mag uitsluitend plaatsvinden in de directe nabijheid van een bebouwingconcentratie en dient aan te sluiten op bestaande bebouwing. De initiatiefnemer heeft echter slechts 615 'sloop vierkante meters', derhalve 135 m² te weinig voor deelname aan de RvR-regeling. Vanuit de RvR-regeling moet dan als minimale omvang nog 200m² (elders) worden gesloopt. Een grondige zoektocht van enkele jaren naar extra 'sloop vierkante meters' heeft echter niets opgeleverd. Vandaar dat gezocht is naar een combinatie van RvR-regeling en de hierna uit te leggen VORM.

Beide instrumenten hebben immers hetzelfde doel: een kwaliteitsverbetering van het buitengebied in ruil voor een rode ontwikkeling buiten de rode contour. De VORM regeling houdt in dat wanneer men wil bouwen buiten de rode contouren, een ruimtelijke tegenprestatie geleverd moet worden. Dit kan gedaan worden door onder andere de ontwikkeling van natuurlijke gebieden of een financiële tegemoetkoming in een compensatiefonds. In het onderhavige geval is gekozen voor de regeling dat een financiële compensatie gemaakt wordt ten behoeve van een compensatiefonds.

De initiatiefnemer komt 135 m² tekort om deel te kunnen nemen aan de RvR regeling. Gezien slechts bedrijven met een minimale oppervlakte van 200 m² kunnen meedoen, is voorgesteld de ontbrekende vierkante meters, zijnde de minimale oppervlakte van 200 m², te kwantificeren in een bedrag dat wordt aangewend voor de realisatie van de tegenprestatie in het kader van de VORM. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het rekenmodel voor kleinschalige particuliere initiatieven, waarbij de hoogte van de tegenprestatie via diverse rekenmethodieken kan worden bepaald.

De terugbouwlocatie heeft een oppervlakte van 900 m². Via een rekenmodel, wat de Advies Kwaliteitscommissie Limburg heeft uitgevoerd is gekomen tot een financiële bijdrage aan het (groen)compensatie fonds van € 38.300,-. De volledige berekening is terug te vinden in bijlage 1, in het advies van de Kwaliteitscommissie Limburg.



De eis van duurzame sloop houdt in dat er geen risico's mogen zijn dat er in een later stadium weer nieuwe bedrijfsgebouwen worden opgericht. In dit geval wordt door een aanwezige geurcontour het 'Agrarische Bouwblok' niet omgezet tot 'Wonen' maar tot 'Agrarische met Waarden'. Daarnaast dienen alle milieuvergunningen ingetrokken te worden. Meer hierover in hoofdstuk 5.2. De intrekking van de milieuvergunning zal echter niet worden uitgevoerd maar daarentegen zal na de sloop van het agrarische bedrijf onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer komen te vallen voor wat betreft de akkerbouwmatige activiteiten. De tak van intensieve veehouderij komt hiermee in zijn geheel te vervallen

Monumentale of beeldbepalende gebouwen

Sloop van bedrijfsgebouwen is in ieder geval niet toegestaan, indien het gaat om rijksmonumenten, provinciale monumenten of gemeentelijke monumenten. Ook panden die in een actueel bestemmingsplan zijn aangeduid als beeldbepalend of karakteristiek pand komen niet voor sloop in aanmerking. De te slopen opstallen in onderhavig planvoornemen betreffen geen monument of beeldbepalend pand.

Koppeling bedrijfsbeëindiging en locatie

De regeling gaat ervan uit dat er in ieder afzonderlijk geval sprake is van een planologische samenhang tussen de sloop van bedrijfsgebouwen en de bouw van de compensatiewoning(en). Dit betekent dat bij elke voorgenomen bouw van een compensatiewoning aangegeven moet worden met welke sloop die bouw samenhangt. De bestemmingswijziging van de slooplocatie en die van de bouwlocatie dienen in één bestemmingsplan geregeld te worden. De gemeente dient ervoor zorg te dragen dat de ontsteningswinst zal worden behaald en dat de behaalde resultaten ook blijvend zullen worden geëffectueerd. Daarvoor dienen de volgende acties te worden ondernomen:

- wijziging/herziening van het vigerende bestemmingsplan;
- intrekking van de milieuvergunning dan wel intrekking van de aanmelding als AMvB-bedrijf.



Planologisch verantwoorde locatie

De compensatiewoning dient op een planologisch verantwoorde locatie gebouwd te worden waarbij zo ver de woning wordt teruggebouwd binnen het Nationaal Landschap Heuvelland rekening gehouden wordt met de drie kernkwaliteiten van dit landschap zoals genoemd in de Nota Ruimte. De woning dient qua situering, bouwmassa en verschijningsvorm stedenbouwkundig en landschappelijk goed aan te sluiten bij de omgeving. Er dient gestreefd te worden naar een versterking van de cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle patronen ter plaatse.

Bij de planologische afweging in het kader van de bestemmingsplanprocedure zal kritisch beoordeeld worden of een woning op een door de initiatiefnemer voorgestelde locatie past binnen het provinciaal beleid en het ruimtelijk toetsingskader van deze POL-aanvulling.

Tevens dient de woning qua situering, bouwmassa en verschijningsvorm planologisch aanvaardbaar te zijn. Bij deze planologische afweging dient in ieder geval betrokken te worden dat de woning geen afbreuk doet aan aanwezige monumenten, beschermde dorpsgezichten, waardevolle landschapsstructuren etc. Zoveel als mogelijk dient gestreefd te worden naar het versterken van het cultuurhistorisch en landschappelijk patroon. Teneinde een adequate beoordeling mogelijk te maken, dient in het bestemmingsplan een bouwplan van de te realiseren woning opgenomen te worden.

In de conceptfase is dit planvoornemen aan de Kwaliteitscommissie Limburg, die ook de Ruimte voor Ruimte projecten behandelen, toegestuurd.

Het advies van de Kwaliteitscommissie Limburg is bijgevoegd in dit bestemmingplan en na te lezen in bijlage 1.

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan is aangegeven in hoeverre onderhavig planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.



Geen beperking ontwikkelingsmogelijkheden

Uitgesloten moet worden dat door de bouw van woningen de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden beperkt. Bij de beoordeling van dit aspect dient te worden getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij.

In de omgeving zijn twee intensief agrarisch bedrijf gelegen (Aretsweg 1, kalkoehouderij en Koolhoverweg 28a, stieren- en paardenhouderij) met daarbijbehorende contouren. Toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij (verspreidingsmodel V-stacks Vergunning) geeft aan dat woningbouw geen probleem vormt voor zowel de kalkoehouderij als de stieren- en paardenhouderij bij de voorgestelde plan ontwikkeling.

Bodem en geluid

Wat betreft het aspect bodem, geldt dat bij bestemmingswijziging de bodemkwaliteit in overeenstemming dient te zijn met de vanuit de toegekende functie toegekende kwaliteitseisen.

De eisen op het gebied van de geluidhinder zullen een belangrijk aandachtspunt zijn bij de exacte keuze van de locatie van de compensatiewoning. De geluidsbelasting aan de gevel van een nieuw te bouwen woning mag niet meer bedragen dan 48 dB (eventueel 63 dB na ontheffing).

Verder gegevens met betrekking tot bodem en geluid zijn te vinden in hoofdstuk 5

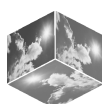
Aantal toegelaten woningen

Het aantal toegelaten woningen binnen het bestemmingsvlak dient vast te worden gelegd. Middels dit bestemmingsplan en de bijbehorende regels (voorheen voorschriften) en verbeelding (voorheen plankaart) wordt het aantal toegelaten woningen binnen het plangebied vastgelegd.



Planologische afweging

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid geldt de normale planologische afweging op bestemmingsplanniveau. In dat kader is dit bestemmingsplan opgesteld.



5 Sectorale aspecten

5.1 Inleiding

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

5.2 Milieu

Milieu vergunning

Een eis uit de RvR regeling is dat de milieuvergunning ten behoeve het huidig agrarische bedrijf ingetrokken wordt. Hiermee wil men voorkomen dat na de sloop andere agrarische activiteiten doorgang kunnen vinden. Op dit moment heeft het bedrijf nog een vigerende milieuvergunning voor zowel de akkerbouwmatige activiteiten als het houden van kippen. Na sloop zal het agrarische bedrijf onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer komen te vallen voor wat betreft de akkerbouwmatige activiteiten. De vergunning voor het houden van vee wordt ingetrokken.

5.3 Geluidhinder

De Ruimte voor Ruimte woning bevindt zich aan de Baneheiderweg gelegen binnen de bebouwde kom van Bocholtzerheide te Simpelveld. In de Wet geluidhinder worden voorkeursgrenswaarde aangegeven van 48 dB. Maximaal toelaatbare waarde voor nieuw te bouwen woningen binnen stedelijkgebied zijn echter 63 dB, een ontheffing voor deze norm is aan te vragen bij de gemeente.

Volgens het akoestisch onderzoek, uitgevoerd 9 februari 2009, is het niet mogelijk om door middel van bron- of overdrachtsmaatregelen de gevelbelasting te verlagen tot onder de voorkeursgrens van 48 dB voor wegverkeerlawaai. Voor de Ruimte voor Ruimte-woning dient voor vaststelling van het bestemmingsplan een hogere grenswaarde te worden aangevraagd



aangezien de geluidbelasting 56 dB bedraagt ter plaatse van de voorgevel.

Het akoestisch onderzoek is als losse bijlage verkrijgbaar bij de gemeente Simpelveld.

5.4 Bodemkwaliteit

Terugbouwlocatie

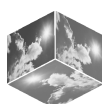
De locatie voor de Ruimte voor Ruimte-woning is momenteel in gebruik als agrarische grond. De bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning. Gelet op de voormalige agrarische functie en de bestemmingswijziging is onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem noodzakelijk.

Op de terugbouwlocatie heeft daartoe een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (5 maart 2009). Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht". Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. In de bovengrond zijn sporen gevonden van Cadmium, maar bevinden zich onder de achtergrondgrenswaarde. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Daar het grondwater zich dieper dan 0,5 m –mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "overdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreiniging, niet geheel bevestigd. Echter gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmerin-



gen voor de nieuwbouw op, en de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Slooplocatie

De locatie waar de sloop plaatsvindt is momenteel in gebruik als agrarische bedrijf. De bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch bouwblok' naar 'Agrarische met waarden'. Gelet op de voormalige agrarische functie en de bestemmingswijziging is onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem noodzakelijk.

Op de slooplocatie heeft daartoe een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (5 maart 2009). Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht". Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak siltig, matig grof zand en leem. De ondergrond bestaat uit zwak zandig leem. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. In zowel de boven-, als ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

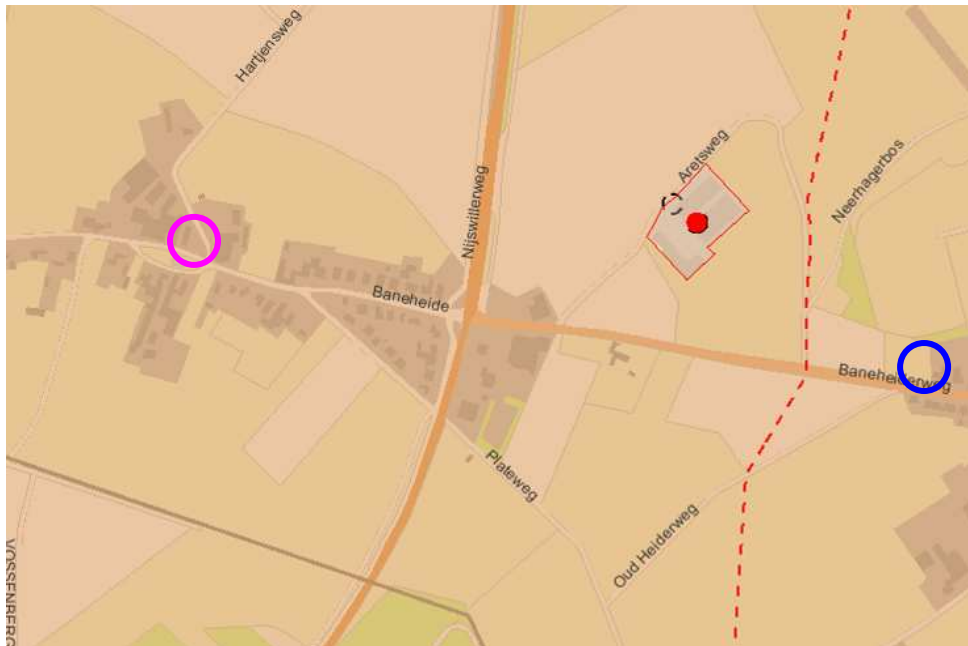
Daar het grondwater zich dieper dan 0,5 m –mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt bevestigd. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Voor beide plangebieden geldt dat indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, de



1



grond niet zonder meer kan worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

De verkennende bodemonderzoeken zijn als losse bijlage beschikbaar bij de gemeente Simpelveld.

5.5 Externe veiligheid

Het planvoornemen betreft de bouw van een nieuwe woning en de sloop van enkele opstallen binnen twee plangebieden. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet.

In verband met de ligging van een hogedruk aardgasleiding nabij het plangebied terugbouwlocatie het volgende:

Wettelijk kader

Op 28 augustus 2009 in het ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen gepubliceerd. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Tot het in werking treden van het nieuwe Besluit externe veiligheid buisleidingen geldt formeel de oude circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (uit 1984). Het is bekend dat de inhoud van

- 1 uitsnede risicokaart Provincie Limburg met daarin:
 - Paars omcirkeld: slooplocatie
 - Blaauw omcirkeld: terugbouwlocatie



deze circulaire sterk verouderd is. Daar waar de afstanden uit de circulaire tot knelpunten leiden adviseert VROM om de volgende werkwijze te hanteren.

Voor hogedruk aardgasleidingen kan bij de Gasunie een risicoberekening worden opgevraagd waarin de nieuwste inzichten zijn verwerkt. In gevallen waar de uitkomst tot een nieuw knelpunt leidt en een acuut probleem ontstaat bij de besluitvorming, kan contact worden gezocht met de VROM inspectie.

Situatie plangebied

Nabij het plangebied, haaks op de Baneheiderweg op circa 143 meter ten oosten van het plangebied, is een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie (leiding nummer Z-502-01-KR-005) gelegen met een diameter van 6" (circa 150 mm) en een ontwerpdruk van 40 bar.

Veiligheidsafstanden

1. op grond van de thans nog vigerende circulaire

Gegeven de diameter en druk van de leiding bedraagt:

- toetsingsafstand: 20 meter;
- de bebouwingsafstand: 4 meter, i.c. tot incidentele bebouwing (vrijstaande woningen) alsook voor een woonwijk.

Conform de circulaire dient het streven erop te zijn gericht ten minste de toetsingsafstand aan te houden van de leiding tot woonbebouwing of een bijzonder object. Planologisch, technisch en economische belangen kunnen tot een kleinere afstand dan de toetsingsafstand leiden. In die gevallen dient minimaal de bebouwingsafstand te worden aangehouden.

Op grond van de circulaire ligt de geplande RvR-woning zowel buiten de bebouwingsafstand alsook de toetsingsafstand, waarmee aan de gestelde veiligheidsafstanden wordt voldaan

2. op grond van de ontwerp AMvB buisleidingen

Voor wat de bouw van een woning bij een buisleiding betreft:



- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico (art. 11, lid 1);
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (art. 12, lid 1).

Invloedsgebied: gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die persoon 1% is.

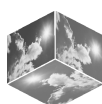
Voor wat de leiding in de omgeving van het plangebied betreft is de Nederlandse Gasunie om nadere informatie over de externe veiligheidsaspecten gevraagd. Uit stukken is te herleiden dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de leiding valt en daarmee de leiding geen invloed heeft op het planvoornemen. Voor de onderhavige leiding (leiding nummer Z-502-01-KR-005 diameter van 6" (circa 150 mm) en een ontwerpdruk van 40 bar) geldt het volgende.

- Plaatsgebonden Risico 10^{-6} ;
De PR^{-6} bedraagt 0 meter;
- Groepsrisico
De 1% letaliteitsgrens bedraagt 70 meter. (de 100% letaliteitsgrens bedraagt overigens 50 meter).

De RvR-woning ligt op circa 143 meter van de leiding en ligt daarmee dus buiten de 1% letaliteitsgrens dan wel buiten het invloedsgebied. Op grond van de ontwerp-AMvB buisleidingen kan dus worden geconcludeerd dat de leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Voor de verantwoording van het groepsrisico en de gevolgen voor de rampbestrijding en zelfredzaamheid in het invloedsgebied van belang. Nu het bouwplan buiten het invloedsgebied is gelegen is ook verantwoording van het groepsrisico van de buisleiding niet aan de orde.

Ook voor het overige in het plangebied niet binnen het invloedsgebied van risicovolle objecten, transportroutes en/of andere transportleidingen gelegen.



5.6 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium \geq 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en \geq 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Binnen de plangebieden is sprake van de realisering van één nieuwe woning nabij bestaande bebouwing aan de Banerheiderweg. Uitgaande van het 3% criterium is binnen de plangebieden geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd mag worden aan de hand van het NIBM-model en het planvoornemen dat, voor de realisering van de woning geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.



5.7 Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten

De terugbouwlocatie grenst niet aan agrarische bedrijven, in de directe omgeving van de locatie is wel een agrarische bedrijf gelegen. Onderzoek naar de geurhinder van het agrarisch bedrijf op het perceel van de RvR woning heeft uitgewezen dat er geen geurhinder van het agrarisch bedrijf plaatsvindt. Er bestaat daardoor geen bezwaar tegen dit plan vanuit de Wet geurhinder. Omgekeerd geldt tevens dat de realisering van de woning geen beperkingen oplegt aan bedrijven in de omgeving.

5.8 Kabels en leidingen

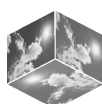
In of nabij de plangebieden liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

5.9 Flora en fauna

Op basis van de flora en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. De AMvB art. 75 van de Flora en faunawet, in werking getreden in februari 2005, introduceert een vrijstellingsregeling en een gedragscode. Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

Voor de soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB, is altijd een ontlasting nodig. In artikel 2 van de Flora en faunawet is de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.



Om een goed beeld te verkrijgen van de natuurwaarden in beide plangebied is door Heulekom Verbeel landschapsarchitectuur een verkennend natuurwaarden onderzoek uitgevoerd 19 mei 2009 met dossier nummer SI-122.902.

Conclusies en vervolgtraject locatie Baneheide 26

In de onderstaande paragrafen wordt aangegeven wat de conclusies vanuit het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn en welk vervolgonderzoek al dan niet noodzakelijk is. Vervolgens wordt de algemeen geldende zorgplicht kort toegelicht. Ten slotte wordt aangegeven wat de gevolgen zijn voor het plangebied vanuit het vigerende natuurbeleid.

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen bijzondere natuurwaarden waargenomen. Voor een volledig beeld van de aanwezige natuurwaarden is normaal gesproken een veldbezoek onvoldoende. Op grond van de gegevens verzameld tijdens het veldbezoek en het karakter van het terrein is de aanwezigheid van andere bijzondere natuurwaarden in het plangebied echter onwaarschijnlijk. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Fauna -zoogdieren

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen zoogdiersoorten aangetroffen. Wel vormt het plangebied mogelijk een foerageergebied en geleidingsroute voor vleermuizen. Geschikte vaste verblijfplaatsen zijn in het plangebied niet aanwezig. In de omgeving van de te slopen schuren is na de ingreep nog voldoende foerageergebied en geleidingsroute aanwezig. Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in het plangebied is om die reden niet nodig.

Fauna -vogels

In het plangebied zijn geen vogelsoorten waargenomen. Het plangebied vormt een potentieel broedgebied voor meerdere vogelsoorten. Alle mogelijk aanwezige broedvogelsoorten zijn wettelijk beschermd (categorie 3: streng beschermde soorten). Aangezien alle vogels wettelijk beschermd zijn via de Flora- en faunawet het volgende:



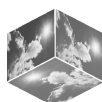
Om te voorkomen dat eventueel nesten van broedende vogels worden verstoord en vernietigd, dienen de werkzaamheden in het plangebied bij voorkeur buiten het broedseizoen (15 maart 15 juli) plaats te vinden. Afhankelijk van de weersomstandigheden komen diverse vogelsoorten ook buiten het broedseizoen al of nog tot broeden. Om zeker te zijn, dat de werkzaamheden in het plangebied zonder problemen kunnen worden uitgevoerd, dient het plangebied minimaal ten week voor aanvang van de werkzaamheden door een ecooloog/bioloog te worden nagelopen op de aanwezigheid van broedlocaties van in het plangebied voorkomende vogels. Deze controle dient in ieder geval bij werkzaamheden in het broedseizoen te worden uitgevoerd en wordt ten strengste aangeraden bij werkzaamheden in de periode van 15 juli tot en met eind september. Daarbuiten zijn de weersomstandigheden bepalend voor de mogelijkheid tot het aantreffen van broedgevallen. Indien nesten worden aangetroffen, dienen in een voor de soort specifieke zone rond het nest geen werkzaamheden te worden uitgevoerd, totdat de jongen het nest verlaten hebben. De gunstige staat van instandhouding van de lokale populaties van de in het plangebied broedende vogelsoorten komt zodoende niet in gevaar.

Overige soortgroepen

Tijdens het veldbezoek zijn geen overige planten- en diersoorten waargenomen. In het plangebied komen geen via de Flora- en faunawet beschermde soorten voor uit de soortgroepen mossen, korstmossen, paddensoorten, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, sprinkhanen en nachtvlinders. Beschermde exemplaren uit de genoemde soortgroepen worden ook niet verwacht in het plangebied. Nader onderzoek naar deze soortgroepen is dan ook niet nodig.

Zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet

Voor het vervolgtraject geldt, dat te allen tijde 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 moeten blijven. Hieronder valt onder andere be-



schadiging van te handhaven beplantingen en opzettelijke verstoring van de (mogelijk) aanwezige fauna.

Gevolgen vanuit het beleid

Het plangebied bevindt zich niet in of in de directe nabijheid van een Natura2000-gebied. Het plangebied is in het POL2006 aangewezen als 'Vitaal Landelijk Gebied' en valt daarmee niet onder de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden. In het Stimuleringsplan natuur, bos en landschap wordt het plangebied niet genoemd. Van aanvullende bescherming van natuurwaarden is hier aldus geen sprake.

Conclusies en vervolgtraject locatie Baneheideweg

In de onderstaande paragrafen wordt aangegeven wat de conclusies vanuit het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn en welk vervolgonderzoek al dan niet noodzakelijk is. Vervolgens wordt de algemeen geldende zorgplicht kort toegelicht. Ten slotte wordt aangegeven wat de gevolgen zijn voor het plangebied vanuit het vigerende natuurbeleid.

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen bijzondere natuurwaarden waargenomen. Voor een volledig beeld van de aanwezige natuurwaarden is normaal gesproken één veldbezoek onvoldoende. Op grond van de gegevens verzameld tijdens het veldbezoek en het karakter van het terrein is de aanwezigheid van andere bijzondere natuurwaarden in het plangebied echter onwaarschijnlijk. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Fauna -zoogdieren

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen zoogdiersoorten aangetroffen. Wel vormt het plangebied mogelijk een foerageergebied en geleidingsroute voor vleermuizen. Geschikte vaste verblijfplaatsen zijn in het plangebied niet aanwezig. Bij de nieuw te bouwen woning zal een tuin worden gerealiseerd, waarmee het foerageergebied voor de vleermuizen behouden blijft. Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in het plangebied is om die reden niet nodig. Daarnaast is het plangebied geschikt als voed-



selgebied voor de Das. Na de ingreep blijven de naastgelegen percelen (westzijde) geschikt als voedselgebied voor de Das. Nader onderzoek naar het voorkomen van de Das in het plangebied is om die reden niet nodig.

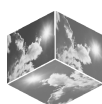
Fauna -vogels

In het plangebied zijn geen vogelsoorten waargelomen. Het plangebied vormt een actueel of potentieel foerageergebied voor meerdere vogelsoorten, met name algemene vogelsoorten uit de nabijgelegen houtsingel (Tijftjaf, Vink en Heggenmus). Alle mogelijk aanwezige vogelsoorten zijn wettelijk beschermd (categorie 3: streng beschermde soorten). Aangezien alle vogels wettelijk beschermd zijn via de Flora- en faunawet het volgende:

Om te voorkomen dat eventueel nesten van broedende vogels worden verstoord en vernietigd, dienen de werkzaamheden in het plangebied bij voorkeur buiten het broedseizoen (15 maart 15 juli) plaats te vinden. Afhankelijk van de weersomstandigheden komen diverse vogelsoorten ook buiten het broedseizoen al of nog tot broeden. Om zeker te zijn, dat de werkzaamheden in het plangebied zonder problemen kunnen worden uitgevoerd, dient het plangebied minimaal een week voor aanvang van de werkzaamheden door een ecooloog/bioloog te worden nagelopen op de aanwezigheid van broedlocaties van in het plangebied voorkomende vogels. Deze controle dient in ieder geval bij werkzaamheden in het broedseizoen te worden uitgevoerd en wordt ten strengste aangeraden bij werkzaamheden in de periode van 15 juli tot en met eind september. Daarbuiten zijn de weersomstandigheden bepalend voor de mogelijkheid tot het aantreffen van broedgevallen. Indien nesten worden aangetroffen, dienen in een voor de soort specifieke zone rond het nest geen werkzaamheden te worden uitgevoerd, totdat de jongen het nest verlaten hebben. De gunstige staat van instandhouding van de lokale populaties van de in het plangebied broedende vogelsoorten komt zodoende niet in gevaar.

Overige soortgroepen

Tijdens het veldbezoek zijn geen overige planten- en diersoorten aangetroffen. In het plangebied komen



geen via de Flora- en faunawet beschermde soorten voor uit de soortgroepen mossen, korstmossen, paddensoorten, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, sprinkhanen en nachtvlinders. Beschermde exemplaren uit de genoemde soortgroepen worden ook niet venvacht in het plangebied. Nader onderzoek naar deze soortgroepen is dan ook niet nodig.

Zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet

Voor het vervolgtraject geldt, dat ten allen tijde 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 moeten blijven. Hieronder valt onder andere beschadiging van te handhaven beplanting en opzettelijke verstoring van de (mogelijk) aanwezige fauna.

Gevolgen vanuit het beleid

Het plangebied bevindt zich niet in of in de directe nabijheid van een Ndtura2000-gebied. Het plangebied is in het POL2006 aangewezen als 'Vitaal Landelijk Gebied' en valt daarmee niet onder de l' Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden. In het Stimuleringsplan natuur, bos en landschap wordt het plangebied niet genoemd. Van aanvullende bescherming van natuurwaarden is hier aldus geen sprake.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen ontheffingen hoeven te worden aangevraagd voor beide plangebieden ten behoeve van het planvoornemen.

5.10 Archeologie en Cultuurhistorie

De aanwezigheid van archeologische waarden is verkend door middel van de indicatieve kaart Archeologische verwachtingswaarde van de provincie Limburg. Op deze kaart is terug te vinden dat de archeologische verwachtingswaarde binnen de slooplocatie middelhoog is en binnen de terugbouwlocatie hoog. Tevens is de slooplocatie gedeeltelijk gelegen in de historische dorpskern van Baneheide. Het betreft hier enkel de eerste paar meters van het perceel.





Archeologie

De terugbouwlocatie heeft op grond van de regionale archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De grens van het plangebied ligt op circa 50 meter van een archeologisch monument, nr. 5540.

De terugbouwlocatie is kleiner dan 2500 m² en de afstand tot een vindplaats > 50 meter. Op grond van de door de raad vastgestelde kaart is archeologisch bureauonderzoek niet noodzakelijk is archeologisch onderzoek te doen.

Cultuurhistorie

In zowel de kernen Baneheide als Bochtolterheide komen diverse cultuurhistorische elementen voor. Dit voornamelijk in de vorm van bebouwing. Het planvoornemen zal geen bezwaar opleveren voor de in de omgeving liggende cultuurhistorische elementen. In de slooplocatie mag zelfs gesproken worden van een verbetering daar het hierbij gaat om verwijdering van opstallen waardoor de omliggende cultuurhistorische elementen beter tot hun recht kunnen komen.

1 archeologische verwachtingswaarde



6 Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw

6.1 Watertoets

Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas. Dit heeft geresulteerd in een prewateradvies van 28 mei 2009. De consequenties van dit wateradvies zijn in dit bestemmingsplan verwerkt. In het definitieve wateradvies van 29 juni 2009 geeft het waterschap aan dat de opmerkingen uit het prewateradvies correct in het plan zijn verwerkt. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer en komt overeen met de richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Derhalve wordt een positief wateradvies gegeven.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de belangrijkste aandachtspunten het scheiden van vuil- en schoonwaterstromen, het vasthouden van gebiedseigen (hemel)water en het zichtbaar en aantrekkelijk maken van water in de gemeente.

Maatregelen in de vorm van de aanleg van gescheiden rioolstelsels, het afkoppelen van schoon hemelwater en het beperken van verhard oppervlak dienen in het plangebied te worden uitgevoerd.

Daarnaast zou gedacht kunnen worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits (drinkwater, grijswater en huishoudwater) en andere waterbesparende voorzieningen. Deze zijn echter pas rendabel gebleken bij projecten met 1000 of meer woningen. Onderhavig plan is dan ook te kleinschalig om deze voorzieningen toe te passen.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft wateratlas kaarten waar de omliggende waterbelangen van een plangebied op vermeld staan. De conclusie is dat na raadpleging van de wateratlas kaarten de belangen van de ecologie, watersystemen, waterketens en erosie niet in het geding komen.

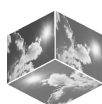


6.3 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de sloop van enkele opstallen bij een voormalige agrarische bestemming ten behoeve van de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning. Het totaal verhard oppervlak zal als gevolg van de sloop afnemen, met meer dan 615m² omdat naast de opstallen ook de overbodige bestrating wordt verwijderd. De ontstaande ruimte wordt na sloop ingezaaid als grasland. De RvR woning zal inclusief erfverharding een totale oppervlakte krijgen van ca. 305 m².

Op de sloop locatie neemt het infiltrerend vermogen als gevolg van de ontsteniging toe. Op de locatie voor de Ruimte voor Ruimte-woning wordt hemelwater dus zoveel mogelijk afgekoppeld. De gemeente is voornemens om, medio 20210, het hemelwater op te vangen ter plaatse van de openbare verharding van de Baneheide en centraal te verwerken. In de huidige situatie vloeit het hemelwater af naar de zijkanten van de weg. Eventueel zou met deze uitvoering rekening kunnen worden gehouden met het planvoornemen, Hierbij kan gedacht worden om de leegloop van de voorziene infiltratiebuffer hierop aan te sluiten.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Het aantal m aan toenemend verhard oppervlak is 305 m². Voor de berekening wat dit nu precies inhoudt voor de terugbouwlocatie wordt een regenbui T=25 gehanteerd. Dit houdt in dat een regenbui 45 minuten aanhoudt en daarbij 31 mm regenwater per m² achterlaat. Het op te vangen regenwater komt hierbij op 9,5 m³. Dit wordt binnen de terugbouwlocatie opgevangen door een infiltratievoorziening aan de noordzijde, in de vorm van een greppel. Rekening houdende met de infiltratie waarden van de bodem ter plaatse en de daarmee samenhangende leegloopcapaciteit van de voorziening is tot een inhoud gekomen van de greppel van 18,91 m³.



De greppel, die over de totale breedte van het perceel ligt, heeft een lengte van 19 meter, breedte 1,5 meter en diepte van 0,85 meter. De doorsnede is te vergelijken met een afgeknotte omgekeerde piramide.

6.4 Riolering

De Ruimte voor Ruimte-woning zal worden aangesloten op de bestaande riolering aan de Baneheiderweg. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.



7.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Simpelveld.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

7.2 De plankaart/verbeelding

Op de plankaart zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- een bouwvlak;
- bouwaanduiding bijgebouwen.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

7.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



8 Haalbaarheid

8.1 Economische haalbaarheid

Door de gemeente Simpelveld is middels een overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer in de terugbouwlocatie een Ruimte voor Ruimte-woning mag realiseren. De met de realisering van het planvoornemen gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Tevens wordt er door de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst getekend.

Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van de parkeervoorzieningen, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Simpelveld zijn er, buiten advieskosten, geen andere kosten aan het plan verbonden.

8.2 Maatschappelijke haalbaarheid

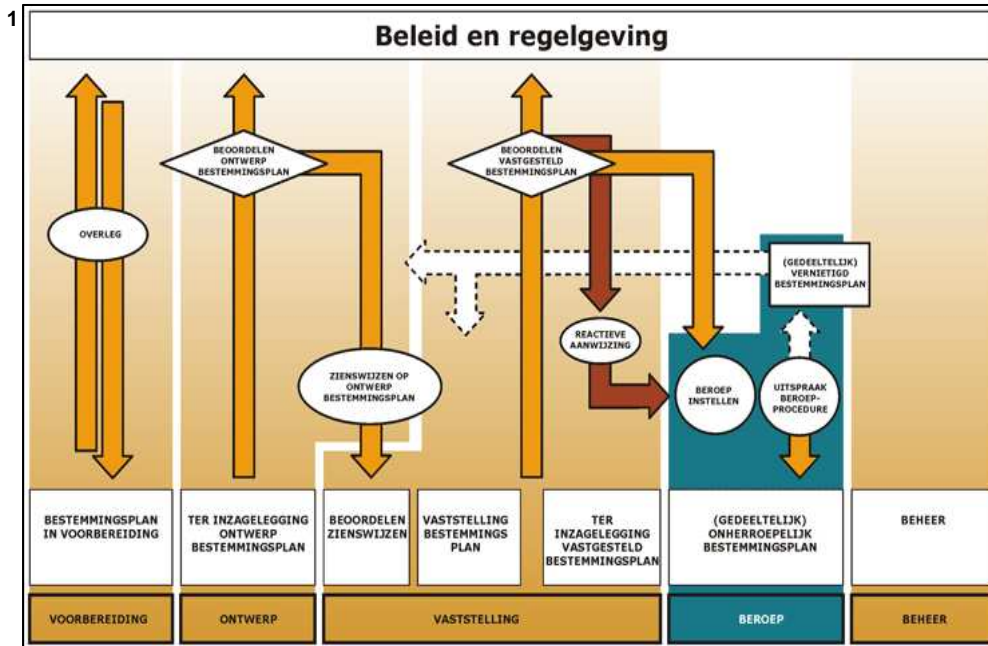
Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan, gelet op de omgevingsverbetering in Baneheide en de ruimtelijke en functionele aansluiting op de bestaande structuren (bouwlint) in Bochooltzerheide.

8.3 Conclusie

De realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woning op het perceel gelegen aan de Baneheiderweg in Bochooltzerheide leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Ten behoeve van voornoemde nieuwbouw is een wijziging van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Deze wijziging bestaat uit het voorliggende bestemmingsplan.





9.1 De te volgen procedure

De bestemmingsplanherziening doorloopt als (voor) ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorontwerp:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

1 procedure bestemmingsplan

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.



9.2 Watertoets

In het kader van de watertoets is het voorontwerp bestemmingsplan ingediend bij het watertoetsloket Roer en Overmaas in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het advies dat daaruit is voortgekomen is in het plan verwerkt. Bij schrijven van 29 juni 2009 heeft het waterschap een positief wateradvies voor het plan gegeven.

9.3 Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties.

9.4 Uitkomsten vooroverleg

Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn geen vooroverlegreacties binnengekomen.

9.5 Vaststelling

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp bestemmingsplan van 5 augustus tot en met 15 september 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingekomen. De beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in de Nota Zienswijzen. Deze is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.



De hiervoor beschreven bestemmingsplanmethodiek is afgestemd op de bestaande bebouwingssituatie. Het bouwvlak is steeds afgestemd op het bestaande hoofdgebouw en biedt aan dit hoofdgebouw nog enige uitbreidingsruimte aan de achterzijde. Daarnaast kunnen bijgebouwen (aangebouwd of vrijstaand) opgericht worden naast of achter de woning. Niet duidelijk is derhalve waarom gesteld wordt dat de ruimere bouwmogelijkheden niet bij bestaande woningen kunnen worden toegepast. De vraag of een eigenaar van een woning de bouwmogelijkheden gaat toepassen is in het kader van een bestemmingsplan niet relevant. Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader dat aangeeft welke bouwmogelijkheden van toepassing kunnen zijn.

De extra bouwmogelijkheden zoals die zijn opgenomen in de bouwregels zijn dezelfde als de extra bouwmogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied voor de bestaande bebouwing aan de Baneheiderweg. Op basis van deze extra bouwmogelijkheden is weliswaar een groter bouwvolume mogelijk dan op basis van de omvang en de ligging van het bouwvlak alleen mogelijk zou zijn, dit betreft geen onaanvaardbaar groot bouwvolume. Reeds bij het opstellen van de regels voor het bestemmingsplan Buitengebied is geoordeeld dat dit een aanvaardbare uitbreiding van de bouwmogelijkheden zou kunnen zijn (mits voldaan wordt aan de daarvoor opgestelde voorwaarden) bij woningen in het buitengebied. Deze zijn uniform van toepassing op alle burgerwoningen in het buitengebied en derhalve ook van toepassing gemaakt voor de nieuwe woning aan de Baneheiderweg.

