



Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Kruishoeveweg 2 te Voerendaal

Gemeente Voerendaal

Bestemmingsplan

Kruishoeveweg 2 te Voerendaal

Gemeente Voerendaal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.BPKruishoeveweg2-ON01
Rapportnummer:	M171949.016/ASA
Opdrachtgever:	Steinbusch B.V., de heer R. Steinbusch
Opsteller:	Ir. A.H.E. Sauren/ing. H.N.J.M. Steins
Status:	Ontwerp
Datum:	26 november 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



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

Inhoud

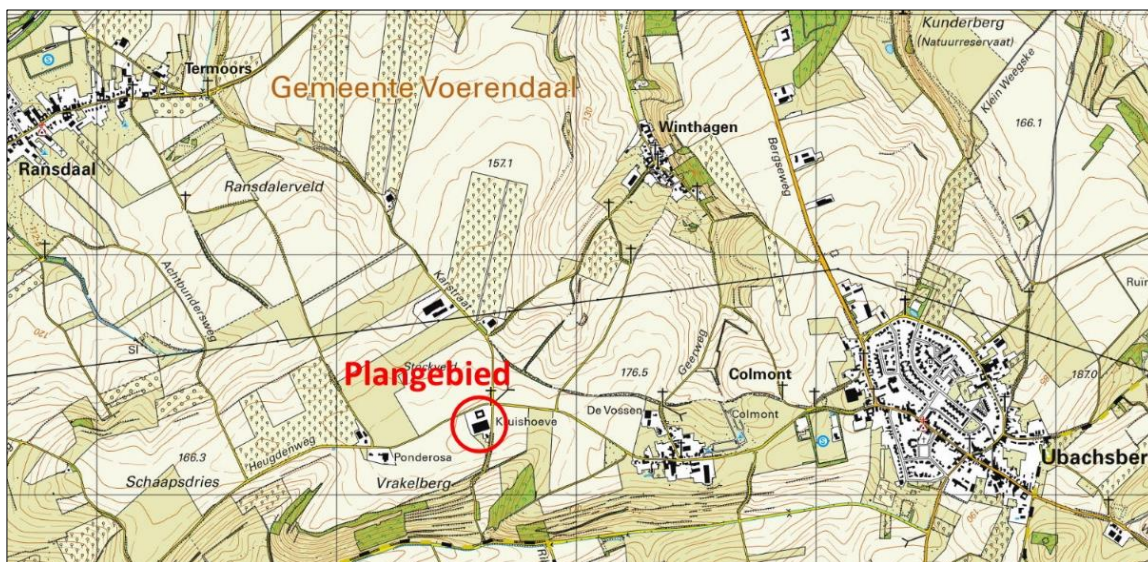
1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	11
2.3	Ruimtelijke effecten	13
3	Planologisch-juridische situatie	15
3.1	Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’	15
3.1.1	Bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf’	15
3.1.2	Bestemming ‘Agrarisch’	16
3.1.3	Dubbelbestemmingen en aanduidingen.....	16
3.2	Strijdigheid planvoornemen	16
4	Beleid	17
4.1	Rijksbeleid.....	17
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	18
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	19
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	19
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	20
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	21
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	22
4.3	Gemeentelijk beleid	23
4.3.1	Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030	23
4.3.2	Conclusie gemeentelijk beleid	23
5	Milieutechnische aspecten	25
5.1	Bodem	25
5.2	Geluid	25
5.3	Milieuzonering.....	26
5.4	Luchtkwaliteit	26
5.4.1	Algemeen.....	26

5.4.2	Het besluit NIBM	27
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen	27
5.4.4	Conclusie	27
5.5	Externe veiligheid	27
6	Overige ruimtelijke aspecten	29
6.1	Archeologie.....	29
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	29
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	29
6.1.3	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie	29
6.2	Kabels en leidingen.....	30
6.3	Verkeer en parkeren.....	30
6.3.1	Verkeersstructuur en verkeersbewegingen.....	31
6.3.2	Parkeren	31
6.4	Waterhuishouding	32
6.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	32
6.4.2	Provinciaal beleid	32
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	32
6.4.4	Afvalwater en hemelwater	33
6.4.5	Conclusie	34
6.5	Natuur en landschap	34
6.5.1	Kernkwaliteiten	34
6.5.2	Natura2000.....	36
6.5.3	Flora en fauna.....	36
6.5.4	Natuurgegevens provincie Limburg.....	37
6.5.5	Conclusie natuur en landschap.....	37
6.6	Duurzaamheid	38
7	Uitvoerbaarheid.....	39
7.1	Grondexploitatie.....	39
7.1.1	Algemeen.....	39
7.1.2	Exploitatieplan.....	39
7.2	Planschade.....	40
8	Planstukken	41
8.1	Algemeen.....	41
8.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	41
8.2.1	Toelichting	42
8.2.2	Regels	42
8.2.3	Verbeelding	43

9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	45
9.1	Inleiding	45
9.2	Vooroverleg	45
9.3	Inspraak	45
9.4	Formele procedure	46
9.4.1	Algemeen	46
9.4.2	Zienswijzen	46
10	Bijlagen	47

1 Inleiding

Steinbusch BV (hierna: initiatiefnemer) exploiteert op het adres Kruishoeveweg 2 te Voerendaal een agrarisch loonbedrijf met daarnaast een akkerbouwtaak. Vanwege de herinrichting en de noodzakelijke vergroting van een aantal bedrijfsruimten (kantoor, kantine, magazijn en werkplaats) is er minder stallingsruimte voor machines en materieel beschikbaar. Daarnaast moeten machines in de huidige situatie, vanwege een optimaal gebruik van de opslagloodsen voor agrarische producten, gedurende het jaar lange tijd in de open lucht worden gestald. Door deze ontwikkelingen is de manoeuvreerruimte op het buitenterrein te beperkt geworden. Gevolg is dat machines en transportmiddelen noodgedwongen buiten de bedrijfslocatie moeten worden gestald. Dit is niet wenselijk en leidt voor zover die stalling langs de openbare weg gebeurt (o.a. transportmiddelen en vrachtwagens voor afvoer producten) tot gevaarlijke verkeerssituaties. Door het bedrijfsterrein (buitenterrein) uit te breiden wordt dit probleem opgelost en kunnen alle machines en materieel op de eigen locatie worden gestald/parkeren en ontstaan op het bedrijfsterrein logischere rijroutes.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Ter plekke van onderhavige bedrijfslocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van kracht en ter plekke van de beoogde uitbreiding van het erf geldt de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn geen bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Tevens is het binnen deze bestemming niet toegestaan om verhardingen aan te brengen.

In de brief d.d. 18 april 2019 (kenmerk: 51524, zie **bijlage 1**) wordt door het college van burgemeester en wethouders een positief principieel standpunt ingenomen. Binnen de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de uitbreiding van het erf mogelijk te maken. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

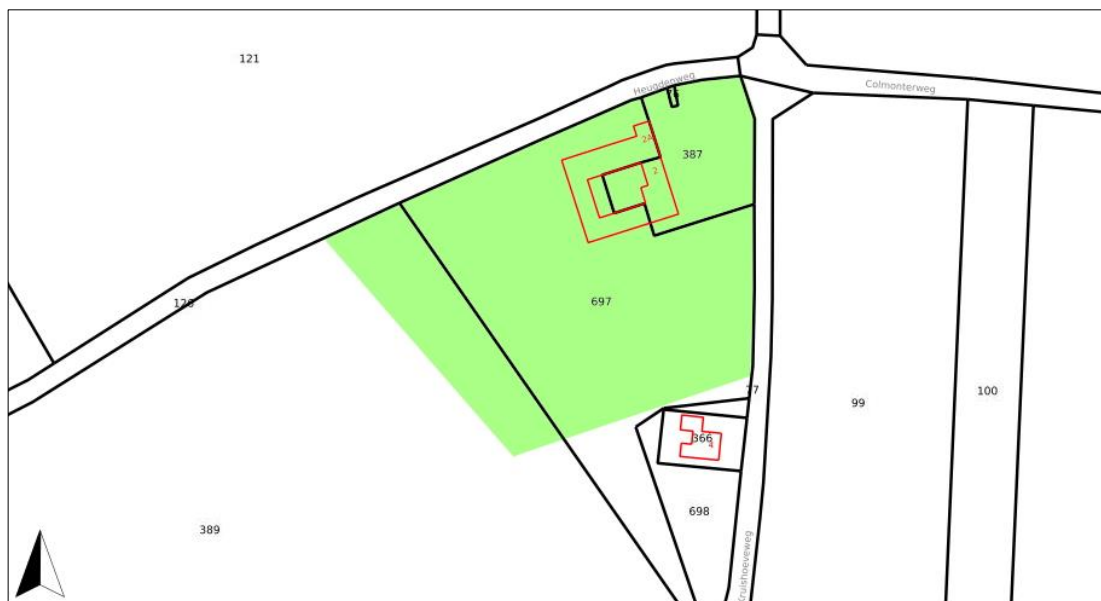
2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied behoort tot het agrarisch loonbedrijf gelegen op de locatie Kruishoeweweg 2. Het ligt in het buitengebied van de gemeente Voerendaal op het Ransdalerveld (onderdeel van het Plateau van Ubachsberg) ten westen van Colmont.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Voerendaal – sectie H – nummers 697 (gedeeltelijk), 387 en 389 (gedeeltelijk).



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding plangebied

De bebouwing op onderhavige locatie is onder te verdelen in de oorspronkelijke carréboerderij en de nieuwere bedrijfsloodsen ten zuiden van de carréboerderij. Rondom de bedrijfsbebouwing is verhard erf gelegen. Rond het erf is veel opgaande beplanting aanwezig.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Locatie gezien vanuit het westen



Locatie gezien vanuit het oosten

2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemer exploiteert op het adres Kruishoeveweg 2 te Voerendaal een agrarisch loonbedrijf met daarnaast een akkerbouwtak. Vanwege de herinrichting en vergroting van een aantal bedrijfsruimten (kantoor, kantine, magazijn en werkplaats) is er minder stallingsruimte voor machines en materieel beschikbaar. In de huidige situatie is al krapte aan bewegingsruimte op het buitenterrein. De oorzaak daarvan is niet gelegen in een toename in verkeersbewegingen, maar in de duur van de graaninname en de bewaartijd van de zelf geteelde aardappelen. Een toelichting op het aantal verkeersbewegingen en een mogelijke toename daarvan wordt gegeven in paragraaf 6.3.1.

Initiatiefnemer heeft de loods aan de straatzijde ('70/'72) en de middenloods ('78) heringericht (kantine/kantoor/magazijn/werkplaats). Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend. Deze herinrichting heeft geleid tot een beperktere stallingsruimte voor de landbouwmachines.

De derde loods (gebouwd in 2009 en gelegen op het zuidwestelijke deel van de locatie) heeft thans een combinatiefunctie, deels opslag van granen respectievelijk aardappelopslag en deels stalling van machines.

Vanaf half juni wordt de loods leeg gemaakt en integraal inwendig gereinigd. De graaninname begint vervolgens omstreeks eind juni/eerste week van juli en duurt tot ongeveer september. Direct na afronding van het graanseizoen wordt de loods voorbereid voor aardappel-bewaring. Tevens worden betonnen tussenwanden in de derde loods geplaatst om gescheiden opslag van aardappelpartijen mogelijk te maken. Vervolgens begint de aardappelinname/-opslag en levering vanaf ongeveer half september tot en met februari van het daarop volgend kalenderjaar. Door verbetering van de bewaringstechnieken in de afgelopen drie jaar is het nu voor Initiatiefnemer mogelijk geworden om de aardappelen langer op te slaan en daarmee te profiteren van een hogere

vergoeding voor dit product.

Voorgaande betekent dat de stalling van machines in de derde (zuidwestelijk gelegen) loods slechts gedurende een beperkt deel van het jaar mogelijk is. Tijdens de graan- en aardappelinname en het lossen daarvan worden de landbouwvoertuigen die niet bij deze activiteiten worden ingezet, op het buitenterrein gestald. Bij gebrek aan ruimte moet daarbij tevens buiten de bedrijfslocatie en ook langs de openbare weg (transportvoertuigen) worden geparkeerd. Om de bewegingsruimte te optimaliseren en daarmee de veiligheid voor de aldaar werkzame personen te kunnen borgen is de gewenste uitbreiding van het bedrijfsterrein noodzakelijk.

Daarom is de realisatie van een aanbouw aan de derde loods op termijn gewenst. Die aanbouw kan worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwkegel. Daarnaast is uitbreiding van het erf noodzakelijk zodat de machines op het eigen erf kunnen worden gestald en logische rijroutes op het terrein ontstaan.

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgend figuur inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding planvoornemen

2.3 Ruimtelijke effecten

Voorgaande planontwikkeling voorziet in de uitbreiding van de bedrijfslocatie Kruishoeveweg 2 te Voerendaal voor het aldaar gelegen agrarisch loonbedrijf. De uitbreiding van de loods is gelegen binnen het vigerende bouwvlak en is planologisch rechtstreeks al mogelijk.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding met een oppervlakte van ongeveer 3000 m² van het erf in westelijke richting mogelijk. Dit gedeelte is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Deze grond is door de initiatiefnemer de afgelopen jaren beschikbaar gesteld aan de gemeente Voerendaal ten behoeve van civieltechnische werkzaamheden in de omgeving. Zo heeft onderhavige locatie dienst gedaan als tijdelijk depot voor de werkzaamheden aan een gasleiding en de renovatie/herinrichting van de Ransdalerstraat te Ransdaal. Derhalve is de laatste jaren feitelijk geen sprake meer als agrarisch gebruik van deze grond.

Ten behoeve van de uitbreiding van het erf is door Pouderoyen Compagnons een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De Stichting Kwaliteitscommissie Limburg heeft d.d. 12 maart 2020 daar een positief advies voor afgegeven. In het advies heeft de kwaliteitscommissie aangegeven dat hoewel er formeel geen sprake is van karakteristieke/monumentale bebouwing, bij de uitbreiding van het bedrijf rekening moet worden gehouden dat de uitbreiding niet de oorspronkelijke hoeve gaat overstemmen. Door voorliggend planvoornemen is geen sprake van disbalans.

Omdat voorliggend planvoornemen gedegen landschappelijk wordt ingepast en de beoogde locatie reeds jaren aan agrarisch gebruik is onttrokken, zal het planvoornemen nauwelijks overige ruimtelijke effecten hebben.

Ook is het niet toegestaan om gebouwen op te richten op het uit te breiden erf. Ook dit voorkomt dat er voor wat betreft de bebouwing een verdere disbalans ontstaat tussen de oorspronkelijke hoeve en de bedrijfsbebouwing.

In hoofdstukken 5 en 6 wordt verder ingegaan op de milieutechnische en overige ruimtelijke effecten.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Ter plaatse van voorliggend plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld door de raad op 13 november 2014 van kracht.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

Het plangebied heeft deels de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' en deels de bestemming 'Agrarisch' (uitbreiding erf).

3.1.1 Bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf'

De voor 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch loonbedrijf met een overwegend op loonwerk en cultuurtechniek, grondverzet en transport gerichte bedrijfsvoering en een ondergeschikte agrarische bedrijfsvoering met daaraan ondergeschikt:

- inpandige stalling van kampeermiddelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie;
- wonen in een bedrijfswoning.

3.1.2 Bestemming 'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik met daaraan ondergeschikt:

- natuur- en landschapselementen;
- paden en wegen;
- recreatief medegebruik.

3.1.3 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Tevens zijn op onderhavige locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Landschapselementen'.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen. De bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde zoals deze monumenten, vindplaatsen en verwachtingswaarden zijn aangeduid op de kaart 'Archeologie' in de bijlage van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

De voor 'Waarde - Landschapselementen' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Tevens is de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' van toepassing. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden aangewezen voor duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden en voor bijzondere bescherming van de bodem van het bodembeschermingsgebied Mergelland. Daarbij dient rekening te worden gehouden met, dan wel afstemming te worden gezocht bij het hieromtrent bepaalde in de Omgevingsverordening Limburg.

3.2 Strijdigheid planvoornemen

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (extra werktuigenberging) wordt beoogd binnen het bestaande bouwvlak. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Derhalve is deze ontwikkeling niet strijdig met het bestemmingsplan.

De uitbreiding van het erf wordt beoogd binnen de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn geen bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Tevens is het binnen deze bestemming niet toegestaan om verharding aan te brengen. Om het voorgenomen gebruik en het verharderen van het erf planologisch mogelijk te maken, dient een separate (bestemmingsplan)procedure te worden doorlopen. Daartoe is onderhavig 'postzegelbestemmingsplan' opgesteld.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Daarin is de toekomstvisie gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

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

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

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

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

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een Rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

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

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daar omheen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

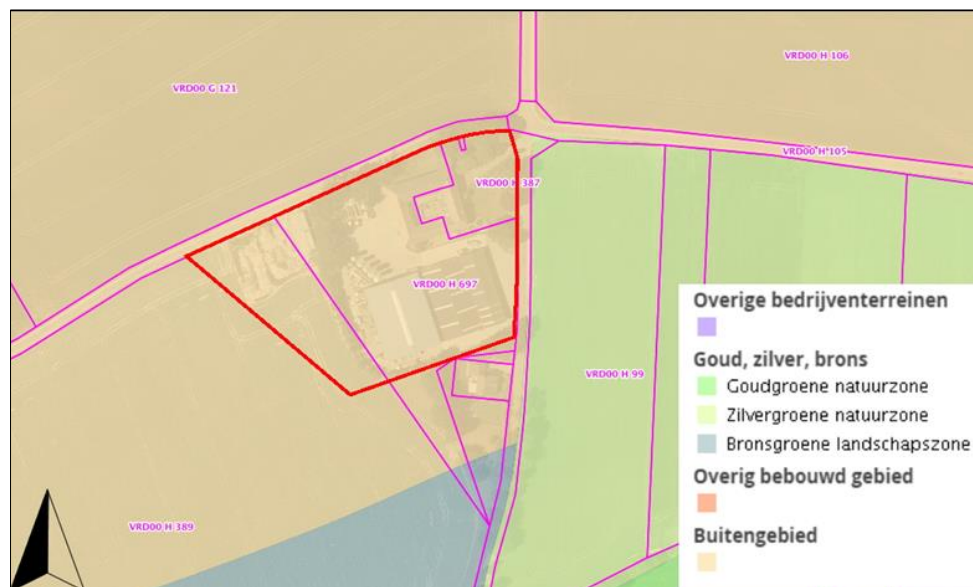
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'.



Uitsnede kaart
'zoneringen'
POL2014 met
ligging
plangebied

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen. Een beschrijving van de kernkwaliteiten is opgenomen in paragraaf 6.5.1 (Kernkwaliteiten).

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, 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.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening

Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald, dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In onderhavig geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het betreft het uitbreiden van een bestaande agrarische bouwkael. Derhalve is de ladder voor onderhavig planvoornemen niet van toepassing.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. Het Limburgs Kwaliteitsmenu betreft een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijzen tot stand komen, zoals het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'.

De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Voerendaal beschikt nog niet over een vastgestelde (gemeentelijke) structuurvisie. Voorliggende planontwikkeling is dan ook getoetst aan de van toepassing zijnde provinciale beleidsregel.

Op het platteland horen agrarische bedrijven thuis, dit is immers hun werkgebied. Om zowel de noodzakelijke ontwikkelingen van landbouwbedrijven te faciliteren alsook de kwaliteit van het landschap te verbeteren worden landschappelijke maatregelen en eventueel verdergaande kwaliteitsverbeterende maatregelen gevraagd van agrarische bedrijven die willen uitbreiden of die zich nieuw willen vestigen.

Uitbreiding van agrarische bedrijven is toegestaan na een positieve ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu is vastgelegd dat voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding van agrarische bedrijven dat:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inrichtingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
- er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

Landschapsplan

Voor de voorliggende ontwikkeling dient een deugdelijk en robuust landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld. Daarbij is behoud van een goede inpassing een uitgangspunt evenals het treffen van voldoende maatregelen voor het opvangen en infiltreren van hemelwater. Het inpassingsplan is als **bijlage 2** toegevoegd aan dit bestemmingsplan.



Landschapsplan Kruishoeveweg 2

Het landschappelijk inpassingsplan is d.d. 12 maart 2020 aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg voorgelegd voor onafhankelijk en deskundig advies. De uitbreiding van agrarisch bedrijf wordt ingepast door een robuuste rand van opgaand groen, bestaand uit een Limburgse haag en een bomenrij van zomereiken. Daardoor wordt horizonvervuiling zo goed als mogelijk voorkomen. Daarmee wordt voldaan aan de eis dat bij uitbreiding alleen is toegestaan na een positieve ruimtelijke afweging en dat agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit middels inpassing en kwaliteitsverbetering. De commissie heeft een positief advies gegeven. Het advies is bijgevoegd als **bijlage 3**. In het advies heeft de kwaliteitscommissie aangegeven dat hoewel er formeel geen sprake is van karakteristieke/monumentale bebouwing, bij de uitbreiding van het bedrijf rekening moet worden gehouden dat de uitbreiding niet de oorspronkelijke hoeve gaat overstemmen. Door voorliggend planvoornemen is geen sprake van disbalans.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Buitengebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op

onderhavig planvoornemen. Ten behoeve van voorliggend plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarop de kwaliteitscommissie een positief advies heeft afgegeven. Daarmee wordt tevens voldaan aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad van Voerendaal de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 vastgesteld. Met de omgevingsvisie anticipeert de gemeente op de over enkele jaren van kracht zijnde nieuwe Omgevingswet. Het gaat in de omgevingsvisie nadrukkelijk om een integrale visie op de fysieke leefomgeving, die is gericht op het bevorderen van een vitale gemeente.

Landbouw is en blijft van groot belang voor de gemeente Voerendaal. De agrarische sector is belangrijk voor de plattelandseconomie en voor het beheer, onderhoud en de instandhouding van het landschap, temeer omdat dit ook bijdraagt aan toerisme en recreatie. Daarom blijft uitbreiding mogelijk voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven met een goed toekomstperspectief.

Gelet op vorenstaande voldoet het planvoornemen aan de omgevingsvisie van de gemeente.

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen voldoet aan de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030. Voor het overige zijn binnen de gemeente Voerendaal geen beleidsstukken aanwezig die inhoudelijk relevant zijn voor het project. Beleidsmatig levert het gemeentelijke beleid dan ook geen belemmeringen op.

5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij onderhavig voornemen is sprake van een bestemmingswijziging ten behoeve van het uitbreiden van het erf van een bestaand agrarisch loonbedrijf. Het gebruiken van de grond als erf is geen gevoeligere functie. Tevens worden geen nieuwe verblijfsruimtes gerealiseerd door voorliggend voornemen. Omdat ter plaatse van onderhavig plangebied geen calamiteiten bekend zijn, is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek derhalve niet aan de orde.

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

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het uitbreiden van het erf van een bestaand agrarisch bedrijf. Op onderhavige locatie wordt geen geluidsgevoelig object gerealiseerd. Een akoestisch onderzoek is hier niet aan de orde.

Met betrekking tot het aspect geluid door onderhavig bedrijf op geluidgevoelige functies in de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3 (Milieuzonering).

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

5.3 Milieuzonering

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

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

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

Bij onderhavige ontwikkeling is geen sprake van het realiseren van een nieuwe woning of een nieuw bedrijf. Voorliggend plan voorziet in het uitbreiden van de erfverharding bij een bestaand agrarisch bedrijf om daarmee een tekort aan stallings- en manoeuvreerruimte op te lossen en de bedrijfsvoering te optimaliseren. De uitbreiding wordt beoogd aan de westzijde van het bedrijf. Aan de zuidzijde is de dichtstbijzijnde gevoelige functie gelegen, namelijk de reeds bestaande woning aan de Kruishoeveweg 4. Doordat geen intensievere functie of bedrijfsvoering wordt beoogd, is geen sprake van negatieve wijzigingen op de milieutechnische effecten op de omgeving. Door de efficiëntere bedrijfsvoering kan sprake zijn van een verlaging van negatieve milieutechnische effecten op het woon- en leefklimaat op de locatie Kruishoeveweg 4.

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

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

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

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;

- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

5.4.2 Het besluit NIBM

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

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

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig voornemen is kleinschalig van aard en leidt tot meer manoeuvreerruimte op het erf maar niet of nauwelijks tot meer verkeersbewegingen (zie paragraaf 6.3.1), waardoor geen sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

Om deze reden is het besluit niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object. Het beleid is derhalve niet van toepassing. Tevens zijn er in een straal van 1.000 m rond het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen gelegen die een risico vormen voor onderhavig plangebied. Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid.

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



Uitsnede risicokaart met
ligging plangebied

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

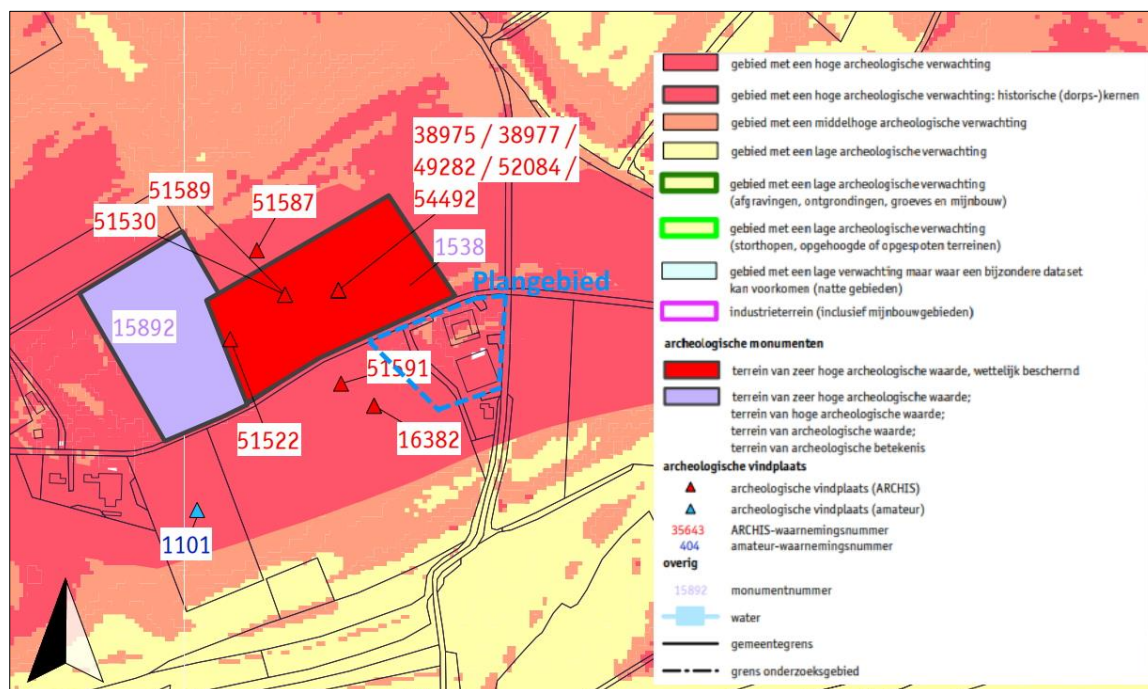
6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoer zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

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



Uitsnede gemeentelijke beleidskaart Archeologie met aanduiding plangebied

Op grond van de bovenstaande kaart is voor onderhavig plangebied sprake van hoge archeologische verwachtingswaarden.

6.1.3 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De hoge archeologische verwachtingswaarde van het gebied heeft geleid tot het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Op basis van deze dubbelbestemming is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek

noodzakelijk, indien activiteiten plaatsvinden op een diepte groter dan 40 cm en als de oppervlakte meer bedraagt dan 100 m².

Voorliggende planontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een erf van het agrarisch loonbedrijf ter plekke. Op onderhavige locatie hebben in het verleden reeds bodemverstorende werkzaamheden plaatsgevonden.

In 2002 is onderhavig terrein in gebruik geweest als civieltechnisch depot voor de aanleg van eengasleiding. Voordat het depot op onderhavige locatie in gebruik werd genomen, is de bouwvoor (30 – 40 cm) ruim verwijderd. Nadat de werkzaamheden waren afgerond, werd na grondbewerking de bouwvoor weer teruggeplaatst.

In 2019 heeft de gemeente Voerendaal onderhavig terrein tijdelijk in gebruik genomen als depot voor de reconstructie van de Ransdalerstraat in Ransdaal. Het bedrijf Plougam heeft daarbij opnieuw de bouwvoor verwijderd, waarna het terrein gedeeltelijk werd verhard voor het plaatsen van bouwketen en tevens in gebruik is geweest als gronddepot. Na het afronden van de werkzaamheden is de bouwvoor wederom teruggeplaatst. Het bovenste deel van de bodem (tot circa 50 cm diepte) is derhalve zodanig verstoord, dat hierin geen archeologische waarden zijn te verwachten.

De aanleg van de erfverharding zal tevens op geringe diepte (tot maximaal 40 cm-mv) plaatsvinden, waardoor de bodemverstoring niet dieper zal rijken dan de reeds verstorende bodem. Een aantasting van de archeologische waarden ter plekke is dan ook niet te verwachten. Wel wordt de archeologische waarde-aanduiding op de verbeelding gehandhaafd. Als er diepere verstoringen dan 0,5 meter moeten plaatsvinden, dan zal eerst aanvullend onderzoek naar archeologische waarden moeten plaatsvinden.

Op basis van de Erfgoedwet geldt verder de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Voerendaal.

6.2 Kabels en leidingen

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

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

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeersstructuur en verkeersbewegingen

Tijdens de graan- en aardappelname en het lossen daarvan worden de landbouwvoertuigen die niet bij deze activiteiten ingezet worden op het buitenterrein gestald. Bij gebrek aan ruimte moet daarbij tevens buiten de bedrijfslocatie en ook langs de openbare weg (transportvoertuigen) worden geparkeerd. Voorliggend planvoornemen voorziet in het uitbreiden van het erf bij het bestaande bedrijf. Los van voren beschreven herinrichting van de bedrijfsruimten is er in de huidige situatie al krapte aan bewegingsruimte op het buitenterrein. De oorzaak daarvan is niet gelegen in een toename in verkeersbewegingen, maar in de duur van de graanname en de bewaartijd van de zelf geteelde aardappelen. Door verbetering van de bewaringstechnieken in de afgelopen drie jaar is het mogelijk geworden om de aardappelen langer op te slaan en daarmee te profiteren van een hogere vergoeding voor dit product.

Overigens ligt de beperkte beweegruimte op het bedrijfsterrein niet aan een wijziging in het aantal verkeersbewegingen. Deze zijn in de afgelopen jaren nagenoeg ongewijzigd gebleven en zullen door voorliggend voornemen niet verder toenemen. Dit wordt onder meer verklaard:

- van de gewassen die worden geteeld (aardappelen, granen, bieten en soja) vindt alleen opslag van aardappelen en granen plaats. Bieten worden op het betreffende landbouwperceel opgeslagen en soja wordt in middels kisten vrijwel direct naar de fabriek afgevoerd;
- door gevoeligheid voor ziektes in gewassen. Om een aantasting van landbouwproducten zo veel mogelijk te minimaliseren worden bijvoorbeeld aardappelen niet vaker dan één keer in de vier jaar op het zelfde perceel geteeld en bieten één keer in de drie jaar. Daarmee wordt balans terzake de opslag op het terrein tevens in evenwicht gehouden;
- door de maximale opslagcapaciteit van granen en aardappelen in de derde loods;
- door de op basis van Europese regelgeving voorgeschreven vruchtwisseling;
- doordat akkerbouwers er nu ook voor kunnen kiezen om hun eigen granen op te slaan op hun eigen terrein (in bigbags). Deze bigbags worden rechtstreeks op transport gezet en worden dus niet op onderhavige planlocatie ingenomen;
- door de afname aan landbouwgrond in de regio (denk hierbij aan de aanleg en/of het uitbreiden van infrastructuur, de woningbouw, de aanleg en/of het uitbreiden van industrieterrein, de teruggave van landbouwgrond aan de natuur bijvoorbeeld voor aanleg van buffers, het laten herleven van oude kwelen en de aanleg van wandel-/fietsgebieden en parkeergelegenheden voor toerisme).

Voor vrachtwagens die naar deze locatie rijden is een goede verbinding beschikbaar; via de A79 afslag Klimmen, richting Barrier, vervolgens Valkenburgerweg richting Voerendaal, Midweg en Karstraat bereiken de vrachtwagens de locatie zonder door een woonkern te rijden.

Wel wordt ter plekke een nieuwe ontsluiting op de Heugdenweg gerealiseerd. Deze nieuwe ontsluiting optimaliseert de rijroute over het erf. Door de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen zal deze nieuwe ontsluiting geen negatieve gevolgen hebben op de verkeerssituatie op de Heugdenweg.

6.3.2 Parkeren

Door voorliggend voornemen worden de bedrijfsactiviteiten zelf niet uitgebreid, waardoor geen sprake is van een toename van parkeerdruk. In de huidige situatie was die parkeerdruk er wel; met als gevolg dat noodgedwongen langs de weg geparkeerd moest worden. Met de uitbreiding van het

erf is er op het eigen terrein ook voldoende ruimte om aan de parkeerbehoefte van het eigen personeel te voldoen.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

6.4.2 Provinciaal beleid

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

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

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

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

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend bestemmingsplan is op 6 mei 2020 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat het Waterschap betrokken dient te worden bij de voorbereiding van het plan.

Het toetsresultaat van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 4**. Uit het toetsresultaat blijkt dat dit plan gevolgen kan hebben voor het waterbeheer. Vandaar dat de normale watertoets-procedure gevolgd moet worden. Dit houdt in dat het waterschap een wateradvies geeft over het duurzaam waterbeheer binnen het plangebied.



6.4.4 Afvalwater en hemelwater

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

Afvalwater

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

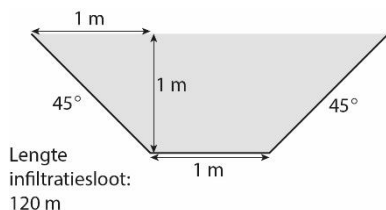
Hemelwater (dak)verhardingen

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

Capaciteit hemelwatervoorziening

De capaciteit van de infiltratievoorziening is berekend op de meest recente normen van het Waterschap Limburg. In verband met de klimaatverandering en een aankomende normverhoging, wordt geadviseerd uit te gaan van een minimale berging van 80 mm regenwater.

Op onderhavige locatie wordt de erfverharding uitgebreid met circa 3.000 m². De capaciteit van de infiltratievoorziening dient 3.000 x 0,080 = 240 m³ te bedragen. De infiltratiesloot wordt beoogd langs de westelijke erfgrans en zal een lengte hebben van ongeveer 120 m.



Tekening Doorsnede infiltratiesloot

Opvang schoon hemelwater

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

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien.

6.4.5 Conclusie

Gelet op vorenstaande en de resultaten van de watertoets vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.5 Natuur en landschap

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen buiten de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 4.2.1).

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Ten behoeve van voorliggend voornemen is een landschapsplan opgesteld, waarmee het planvoornemen landschappelijk wordt ingepast en de kernkwaliteiten van het landschap behouden en versterkt worden. Het landschapsplan is in zijn geheel bijgevoegd in **bijlage 2**. De Stichting Kwaliteitscommissie heeft een positief advies (**bijlage 3**) afgegeven. In het advies heeft de

kwaliteitscommissie aangegeven dat hoewel er formeel geen sprake is van karakteristieke/monumentale bebouwing, bij de uitbreiding van het bedrijf rekening moet worden gehouden dat de uitbreiding niet de oorspronkelijke hoeve gaat overstemmen. Door voorliggend planvoornemen is geen sprake van disbalans.



Landschapsplan Kruishoeveweg 2

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Onderhavig plangebied is gelegen op de overgang van besloten naar het open buitengebied. De huidige bebouwing en landschapselementen geeft onderhavig plangebied een ietwat besloten karakter. Door onderhavig planvoornemen wordt dit contrast beschermd. De bebouwing ter plekke is geclusterd en omgeven door opgaande, robuuste beplanting. Deze karakteristieken worden middels het landschapsplan vastgelegd.

Het groene karakter

In de huidige situatie is de bedrijfsbebouwing en het erf omgeven door robuuste beplanting van struweel en overstaanders. Door deze beplanting is de bedrijfsbebouwing nauwelijks zichtbaar vanuit de omgeving. Het groene karakter van het plangebied wordt beschermd en versterkt door de uitbreiding van het erf ook te omgeven met robuuste beplanting.

In het kader van de landschappelijke inpassing wordt beoogd om zoveel mogelijk de bestaande beplanting om te planten, zodat na de realisatie reeds sprake is van een robuuste inpassing. De bestaande Zomereiken worden omgeplant richting de rand van het plangebied. Om het erf en de bebouwing verder landschappelijk in te passen, zal rond het erf tevens een gemengde Limburgse haag worden aangeplant, om tot een totale omzoming van het erf te komen. De haag is samengesteld uit de soorten Spaanse aak, haagbeuk, hazelaar, rode kornoelje, liguster en krentenboompje en heeft een lengte van circa 200 m. Daarmee wordt ook het zicht onder de kronen van de eikenbomen weggenomen. Zodoende wordt een robuuste landschappelijke inpassing van het

erf gereaiseerd.

Reliëf en ondergrond

De kernkwaliteit reliëf heeft betrekking op ontwikkelingen op steilere hellingen, steilranden, holle wegen, etc.. Voorliggend plangebied is gelegen op een plateau, waardoor geen sprake is van aantasting en beschermende maatregelen met betrekking tot reliëf en ondergrond niet aan de orde zijn. Voorliggend plangebied is vlak, dit wordt door voorliggend voornemen gerespecteerd en niet gewijzigd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Ter plekke van het plangebied is sprake van een historische hoeve. Deze is niet aangewezen als monument of als karakteristieke bebouwing. Bij de uitbreiding van het bedrijf moet rekening worden gehouden dat de uitbreiding niet de oorspronkelijke hoeve gaat overstemmen. Door voorliggend planvoornemen is geen sprake van disbalans.

6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op circa 150 meter gelegen 'Geuldal'.



Kaart 'Natuurbescherming' OvL2014 met aanduiding plangebied

6.5.3 Flora en fauna

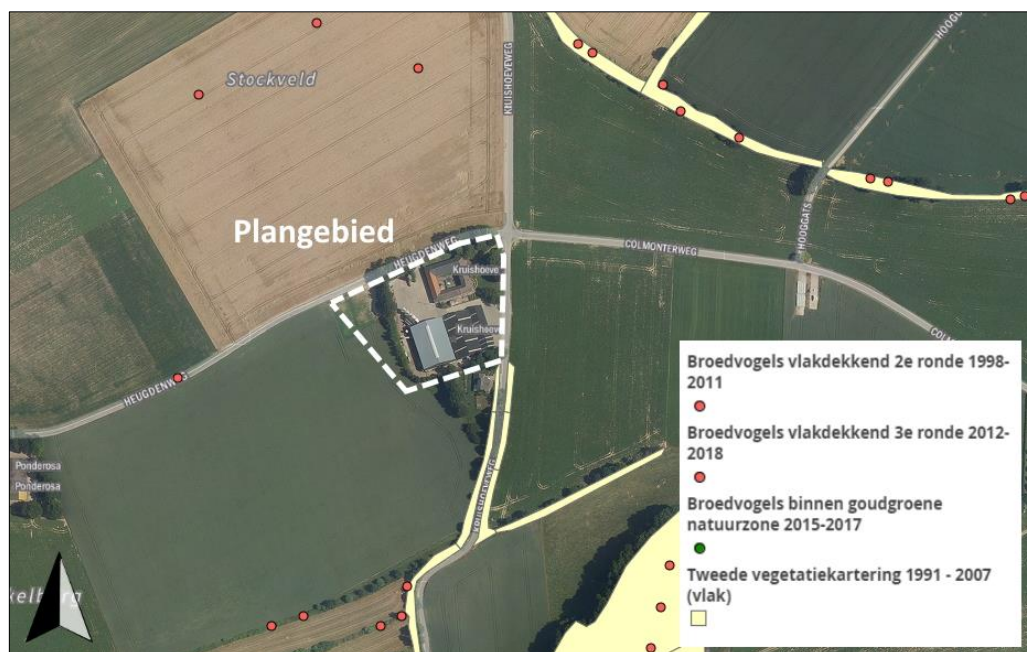
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten:

de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

6.5.4 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2018 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. Op basis van deze gegevens is binnen het plangebied geen (beschermde) flora en fauna waargenomen.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

6.5.5 Conclusie natuur en landschap

Ten behoeve van het aspect natuur en landschap wordt gesteld dat middels het landschapsplan de landschappelijke waarden ter plekke worden gerespecteerd en beschermd. De Stichting Kwaliteitscommissie heeft een positief advies afgegeven, waarmee de kwaliteit van het landschap binnen voorliggend planvoornemen is gewaarborgd. Verder wordt op basis van de beschikbare gegevens en de kleinschaligheid van het plan geconcludeerd dat het voornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de natuurlijke waarden ter plekke. Het aspect natuur en landschap vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

6.6 Duurzaamheid

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

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

Daarnaast wordt er in de bedrijfsvoering reeds ingezet op duurzaamheid. De agrarische werkzaamheden worden met actuele precisietechnieken uitgevoerd. Daarbij wordt onder meer gebruik gemaakt van gps, taakkaarten ten behoeve van plaats-specifiek bemesten en van het wavesysteem op de zelfrijdende veldspuit (een systeem dat nagenoeg volledige driftreductie van circa 99% geeft). Daarmee wordt verspilling van mineralen met tot gevolg een negatief effect op milieu tegengegaan.

Tevens wordt door de initiatiefnemer momenteel onderzocht of het plaatsen van kleine windmolens met een masthoogte van ca. 15 meter tot de mogelijkheden behoort; dit mede in het kader van een duurzame bedrijfsvoering.

Daarnaast wordt ook de mogelijkheid onderzocht voor het plaatsen van zonnepanelen op de daken van de loodsen. De stroom die daarmee wordt opgewekt kan worden gebruikt binnen de dagelijkse bedrijfsvoering en ten behoeve van het bewaren (ventileren) van de aardappelen.

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de aanleg van de erfverharding kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Tevens wordt voorliggend planvoornemen aangewend voor het verder verduurzamen van de bedrijfsbebouwing. De beoogde herinrichting biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om over te stappen naar vloerverwarming in en isolatie van de werkruimten.

7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om voor de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Voerendaal sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is dan ook anderszins verzekerd.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen de gemeente Voerendaal en de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling wordt een overeenkomst gesloten waardoor eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschadeclaims voor rekening komen van initiatiefnemer.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Kruishoeveweg 2 te Voerendaal' van de gemeente Voerendaal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

8.1 Algemeen

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

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

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

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

8.2.1 Toelichting

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

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwezelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Omdat sprake is van een bestemmingsplan dienen voor voorliggende planontwikkeling de regels van het 'moederplan', het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', één op één van toepassing te worden verklaard.

8.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

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

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

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

9.2 Vooroverleg

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

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

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

9.3 Inspraak

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

De gemeente Voerendaal heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele procedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

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

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

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft **vanaf ...-...-2020 tot en met ...-...-2020** voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

10 Bijlagen

1. Brief gemeente Voerendaal besluit college op principeverzoek d.d. 18 april 2019 (kenmerk: 51524);
2. Landschapsplan Kruishoeveweg 2 d.d. 20 november 2019 (opgesteld door Pouderoyen compagnons);
3. Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 12 maart 2020 (kenmerk: K 2020-03);
4. Advies Waterschap Limburg;