Plantoelichting

Bestemmingsplan – Wolfhagen 155 Schinnen

NL.IMRO.1954.BPWolfhagen155

Versie, 9 april 2021

Status: ontwerp

LAEF OmgevingsOntwikkeling

Inhoudsopgave

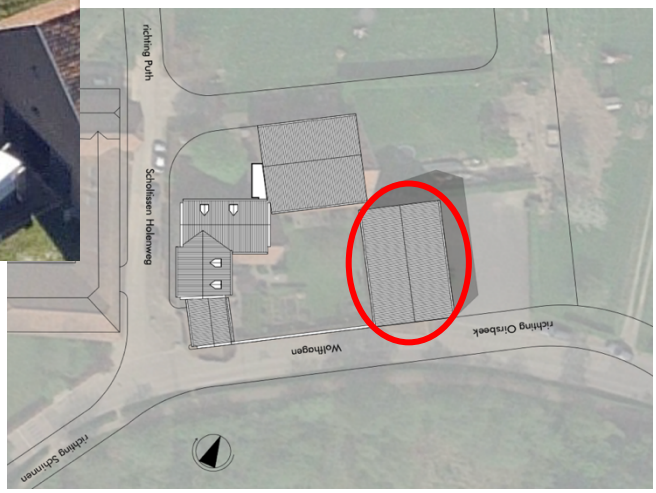
1. INLEIDING ... 3
1.1. Aanleiding ... 3
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied ... 3
1.3. Vigerend bestemmingsplan ... 4
2. PLANBESCHRIJVING ... 6
2.1. Huidige situatie ... 6
2.2. Voorgenomen ontwikkeling ... 6
2.3 Landschappelijk inpassingsplan ... 8
3. BELEIDSTOETS ... 10
3.1. Rijksbeleid ... 10
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ... 10
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ... 11
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking ... 11
3.2 Provinciaal beleid ... 13
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg ... 13
3.2.2. Omgevingsverordening Limburg ... 14
3.2.2. Omgevingsvisie Limburg ... 15
3.2.3. Regionaal beleid recreatie en toerisme ... 16
3.3 Gemeentelijk beleid ... 18
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING ... 19
4.1 M.e.r.-beoordeling ... 19
4.2 Archeologie en cultuurhistorie ... 19
4.2.1 Archeologie ... 19
4.3.2 Cultuurhistorie ... 19
4.3 Flora en fauna ... 19
4.4 Waterparagraaf ... 20
4.5 Bodem ... 21
4.6 (Ondergrondse) infrastructuur ... 21
4.7 Bedrijven en milieuzonering ... 21
4.8 Geurhinder ... 22
4.9 Akoestiek ... 23
4.10 Luchtkwaliteit ... 23
4.10.1 Luchtkwaliteit vanuit de inrichting ... 24
4.10.2. Luchtkwaliteit ter plaatse van de inrichting ... 24
4.11 Externe veiligheid ... 24
4.11.1. Risicovolle inrichtingen ... 26
4.11.2 Transport (spoor-, vaar- en autowegen) en buisleidingen ... 26
4.12 Verkeer en parkeren ... 26
5. JURIDISCHE ASPECTEN ... 27
5.1 Wettelijk kader ... 27
5.2 Analoge verbeelding ... 27
5.3 Planregels ... 27
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ... 29
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID ... 30
7.1 Vooroverleg ... 30
7.2 Procedure ... 30
7.3 Inspraak- en zienswijzenprocedure ... 30

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In het buurtschap Wolfhagen in Schinnen is het Rijksmonument 'Fabritiushuis' gelegen. In 1986 hebben de ouders van de huidige eigenaar het Fabritiushuis gekocht en opgeknapt. Vervolgens is het pand in gebruik genomen als woonhuis en bedrijfslocatie voor het bedrijf Fabritius Bouw & Interieur.

Afbeelding 1: locatie Wolfhagen 155 Schinnen



De huidige eigenaar is voornemens om het gedeelte van het Fabritiushuis (afbeelding 1) dat momenteel nog een bedrijfsfunctie kent om te vormen naar een vakantiewoning in de vorm van een groepsaccommodatie voor 16 personen. Tevens wordt het omliggende gebied op een passende wijze landschappelijk ingericht. Daarmee wordt een toeristisch-recreatieve functie gecreëerd met oog voor de monumentale status van de locatie en respect voor de omliggende landschappelijke waarden.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

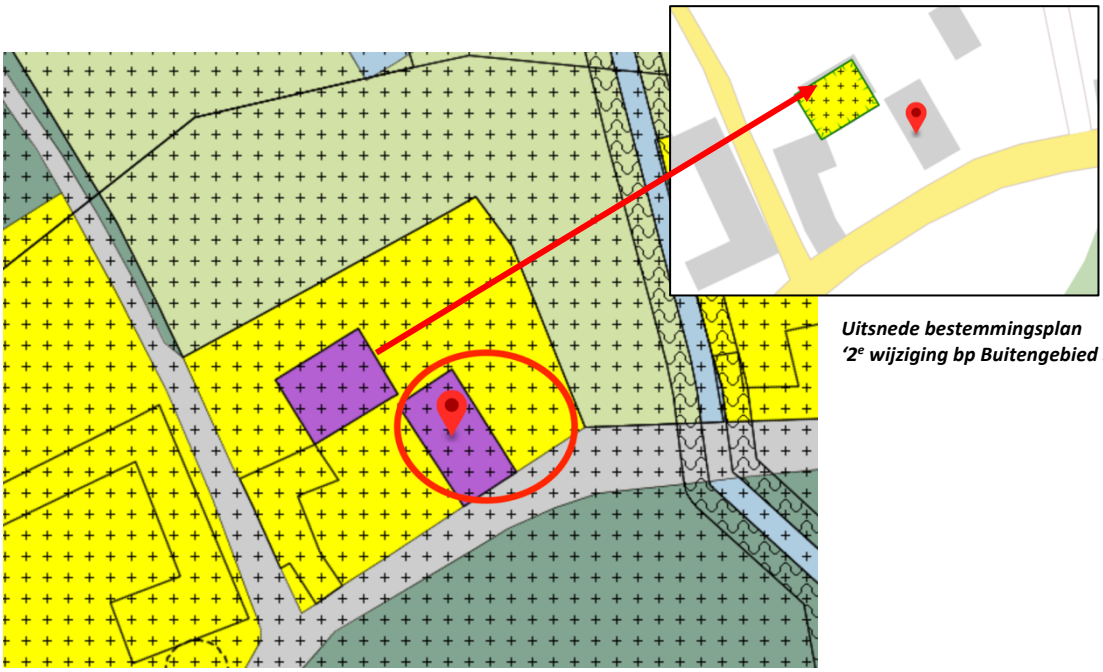
Het plangebied is gelegen in het buurtschap Wolfhagen op het adres Wolfhagen 155 in Schinnen (afbeelding 2: luchtfoto). Het buurtschap Wolfhagen is gelegen aan de rand van de Putherberg. Het buurtschap kenmerkt zich door een karakteristieke lintbebouwing aan de gelijknamige straat Wolfhagen, welke een verbindingsweg vormt met de plaats Oirsbeek.

Onderhavige locatie, het Fabritiushuis is een van de oudste monumenten binnen de gemeente Beekdaelen.

Afbeelding 2:: Luchtfoto's huidige situatie

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het Fabritiushuis vigeert gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Buitengebied Schinnen' en gedeeltelijk het bestemmingsplan '2e wijziging bp Buitengebied Schinnen'. De beoogde locatie kent de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak aangeduid. Verder kent dit gedeelte van het plangebied de gebiedsaanduiding 'Milieuzone Rijksbufferzone'. Het buitenterrein van het plangebied kent op dit moment de bestemming 'Wonen'. Verder wordt het naastgelegen agrarische perceel betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. Dit perceel kent de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Naast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' heeft dit perceel ook de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Schinnen'

Bij het bestemmingsplan '2e wijziging bp Buitengebied Schinnen' is een gedeelte van het Fabritiushuis herbestemd naar wonen. Een uitsnede van beide bestemmingsplannen is weergegeven op afbeelding 3. Daarmee heeft nu het overgrote deel van de locatie een woonbestemming. Uitsluitend de beoogde bebouwing voor de groepsaccommodatie kent op dit moment nog een bedrijfsbestemming. Dit gebouw staat momenteel leeg en heeft tot voor kort dienst gedaan als showroom en kantoorruimte voor het bedrijf Fabritius Bouw & Interieur. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de realisering van een groepsaccommodatie in dit deel van het Fabritiushuis. Tevens wordt het buitenterrein opnieuw ingericht en landschappelijk ingepast. Deze ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Op dit verzoek heeft de gemeente positief gereageerd onder de voorwaarden dat de aanwezige verharding op de omliggende gronden teruggebracht wordt naar 'halfverharding' met groen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Huidige situatie

Op de locatie Wolfhagen 155 in Schinnen is (een gedeelte) van het 'Fabritiushuis' gelegen (afbeelding 4). Het gedeelte dat onderdeel maakt van het Rijksmonument is gevestigd op de locatie Scholtissenholenweg 2 en 4. Onderhavig planobject, dat onderdeel uitmaakt van het ensemble maar niet aangewezen is als Rijksmonument, is gelegen aan de Wolfhagen 155. Het Fabritiushuis is een 17^{e}-eeuws renaissancehuis dat een van de oudste monumenten is binnen de gemeente Schinnen.

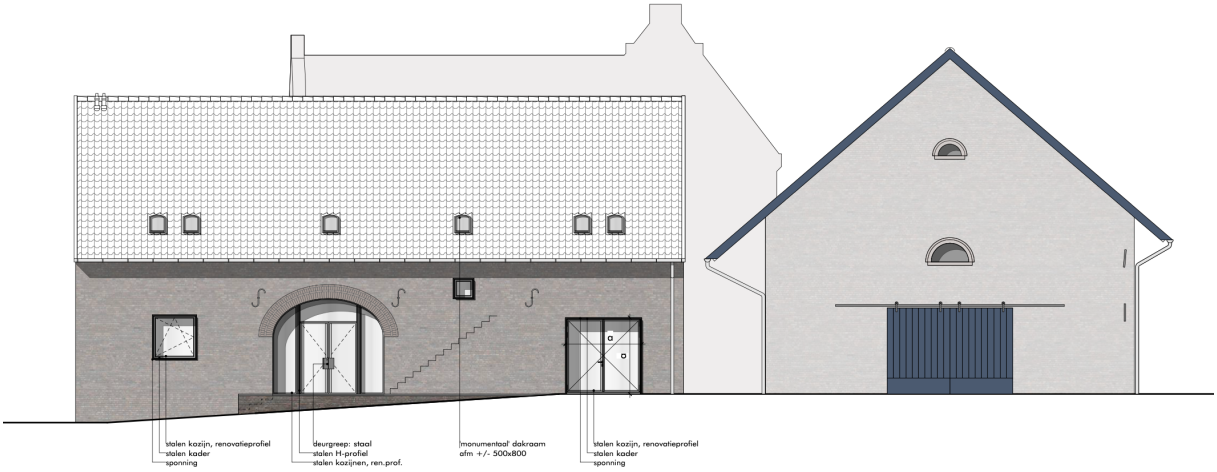
Afbeelding 4: Fabritiushuis

In 1986 hebben de ouders van de huidige eigenaar het Fabritiushuis gekocht en opgeknapt. De hoeve werd gebouwd in de 16e eeuw, in Maaslandse Renaissancestijl. Door mijnschade werd het huis na de Tweede Wereldoorlog onbewoonbaar verklaard en lag het tientallen jaren te verpieteren. In 1982 is de vader van de huidige eigenaar zijn eigen bouwbedrijf gestart. Daarbij heeft hij ook zelf het Rijksmonument volledig gerenoveerd en in gebruik genomen als woonhuis en bedrijfslocatie voor het bedrijf Fabritius Bouw & Interieur. Thans wordt het Rijksmonument zelf bewoond. De locatie Wolfhagen 155 heeft tot voor kort dienst gedaan als kantoor en showroom voor het bedrijf Fabritius Bouw & Interieur. Momenteel staat dit gedeelte van het Fabritiushuis leeg.

2.2. Voorgenomen ontwikkeling

De huidige eigenaar is voornemens om het gedeelte van het Fabritiushuis dat momenteel nog bestemd is als 'bedrijf' om te vormen naar een vakantiewoning in de vorm van een groepsaccommodatie. Daarbij worden de huidige, relatief open ruimtes in het gebouw, omgevormd tot verblijfsruimten voor verblijfsrecreatief gebruik. Op de begane grond is een ruime entree met een doorgang richting de eetkamer, keuken en de lounge en zithoeken van het object.

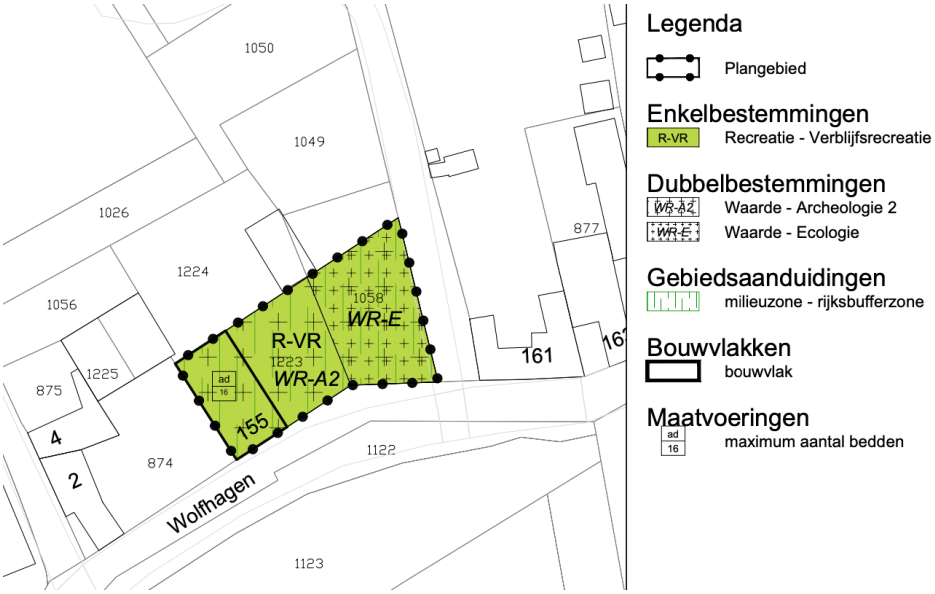
Tevens is op de begane grond een slaapkamer met badkamer gesitueerd zodat de vakantiewoning ook te gebruiken is voor mensen die slecht ter been zijn. Op de verdieping van het pand zijn de overige slaapkamers met een vijftal badkamers voorzien. In totaal is de beoogde vakantiewoning geschikt voor 16 personen.
De uitstraling aan de buitenzijde van het pand blijft grotendeels overeind. Het wordt wenselijk geacht om de raampartijen te vergroten en een extra deur te creëren als ingang tot de vakantiewoning. Daarmee is het mogelijk om een logische entree te maken voor de vakantiewoning. Uiteraard zal deze verbouwing met respect voor het Rijksmonumentale karakter van het totale ensemble worden uitgevoerd. Onderstaand is een impressie van de zijgevel van het pand weergegeven. Dit ontwerp is reeds goedgekeurd in de welstandscommissie van de gemeente Beekdaelen. Een impressie van de zijgevel is weergegeven op afbeelding 5.



Afbeelding 5: Impressie zijgevel met entree Fabritiushuis

Het aangrenzende terrein zal gebruikt worden als buitenruimte voor de vakantiewoning. Daarbij is er ook voldoende ruimte om te voorzien in de nodige parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit gedeelte van het gebied wordt ook landschappelijk ingepast.

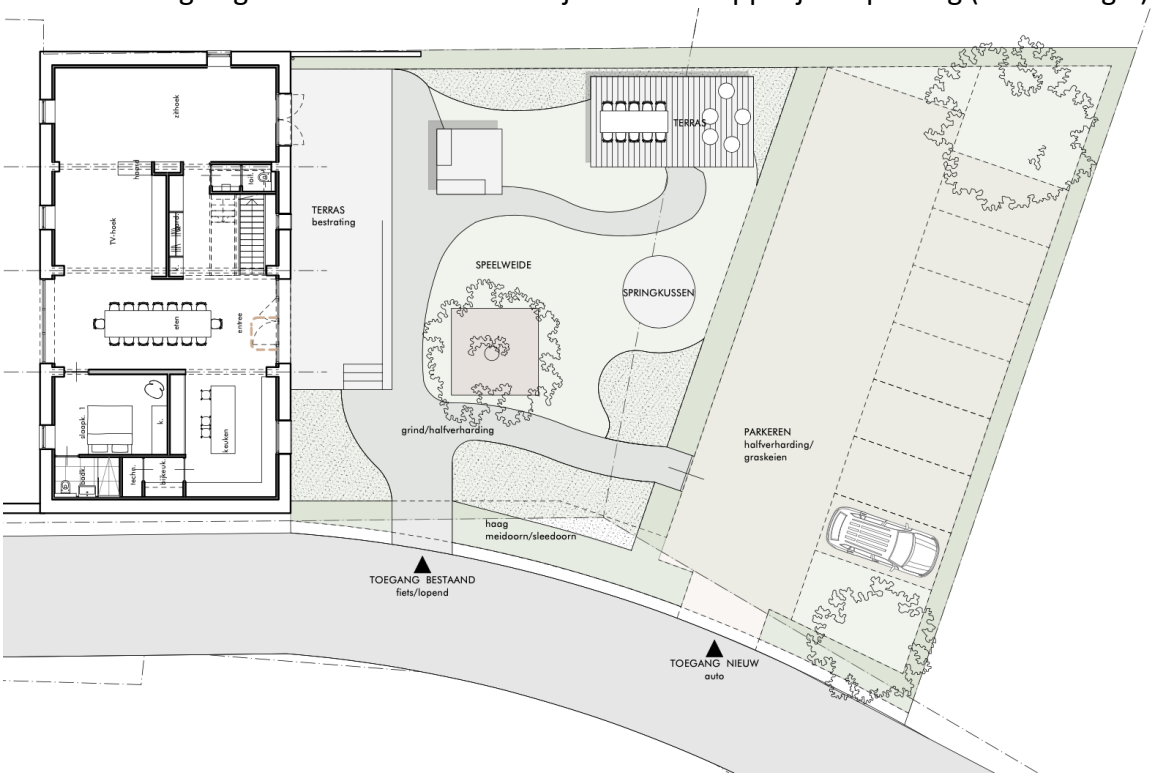
Op onderstaande afbeelding (6) is de toekomstige verbeelding van het plangebied weergegeven. De locatie krijgt de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Ecologie’. Ter plaatse van de huidige bebouwing wordt opnieuw een bouwvlak aangeduid. Tevens wordt de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – Rijksbufferzone’ opgenomen.



Afbeelding 6: nieuwe verbeelding

2.3 Landschappelijk inpassingsplan

Ten behoeve van de voorgenomen functiewijziging is tevens een landschapsplan opgesteld. Met dit landschapsplan wordt invulling gegeven aan de voorwaarden van de gemeente om de verharding op het buitenterrein te verwijderen. Daarnaast wordt hiermee invulling gegeven aan de inpassing van het totale ensemble in de omgeving. Om dit op een adequate wijze in te vullen en tevens voorzien in voldoende parkeergelegenheid is ook een gedeelte van het naastgelegen weiland betrokken bij de landschappelijke inpassing (afbeelding 7).



Afbeelding 7: Landschappelijke inrichting buitenterrein

Het buitenterrein wordt betrokken als tuin bij de nieuw te realiseren groepsaccommodatie. Daarbij wordt de bestaande toegang omgezet in een toegang voor fietsers en wandelaars en wordt verderop een nieuwe inrit gecreëerd richting de te realiseren parkeerplaatsen. Daarbij zijn zeven parkeerplaatsen voorzien. Het huidige verharde buitenterrein wordt verwijderd een wordt groen ingericht. Tevens worden een drietal terrassen gerealiseerd. Deze worden voorzien van een passende bestrating.

In onderstaande tabel is de aanplant en het beheerplan voor de landschappelijke inpassing weergegeven.

Type	***Soort***	***Aanplantmaat***	***Instandhoudingsmaat***
Haag rondom	Meidoorn/sleedoorn	70 cm hoog	120 cm hoog 40 cm breed
Hagen binnenterrein	Meidoorn/sleedoorn	70 cm hoog	120 cm hoog 30 cm breed
Bomen (3 stuks)	Inheemse soort	2,5 – 3 m hoog 6-8 cm doorsnee	6-8 me hoog
Paden	Grind / halfverharding	-	-
Parkeerplaats	Graskeien / halfverharding	-	-

3. BELEIDSTOETS

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Bij onderhavige ontwikkeling zijn geen belangen van de SVIR in het geding.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen
- Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Bovengenoemde nationale belangen zijn niet van toepassing bij onderhavige ontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- de behoefte aan die ontwikkeling;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Conform het Bro dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden beschreven en gemotiveerd indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is dit niet benodigd. Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, Bro:

> *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".*

In onderhavige situatie wordt een nieuwe invulling gegeven aan reeds bestaande bebouwing. Een bedrijfsfunctie wordt omgevormd naar een kleinschalige recreatieve functie in de vorm van een groepsaccommodatie. Uit de jurisprudentie van de afdeling blijkt dat voorliggend initiatief geen stedelijke ontwikkeling is en dat derhalve de behoefte aan deze ontwikkeling niet verder behoeft te worden aangetoond in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

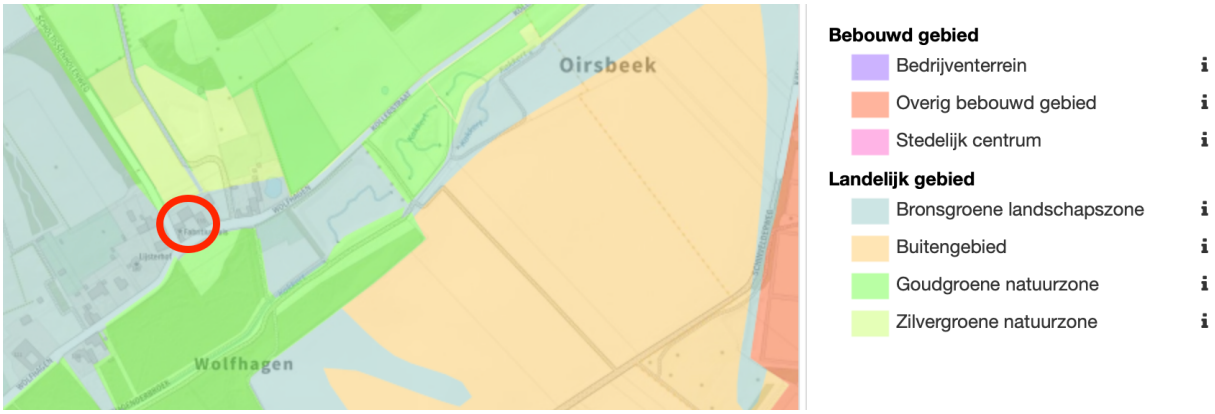
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het POL de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan en vormt het een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het POL een welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Zonering

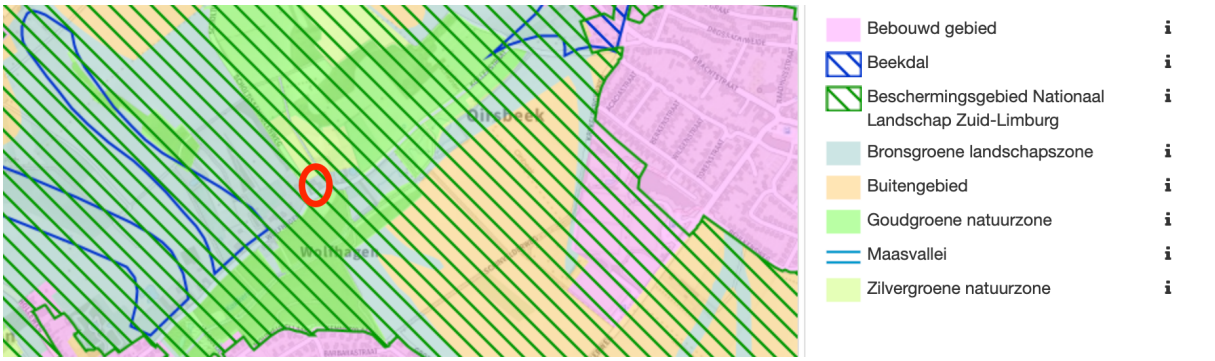
Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de zone 'Bronsgroene landschapszone'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen (nummer 8).



Afbeelding 8: Uitsnede POL kaart 1: Zonering Limburg

Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is er op gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Het accent is gelegd op de borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Voorts ligt de locatie binnen de zone 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de zone 'Beekdal' op basis van de kaart Landschap en cultuurhistorie (nummer 9).



Afbeelding 9: Uitsnede POL kaart 10: Landschap en cultuurhistorie

Het unieke karakter van het Nationaal Landschap dient hersteld, onderhouden en doorontwikkeld te worden. Daarbij ligt de focus op tien kernwaarden in het centrale deel van het gebied, het beschermingsgebied Nationaal Landschap (groene arcering in de kaart). Het omgevingsbeleid is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten als onderdeel van de kernwaarden van het Nationaal Landschap te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').

In onderhavige situatie is sprake van een sanering van een solitaire bedrijfsbestemming op een locatie met een hoge cultuurhistorische waarde welke gelegen is in een hoogwaardig landschap. De sanering van een solitaire bedrijfslocatie levert in de basis al een positieve ontwikkeling op voor de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan de beleving van dit landschap door een recreatieve functie toe te voegen. De gehele landschappelijke inpassing van het buitenterrein zorgt voor een kwaliteitsverbetering als geheel. Onderhavige ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van het POL2014.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document.

Op grond van de Omgevingsverordening Limburg wordt initiatiefnemer gevraagd om bij een ruimtelijk plan een beschrijving te geven van de kernkwaliteiten van de te ontwikkelen locatie en haar omgeving. De initiatiefnemer geeft daarbij aan op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor het behoud of de ontwikkeling van de aanwezige kernkwaliteiten en hoe eventuele negatieve effecten worden gecompenseerd. Zoals hierboven al wordt aangegeven draagt onderhavige ontwikkeling op een positieve manier bij aan de versterking van het nationaal landschap door haar kernkwaliteiten te benutten en het landschap beleefbaar te maken. Daarnaast wordt met onderhavige ontwikkeling een verdienmodel gecreëerd om ook naar de toekomst toe het aanwezige Rijksmonumentale ensemble te kunnen onderhouden. Daarmee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de instandhouding van een waardevol monument.

Kernkwaliteiten

Om de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap in relatie tot de locatie te kunnen bekijken is gebruik gemaakt van het 'Handvat Nationaal Landschap' (bijlage 1). De vier kernkwaliteiten zijn: het reliëf, het contrast tussen open-besloten, cultuurhistorie en het groene karakter.
Wat betreft het reliëf wordt opgemerkt dat er middels het voorgestelde landschappelijke inpassingsplan aandacht is voor de overgang richting het beekdal. In die zin is rekening gehouden met het principe 'beplanting als richtingbepaler'. Teven is rekening gehouden met de al aanwezige bebouwingsstructuur waarin parallel aan de beek gebouwd is. Dit laatste draagt ook bij aan de kernkwaliteit contrast tussen open-besloten. Om dat contrast aan te zetten is er daarbij ook gekozen voor een haag langs het perceel. De derde kernkwaliteit betreft cultuurhistorie. Gelet op de ligging van de locatie en de beoogde ontwikkeling mag duidelijk zijn dat hier voldoende aandacht voor is. Het totale ensemble van het Rijksmonument wordt versterkt door deze toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Daarnaast is er ook gekozen voor halverharding in het kader van de doorlaatbaarheid van de bodem en de groene uitstraling die daarmee gecreëerd wordt. Tevens wordt voorzien in parkeergelegenheid in de huisweide waarmee het klassieke karakter van dit gebied wordt behouden. De laatste kernkwaliteit is het 'groen karakter'. In dat kader wordt er gekozen voor gebiedseigen beplanting en parkeren in de vorm van halfverharding in de huisweide.

3.2.2. Omgevingsvisie Limburg

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking. De Provincie Limburg moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

Zonering

Op basis van de Omgevingsvisie Limburg is de locatie van het plangebied aangemerkt als zone 'Groenblauwe mantel'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het kaartmateriaal van de Omgevingsvisie Limburg opgenomen (nummer 10).

Afbeelding 10: Uitsnede ontwerp POVI

Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen - voorheen de bronsgroene landschapszone en zilvergroene natuurzone - vormen samen de circa 36.000 hectaren grote groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden van Limburg. De gebieden liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar we goede combinatiemogelijkheden zien voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen.

De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. De realisering van een groepsaccommodatie in een monumentale pand sluit naadloos aan op de kernkwaliteiten van deze gebieden.

3.2.3. Regionaal beleid recreatie en toerisme

In 2019 is in de regio Zuid-Limburg de ‘Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030’ vastgesteld. De vrijetijdseconomie wordt ook wel gastvrijheidseconomie genoemd en gaat zowel over verblijfstoerisme als over (dag)recreatie. In deze visie bepaalt de regio gezamenlijk welke ambitie nagestreefd worden voor de Zuid-Limburgse vrijetijdseconomie in 2030 en wat er gedaan wordt om dat waar te maken.

In de visie zijn een zestal kernkwaliteiten voor de Zuid-Limburgse vrijetijdseconomie benoemd. Daarbij gaat het om het unieke en hooggewaardeerde landschap, rijke historie en eigen cultuur, sportief en vitaal, bourgondische levenshouding van de Zuid-Limburger, internationaal en veelzijdig.

Kijkend naar onderhavige locatie, die gelegen is in de regio Westelijke Mijnstreek, dan wordt er voor deze regio ingezet op het verder ontwikkelen van de beleving van de landschappelijke kwaliteit voor toeristen en recreanten. Onderhavige locatie draagt daar aan bij gelet op de ligging in een hoogwaardig gebied en de wijze waarop een Rijksmonumentaal ensemble beleefbaar wordt gemaakt. Ook dat laatste is een belangrijke pijler uit de visie.

In de Visie is een SWOT-analyse opgenomen waarin de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor de Westelijke Mijnstreek zijn opgenomen. Wat betreft de zwaktes wordt opgemerkt dat er een relatief beperkt en minder divers recreatief verblijfsaanbod is. Onderhavige ontwikkeling draagt er aan bij om dit te verbeteren.

In de visie wordt verder de nadruk gelegd op het bereiken van nieuwe doelgroepen. Kijkend naar de analyse die daarvoor gemaakt is dan zijn in Zuid-Limburg de plezier, inzicht en avontuurzoekers nog een doelgroep die bediend zou kunnen worden. Kijkend naar onderhavig initiatief dan draagt dit bij aan de mogelijkheden voor de plezierzoeker om een bezoek te brengen aan Zuid-Limburg. Deze doelgroep zoekt vaak naar accommodaties waar ze met een groep (familie of vrienden) kunnen verblijven. Vaak zoeken ze ook naar unieke locaties, ook dat is onderhavige locatie, gelet op het feit dat de beoogde accommodatie onderdeel uitmaakt van het Rijksmonumentale ensemble.

3.3 Gemeentelijk beleid

Strategische visie

In 2017 hebben de toen nog zelfstandige gemeenten Onderbanken, Schinnen en Nuth gezamenlijk strategische hoofdlijnen opgesteld voor de huidige gemeente Beekdaelen. In deze visie gaat hoofdzakelijk aandacht uit naar de kwaliteitsimpuls en nieuwe ambities van de nieuwe gemeente vanuit het motto “Leven en werken in het landschap”.

Kijkend naar de Strategische visie van de gemeente Beekdaelen dan draagt het voorliggende verzoek bij aan het ontwikkelperspectief / investeringslijn 2: “landschappelijke ontwikkeling als kans voor lokale en regionale opgaven”. Op basis hiervan vindt een doorvertaling plaats naar het ontwikkelen van een verdienvermogen door natuur en groen te koppelen aan de kansen voor bijvoorbeeld toerisme. Onderhavige ontwikkeling draagt daar specifiek aan bij gelet op de bijzondere ligging van deze locatie in het buitengebied van Beekdaelen als onderdeel van het Fabritiushuis. Denk ook aan de beleving van cultuur en natuur, al dan niet in combinatie met elkaar.

Beekdaelenroute

De beekdaelenroute is een fietsroute van circa 50 kilometer door prachtige natuur, veergezichten, kastelen, en cultuurhistorie. Via fietsknooppunten en beekdaelenroute routebordjes is de route makkelijk te volgen.

Onderhavige locatie is gelegen aan deze route. Door de beoogde ontwikkeling wordt een positieve bijdrage geleverd aan de beleving van deze fietsroute. Daarnaast kunnen recreanten die verblijven in de toekomstige accommodatie gebruik maken van deze route.

Global Goals

In 2015 heeft de VN 17 ambitieuze doelen voor duurzame ontwikkeling vastgesteld. Deze Global Goals for Sustainable Development werden unaniem geadopteerd door alle lidstaten en vormen voor de periode tot 2030 een belangrijke gezamenlijke agenda. Ook gemeenten hebben zich hierbij aangesloten. De gemeente Beekdaelen streeft er dan ook naar dat ontwikkelingen een bijdrage leveren aan deze doelen.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan heet achtste doel ‘Inclusieve economische groei, werkgelegenheid en fatsoenlijk werk voor iedereen ‘. Onderdeel van dit doel is ondersteuning van het duurzaam toerisme dat banen schept en plaatselijke cultuur en producten bevordert. Door bedrijfsfunctie te laten vervallen en in te zette op duurzame verblijfsrecreatieve in combinatie met aandacht voor cultuur en cultuurhistorie wordt een positieve bijdrage geleverd aan dit doel.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

4.1 M.e.r.-beoordeling

Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of deze nadelige milieugevolgen hebben. In het besluit m.e.r. geldt voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit onderdeel C een m.e.r.-plicht. Voor activiteiten genoemd in onderdeel D geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht waarbij gekeken moet worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Onderhavig plan voorziet in de realisering van een groepsaccommodatie voor circa 14 personen. Dit op een locatie waar voorheen een kantoorfunctie was gelegen ten behoeve van een aannemersbedrijf. De beoogde ontwikkeling komt daarmee niet voor in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. Derhalve is een (vormvrije) m.e.r. beoordeling niet aan de orde.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Het initiatief is gelegen binnen een zone met een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologische waarden. Echter, met het initiatief worden geen bodemverstorende activiteiten voorzien. Uitgangspunt is dat het nieuwe gebruik plaats zal vinden in het reeds bestaande en aanwezige pand. Weliswaar zullen in de buitenruimte aanpassingen plaatsvinden in vorm van bestrating en beplanting. Echter, dit zal nergens dieper gaan dan maximaal 40 cm. Bovendien zal ter bescherming een archeologische dubbelbestemming gehandhaafd blijven. Daarmee is gegarandeerd dat een voldoende afweging aan de orde zal zijn bij het aanvragen en afgeven van een omgevingsvergunning voor eventuele toekomstige activiteiten. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het te wijzigen gebouw Wolfhagen 155 (met aanliggende grond) is onderdeel van cultureel erfgoed, de Fabritiushoeve. Een van de oudste monumentale panden binnen de gemeente Beekdaelen. Het pand zelf betreft – in tegenstelling tot het Huis Fabritius – geen monument met formele juridische beschermde status. Het maakt wel onderdeel uit van het geheel en de staat straalt wel af op het Huis Fabritius. Geoordeeld wordt dat de nieuwe groepsaccommodatie het gebruik en het onderhoud van het pand ten goede komt en daarmee positief is voor de hoeve. Aangenomen wordt dat er geen negatieve invloed uitgeoefend wordt op het beeldbepalend dorpsgezicht of andere eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hierdoor geen belemmeringen.

4.3 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Het voorgenomen initiatief voorziet in de planologische sanering van een bedrijfsgebouw en het omzetten van kleine fragmenten buitenruimte met een woon- en agrarische bestemming naar een recreatieve functie.

Aangenomen kan worden dat aspecten van flora- en fauna en meer in het bijzonder waarden vanuit de Wnb niet beïnvloed worden en niet verder in de weg staan aan de voorgenomen planontwikkeling.

Volledigheidshalve kan aan voorgaande nog worden toegevoegd dat beoogd wordt in de toekomstige situatie voor de verwarming van accommodaties te gaan werken met duurzame oplossingen zoals warmtepompen die gevoed worden vanuit te plaatsen zonnepanelen. Van nieuwe of extra stikstofdepositie is daarmee geen sprake.

4.4 Waterparagraaf

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop.

De ontwikkeling op de locatie Wolfhagen 155 in Schinnen betreft het omzetten van een reeds bestaand pand en reeds bestaande verharding. Daarbij zal in de buitenruimte de verharding afnemen en deels vervangen worden door zogenaamde half-verharding met meer groen. Gelet op het feit dat de verharding afneemt en mogelijkheden voorafkoppeling van het hemelwater op dak wordt beoogd is zelfs de verwachting dat dit een positieve bijdrage zal leveren aan de afvoer van water.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen (op basis van functie-klasse in het kader van de Wet bodembescherming) en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Opgemerkt wordt dat de bedrijfsfunctie die verdwijnt uitsluitend gelegen is ter hoogte van een bestaand pand. De rest van het plangebied heeft een woonfunctie. De functieklasse van de bodem verandert niet. Althans niet in de zin dat de nieuwe functie gevoeliger gaat worden. Op basis hiervan kan worden aangenomen dat de bodemgesteldheid ter plaatse geschikt is voor de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging.

4.6 (Ondergrondse) infrastructuur

Er liggen in het besluitgebied en de omgeving geen planologisch beschermde leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen functiewijziging.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals de woningen uit voorliggend plan, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen ‘Rustige woonwijk / rustig buitengebied’ en ‘Gemengd gebied’. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een ‘gemengd gebied’, de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Het plangebied van onderhavig initiatief kan aangemerkt worden als ‘gemengd gebied’. Zowel wonen, bedrijvigheid en recreatie komen voor in de omgeving van het plangebied.

Aan de noordzijde van het plangebied is een kleine bedrijfsbestemming gelegen. Deze locatie is al omsloten door de gevoelige bestemming ‘wonen’. De locatie wordt uitsluitend gebruikt voor opslag van klein materieel. Deze functie kent daarmee geen richtlijnen ten aanzien van de afstand tot gevoelige objecten. Aangezien deze voorziening reeds jaren geprojecteerd is te midden van woonbestemmingen levert deze functie geen belemmeringen op voor onderhavige ontwikkeling.

Het plan voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.8 Geurhinder

De Wet geurhinder veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Het tijdstip van inwerkingtreding van de wet is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 12 december 2006. Op 18 december 2006 is de Wet geurhinder en veehouderij gepubliceerd.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij.

Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Hiervoor dienen de minimale afstanden van 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom, en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom te worden aangehouden. Deze afstanden gelden van emissiepunt van het dierenverblijf tot de gevel van het gevoelige object. Tussen de gevel van het dierenverblijf en de gevel van het gevoelige object geldt een minimale afstand van 50 meter bij objecten binnen de bebouwde kom en 25 meter bij objecten buiten de bebouwde kom.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een recreatieve functie. Hiermee wordt geen geurhinder veroorzaakt richting de omgeving. Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een toename van de geurbelasting aan gevoelige objecten in de omgeving.

In de naaste omgeving is verder ook geen veehouderij gelegen die geurhinder zou kunnen veroorzaken op de nieuwe groepsaccommodatie. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Akoestiek

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie of uitbreiding van geluidgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Met voorliggende plan wordt geen geluidsgevoelig object gecreëerd. De mogelijk gemaakte groepsaccommodatie (logiesfunctie) is geen gevoelig object in de zin van de Wgh. Volledigheidshalve is toch nog gekeken naar de aanwezige openbare weg. De weg die van invloed zou kunnen zijn betreft de Wolfhagen en heeft ter plaatse een snelheidsregime van 30 km/uur. Derhalve is een akoestisch onderzoek ten behoeve van het wegverkeerslawaai niet aan de orde.

Gelet op voorgaande kan gesteld worden dat geen sprake is van een invloed op een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name paragraaf 5.2 uit Wm is veranderd. Omdat paragraaf 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe paragraaf 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per kubieke meter lucht (µg/m³) voor fijnstof en stikstofoxiden (NO2).

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

4.10.1 Luchtkwaliteit vanuit de inrichting

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen grootschalige infrastructurele of industriële ontwikkeling en geen ontwikkeling van een veehouderij (strikt genomen zelfs een planologische sanering van een veehouderij). De uitstoot van fijnstof zal met de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen, waarmee sprake is van een zogenaamde NIBM-ontwikkeling. Gezien sprake is van een NIBM-project zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

4.10.2. Luchtkwaliteit ter plaatse van de inrichting

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is alleen van toepassing bij het oprichten van nieuwe gevoelige objecten.

Gekeken is naar de achtergrondconcentratie aan fijnstof en stikstofoxiden om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Vanuit de landelijke wetgeving is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wanneer de achtergrondconcentratie niet meer dan 40 microgram per kubieke meter lucht (µg/m³) bedraagt.

Volgens gegevens van de grootschalige depositiekaarten, zoals zijn opgenomen in de Atlas van de Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) bedraagt de achtergrondconcentratie van fijnstof ter plaatse minder dan de gestelde norm. Aangezien de achtergrondconcentratie van zowel fijnstof als stikstofoxiden (aanzienlijk) minder dan bedragen is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.11 Externe veiligheid

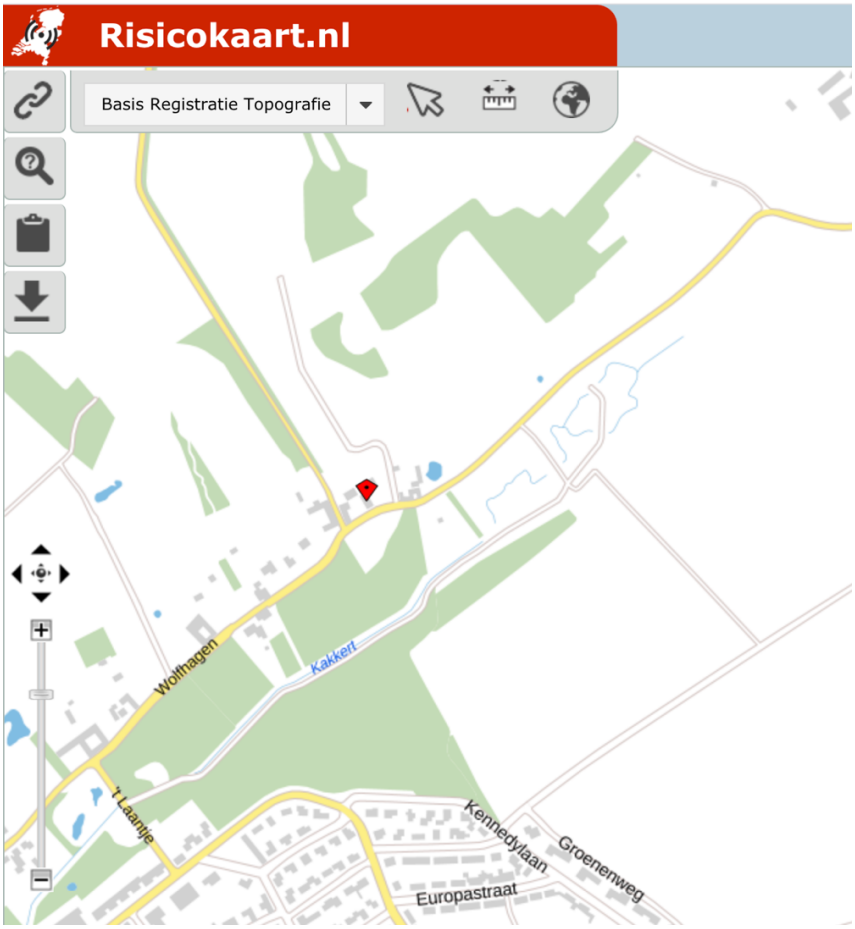
Externe Veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Daarnaast wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'. Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes.
Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

In de volgende figuur is de risicokaart weergegeven, waarop mogelijke risicovolle inrichtingen weergegeven zijn.



Uitsnede Risicokaart

4.11.1. Risicovolle inrichtingen

Nabij de locatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Daarnaast geldt alleen voor bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de verantwoordingsplicht wanneer binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit genomen wordt. Er is geen sprake van ligging binnen het invloedsgebied van bedrijven welke vallen onder Bevi. Tevens worden bij de voorgenomen ontwikkeling geen installaties en/of inrichtingen opgericht die vallen onder het Bevi en/of waarvoor veiligheidsafstanden van toepassing zijn vanuit het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Er is daarmee geen sprake van een inrichting of installatie die mogelijk zal leiden tot risico's aan de omgeving.

4.11.2 Transport (spoor-, vaar- en autowegen) en buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid bij vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het externe veiligheidsbeleid bij vervoer gevaarlijke stoffen door transport- en buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevt en het Bevb zijn veiligheidsafstanden vastgesteld en risicoplafonds die gebruikt moeten worden voor de berekening van het groepsrisico.

Nabij de locatie is verder geen transportweg of buisleiding gelegen. Het groepsrisico hoeft op deze grond dan ook verder niet verantwoord te worden.

4.12 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het terrein geschiedt vanuit Wolfhagen. De bestaande in-/uitrit wordt iets verplaatst om de verkeersbewegingen van en naar de parkeergelegenheid verder van de nieuwe accommodatie af te situeren.

Parkeren geschiedt volledig op eigen terrein. In de verder grazige weide wordt onder en tussen de fruitbomen voorzien in 7 parkeerplaatsen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Wettelijk kader

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

5.2 Analoge verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende onderdelen weergegeven:

- De grens van het plangebied;
- De bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden.

5.3 Planregels

De planregels zijn als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Begrippen. Definiëring van begrippen, voor zover deze begrippen afwijken van het 'normale' spraakgebruik en/of een specifieke juridische betekenis hebben. Bij de toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de begripsdefinitie in dit hoofdstuk;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.
Regels behorende bij de verschillende bestemmingen die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Per hoofdfunctie is een bestemmingsregeling opgenomen die bestaat uit:

- Bestemmingsomschrijving. Beschrijving gebruik betreffende gronden en bijbehorende gebouwen;
- Bouwregels. Beschrijving van de toelaatbare bouwwerken met indien van toepassing
- Nadere eisen voor bouwen;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk;
- Wijzigingsbevoegdheden, mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken.

Dit hoofdstuk is inhoudelijk als volgt opgebouwd:
Artikel 'Verblijfsrecreatie'
Artikel 'Waarde – Archeologie 2'
Artikel 'Waarde – Ecologie'
Ten aanzien van de regels is aangesloten bij de regels uit van de betreffende bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels. Algemene bepalingen die van toepassing zijn op alle bestemmingen. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Bijlage(n) bij de regels.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dat kader worden voor de wijziging van het bestemmingsplan de gebruikelijke leges in rekening gebracht conform de legesverordening. Deze kosten zijn voor rekening van initiatiefnemer. Tevens is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor het opstellen van de benodigde planbescheiden.

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Bij sprake van planschade zijn de kosten voor rekening van de initiatiefnemer, ingevolge de bepalingen in de overeengekomen planschadeverhaalsovereenkomst.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun mogelijke belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan vanuit de gemeente ter vooroverleg toegestuurd aan de provincie.

7.2 Procedure

Het bestemmingsplan, ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening doorloopt de volgende procedure:

- Ontwerp:
    - Publicatie en terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;
    - Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad;
- Vaststelling:
    - Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
    - Publicatie en terinzagelegging van het vaststellingsbesluit en vastgestelde bestemmingsplan.

Eventueel kan gedurende de beroepstermijn beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.3 Inspraak- en zienswijzenprocedure

Vanwege de aard en geringe impact van het project wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd. Onderhavig bestemmingsplan wordt/is voor de duur van zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Indien nodig wordt het plan als gevolg van deze zienswijzen aangepast, waarna het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

Het plan heeft vanaf PM gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is derhalve ongewijzigd vastgesteld.