



Ruimtelijke onderbouwing

Gulperweg 8 te Epen

gemeente Gulpen-Wittem

Ruimtelijke onderbouwing

Gulperweg 8 te Epen

gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.OVgulperweg8-VG01
Rapportnummer:	M142115.001/SVE
Opdrachtgever:	B&B De Valkenberg, mevrouw M. Valkenberg
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	6 mei 2015

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.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

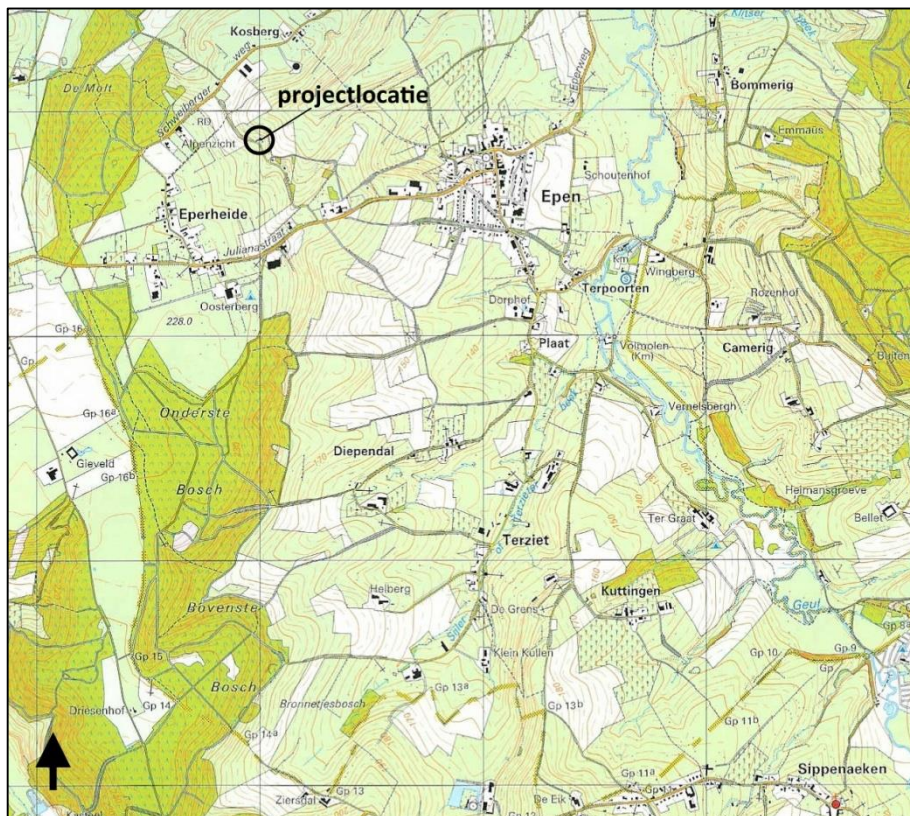
Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Projectlocatie en project	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogd project	11
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten.....	13
3	Planologisch-juridische status.....	15
3.1	Vigerend bestemmingsplan.....	15
3.2	Voorwaarden	16
4	Beleid	17
4.1	Rijksbeleid.....	17
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
4.1.2	Conclusie Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	18
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	18
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	18
4.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	20
4.2.4	Conclusie provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.3.1	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul	20
4.3.2	Conclusie gemeentelijk beleid	22
5	Omgevingsaspecten	23
5.1	Milieuaspecten	23
5.1.1	Bodem	23
5.1.2	Geluid	23
5.1.3	Milieuzonering.....	25
5.1.4	Luchtkwaliteit	26
5.1.5	Externe veiligheid	26
5.2	Archeologie.....	29
5.2.1	Algemeen.....	29
5.2.2	Archeologische verwachtingswaarden	29
5.2.3	Conclusie archeologie.....	30
5.3	Kabels en leidingen.....	31

5.4	Verkeer en parkeren.....	31
5.4.1	Verkeersstructuur.....	31
5.4.2	Parkeren	31
5.5	Waterhuishouding.....	32
5.5.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	32
5.5.2	Provinciaal beleid	32
5.5.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	33
5.5.4	Afhandeling afval- en hemelwater	33
5.5.5	Conclusie waterhuishouding	34
5.6	Natuur en landschap	34
5.6.1	Ecologische hoofdstructuur (EHS)	34
5.6.2	Landschapselementen.....	35
5.6.3	Natura2000.....	36
5.6.4	Flora en fauna.....	36
5.7	Duurzaamheid	38
6	Uitvoerbaarheid.....	39
6.1	Grondexploitatie.....	39
6.1.1	Algemeen.....	39
6.1.2	Exploitatieplan.....	39
6.2	Planschade.....	40
7	Afweging van belangen en conclusie	41
8	Bijlagen.....	43

1 Inleiding

Mevrouw M.S. Valkenberg exploiteert ter plekke van de locatie Gulperweg 8 te (6285 NA) Epen sinds enkele jaren 'Bed & Breakfast De Valkenberg'.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

Het exploiteren van de bed & breakfast voorziening is strijdig met het ter plekke vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. De gemeente Gulpen-Wittern heeft kenbaar gemaakt bereid te zijn om een omgevingsvergunning te verlenen voor de voorziening. Daartoe dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ten behoeve van deze procedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Voorliggend document voorziet in de ruimtelijke onderbouwing.

2 Projectlocatie en project

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

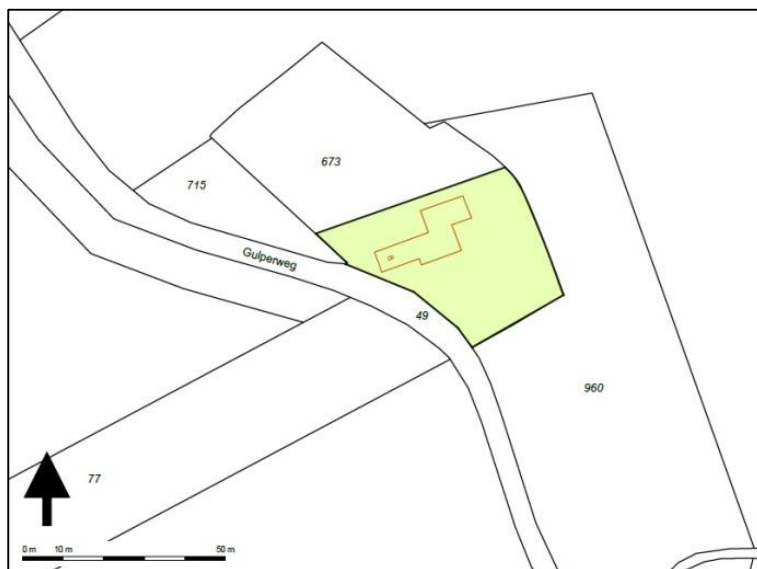
2.1 Ligging projectlocatie

Onderhavige projectlocatie is gelegen op circa 1 kilometer (noord)westelijk van de dorpskern Epen, en op circa 0,5 kilometer noordoostelijk van het buurschap Eperheide. De locatie is solitair gelegen in het buitengebied en wordt omgeven door gras-/weilanden.



Luchtfoto met
aanduiding
projectlocatie

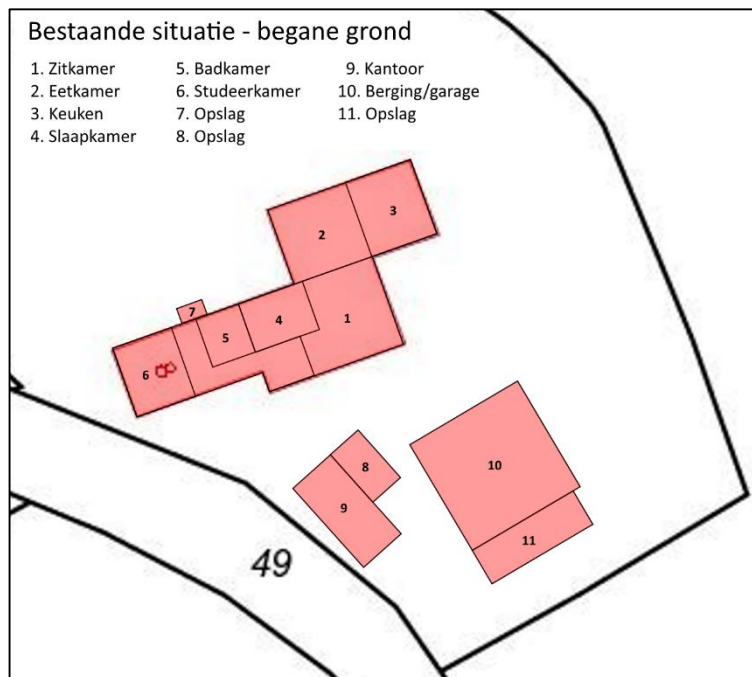
Kadastraal betreft onderhavige locatie het perceel Wittem – sectie L – nummer 673 (gedeeltelijk).



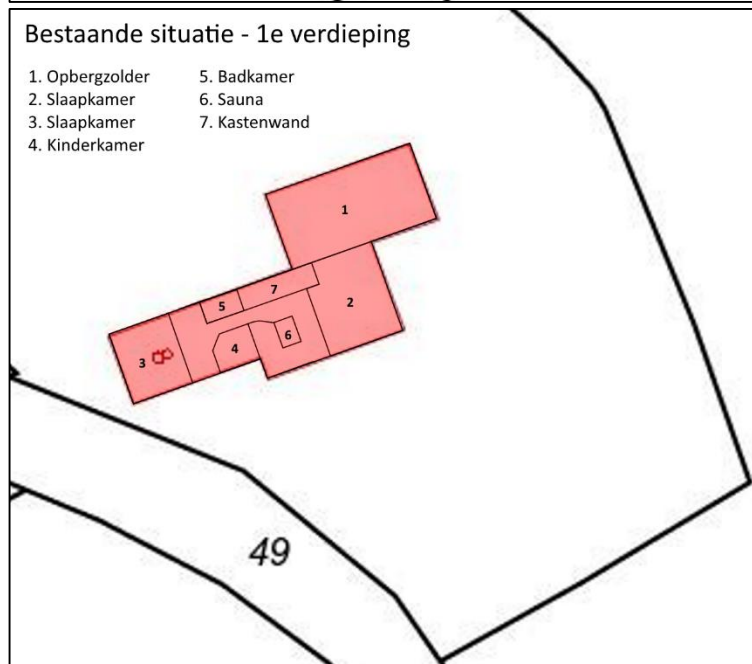
Kadastrale kaart met projectlocatie

Ter plekke van onderhavige projectlocatie is sprake van karakteristieke bebouwing, bestaande uit een hoofdgebouw met aangebouwde en losstaande bijgebouwen. De bijgebouwen fungeerden vroeger als stalruimten. Aan de straatzijde is het uit omstreeks 1900 daterende voormalige bakhoes gesitueerd.

In navolgende figuren is de bestaande toestand van de bebouwing ter plekke van onderhavige projectlocatie, met daarbij aangeduid de diverse functies overeenkomstig de situatie vóórdát de bed & breakfast voorziening is gerealiseerd.



Bestaande situatie begane grond



Bestaande situatie 1^e verdieping

De bestaande situatie ter plekke van het projectgebied en de omgeving wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto's bestaande situatie projectgebied (omgeving)



Foto's bebouwing projectgebied

2.2 Beoogd project

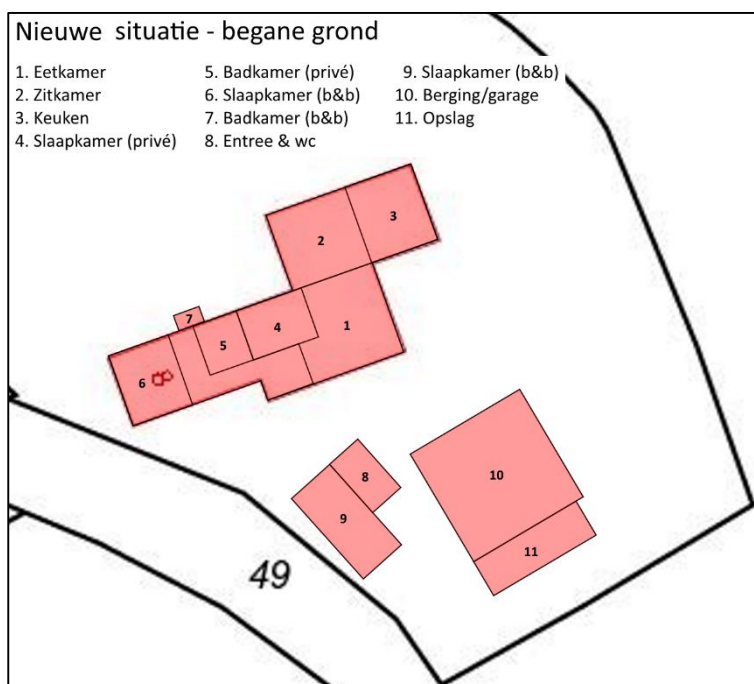
Onderhavig project voorziet niet in het realiseren van nieuwe bebouwing. De enkele jaren geleden gerealiseerde bed & breakfast voorziening is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Onderhavig project, en voorliggende ruimtelijke onderbouwing, is primair bedoeld teneinde de reeds bestaande bed & breakfast voorziening te kunnen vergunnen.

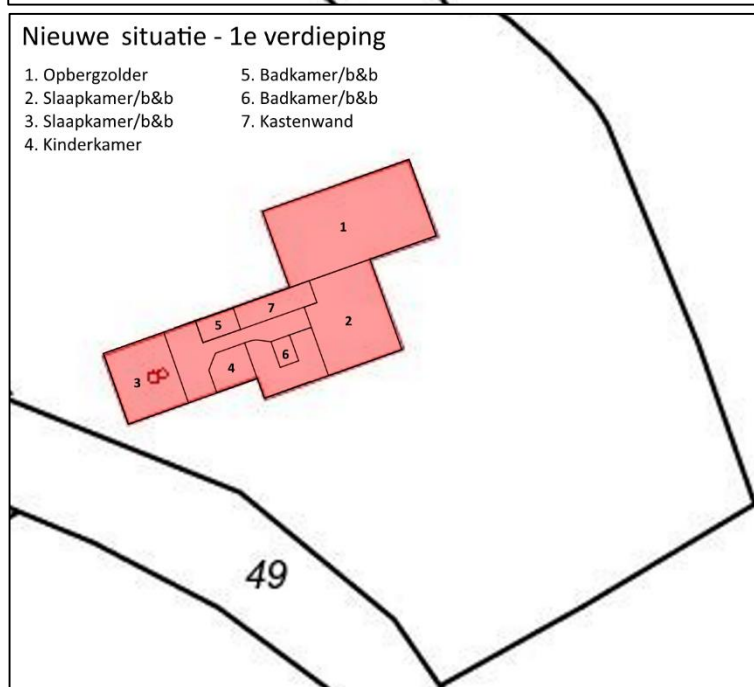
In de hierna opgenomen figuren is de nieuwe situatie van de bebouwing ter plekke van onderhavige projectlocatie weergegeven, ditmaal met de gebruiksfuncties in combinatie met de bed & breakfast voorziening.

In de feitelijke situatie wordt een aantal slaapkamers (met name op de verdieping) gecombineerd gebruikt voor zowel privé als bed & breakfast. In totaal is sprake van 6 slaapkamers binnen de bestaande bebouwing (inclusief het bakhuis). Op de begane grond is 1 slaapkamer uitsluitend privé in gebruik door initiatiefneemster zelf (figuur 'bestaande situatie begane grond', cijfer 4). Op de 1^e verdieping is 1 (kleinere) slaapkamer eveneens bedoeld voor privégebruik (figuur 'bestaande situatie 1^e verdieping', cijfer 4). De overige 4 slaapkamers bieden zijn feitelijk 'wisselend'. Ze worden zowel ingezet voor privé (familiebezoek) als voor bed & breakfast, al naar gelang de vraag van de gast.

In z'n algemeenheid zijn de slaapkamers op de begane grond (cijfer 6) en het voormalige bakhuis (cijfer 8/9) primair bedoeld voor gasten. In de diverse slaapkamers is geen sprake van een eigen kookgelegenheid. Gasten maken (mede) gebruik van de keuken en zitkamer.



Nieuwe situatie begane grond



Nieuw situatie 1^e verdieping

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Ten gevolge van onderhavig project treden geen ruimtelijk-visuele effecten op. Immers, er is geen sprake van het realiseren van nieuwe bebouwing. Enkel wordt reeds gebezigd gebruik – te weten de bed & breakfast voorziening – middels onderhavige ruimtelijke procedure vergund.

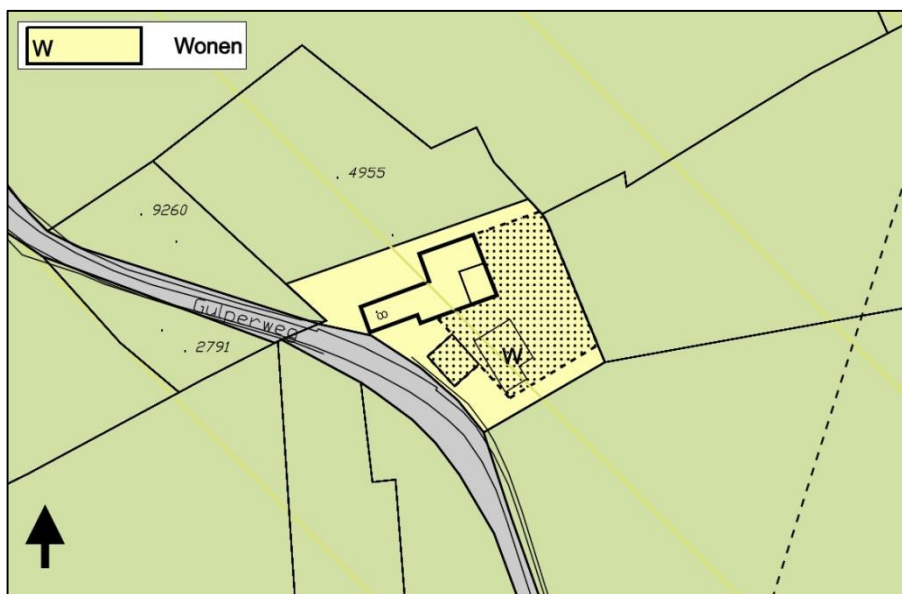
In dit kader is noemenswaardig dat sprake is van karakteristieke bebouwing. Daartoe is op 25 januari 2013 een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem door de eigenaresse van de locatie. De monumentencommissie heeft vervolgens op 5 maart 2013 geadviseerd om aan het complex een karakteristieke waarde toe te kennen. Vanwege deze karakteristieke aanduiding worden bredere gebruiksfuncties (dan enkel de woonfunctie) vanuit beleidsmatig oogpunt mogelijk. Zulks, teneinde karakteristieke (en monumentale) panden een financiële basis te kunnen bieden voor instandhouding.

Met de bed & breakfast voorziening ter plekke van onderhavige locatie kunnen inkomsten worden gegenereerd, die (mede) ingezet kunnen worden voor de instandhouding van de karakteristieke bebouwing.

3 Planologisch-juridische status

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plekke van onderhavige projectlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem d.d. 2 april 2009, van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan vigeert de bestemming 'Wonen', met daarbinnen opgenomen 'bouwvlak' en 'bijbouwvlak'.



Uitsnede plankaart
bestemmingsplan
'Buitengebied 2009' ter
plekke van
projectlocatie

Naast deze hoofdbestemming zijn een aantal dubbelbestemmingen van toepassing: 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Ecologie' en 'Waarde – Landschapselement'. Tevens is sprake van de aanduiding 'straalpad'. Op deze dubbelbestemmingen en aanduiding wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5 onder de daartoe relevante omgevingsaspecten.

Op grond van de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, mantelzorg en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis;
 - b. horeca, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
 - c. zorgtuinderij, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
 - d. stiltecentrum, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
 - e. vakantiewoningen, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
 - f. nagelstudio/kapsalon, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. evenementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart, waarbij de regels uit de 'Kadernota evenementenbeleid gemeente Gulpen-Wittem' in acht worden genomen;
- en de daarbij behorende voorzieningen.

Voorts blijkt uit artikel 24.2.1, sub c, dat een bed & breakfast uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de plankaart. Van een dergelijke aanduiding is ter plekke van onderhavige projectlocatie geen sprake.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' biedt geen binnenplanse ontheffings- (afwijkings-) en/of wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders teneinde een bed & breakfast voorziening alsnog te kunnen vergunnen. Dit is enkel mogelijk middels het doorlopen van een (uitgebreide) ruimtelijke procedure. In casu wordt afgeweken van het bestemmingsplan middels toepassing artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

3.2 Voorwaarden

Gelet op de voorschriften zoals deze van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning' (conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009') worden aan een bed & breakfast voorziening de navolgende voorwaarden verbonden:

- a. de bed & breakfast is gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;
- b. de bed & breakfast niet beschikt over een eigen kookgelegenheid;
- c. maximaal 8 personen aanwezig zijn;
- d. minimaal 2 parkeerplaatsen voor de bed & breakfast op eigen terrein aanwezig zijn.

Aan vorenstaande voorwaarden wordt voldaan ter plekke van onderhavige 'Bed & Breakfast De Valkenberg'.

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'. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden 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 moet 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.

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Gelet op het vorenstaande levert het in pandig mogelijk maken van een bed & breakfast voorziening geen strijd op met het Rijksbeleid.

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. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de 'Zilvergroene natuurzone'.



Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging plangebied

Zilvergroene natuurzone

De gebieden aangeduid als 'Zilvergroene natuurzone' betreffen in hoofdzaak landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De provinciale beleidsaccenten in deze zone zijn gericht op de ontwikkeling van grondgebonden landbouw, het beheer en de ontwikkeling van flora en fauna en recreatief medegebruik.

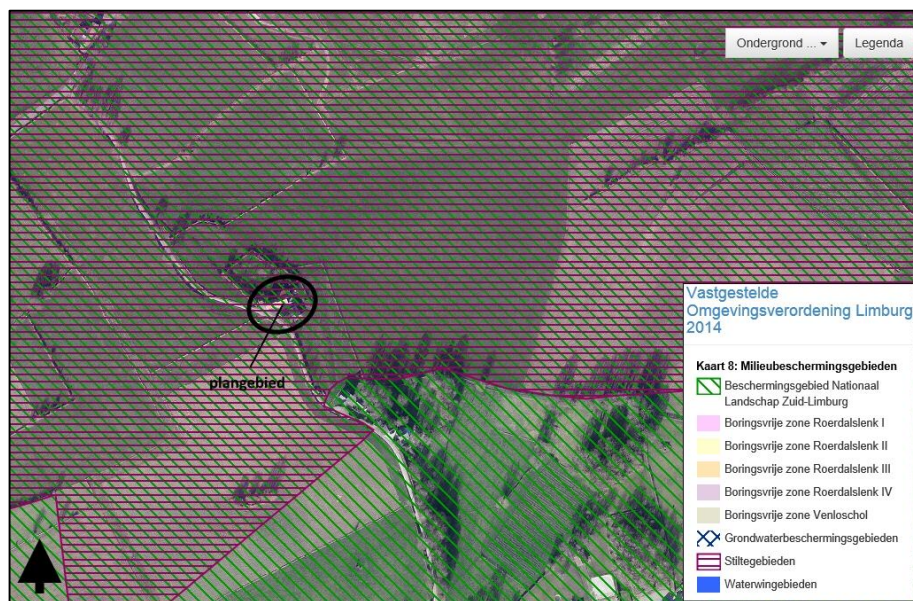
In casu is sprake van een in pandige functiewijziging van bestaande bebouwing. Een strijdigheid met de provinciale beleidsdoelstellingen ten aanzien van de 'Zilvergroene natuurzone' is daarmee niet aan de orde.

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.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavige projectlocatie 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.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Vanwege de primair inpandige functiewijziging is van een eventueel aantasting van de kernkwaliteiten geen sprake.

Stiltegebied

Naast het 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' is onderhavige projectlocatie gelegen in het stiltegebied 'Gebied tussen Geul en Gulp'. Binnen stiltegebieden voert de provincie navolgend beleid.

'Stilte is een belangrijke waarde, in woonomgevingen en natuurgebieden, maar zeker ook vanuit toeristisch oogpunt. We kiezen ervoor om bepaalde, van oudsher stille gebieden ook stil te laten blijven (d.w.z. met een geluidsniveau van 40 dB(A) of lager). In deze stiltegebieden geldt een aantal beperkingen, geregeld in de Omgevingsverordening (wettelijke verplichting). Het gaat vooral om gebieden die behoren tot de goudgroene of zilvergroene natuurzone of bronsgroene landschapszone.

Stiltegebieden zijn een sterk merk, dat behouden moet worden. De gebieden zijn herkenbaar (gemarkeerd) en dragen bij aan de bewustwording van milieu en natuur. Stiltegebieden zijn zodoende ook van (groot) belang voor natuur en extensieve recreatie. Het is een marketingtool voor toerisme in Limburg.'

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg geldt specifieke regelgeving ten aanzien van stiltegebieden die erop is gericht om ‘onnatuurlijk’ lawaai in deze gebieden te verbieden.

4.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

4.2.4 Conclusie provinciaal beleid

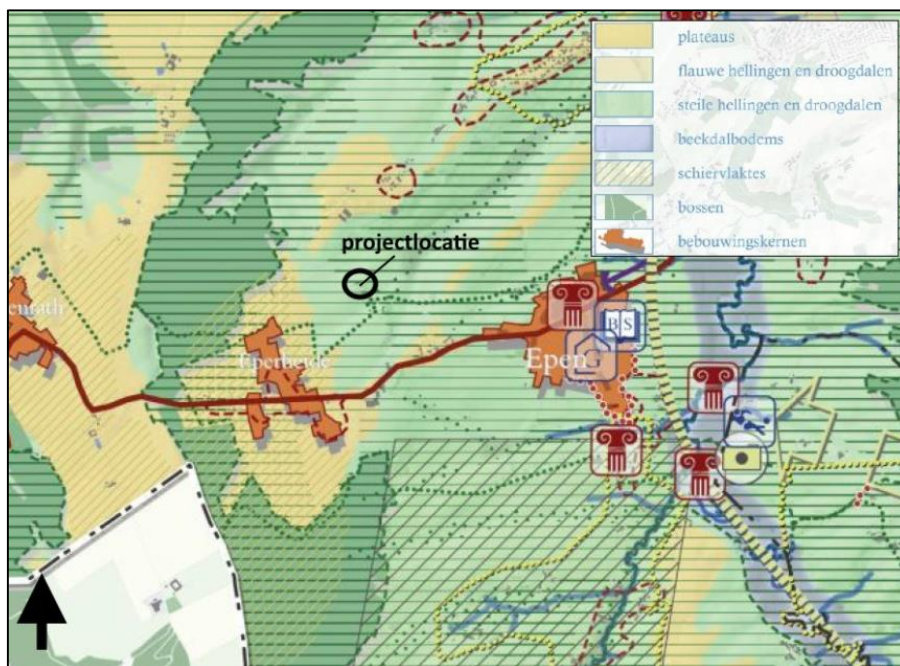
Naar aanleiding van vorenstaande uiteenzetting van het provinciale beleid kan ten aanzien van onderhavig project het navolgende worden geconcludeerd. Enkel reeds vanwege het feit dat onderhavige ruimtelijke procedure voorziet in het correct regelen van een reeds bestaande bed & breakfast voorziening, zónder dat sprake is van het realiseren van nieuwbouw, treden er geen strijdigheden op met de diverse provinciale (beleids)belangen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul

De gemeente Gulpen-Wittern beschikt over de ‘Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul’, door de gemeenteraad vastgesteld op 29 maart 2012 (voor zover dit beleid betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittern). In deze structuurvisie is tevens de provinciale beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’ vertaald in een ‘Gemeentelijk Kwaliteitsmenu’.

Het beleid zoals opgenomen in deze intergemeentelijke structuurvisie is van toepassing op de gebieden gelegen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’. Onderhavige projectlocatie is gelegen buiten de ‘rode contouren’. Het projectgebied is in de intergemeentelijke structuurvisie aangeduid als ‘steile hellingen en droogdalen’.



Uitsnede beleidskaart
intergemeentelijke
structuurvisie met
aanduiding
projectlocatie

Ten aanzien van de 'steile hellingen en droogdalen' wordt in de intergemeentelijke structuurvisie onder ander het navolgende aangegeven:

'Veelal betreft het hier de steilere hellingen, die vanwege de geringere gebruiksmogelijkheden deels bebost zijn of waar het grondgebruik vooral weidebouw is met kleine landschapselementen. Vanwege de steilte van de hellingen komt bebouwing hier vanouds veel minder of niet voor, tenzij uit strategische overwegingen, meestal op de overgangen naar de plateaus. Het toekomstbeeld voor deze zone is gericht op behoud en versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden, in combinatie met een duurzame extensieve landbouw. In deze zone worden vanwege de fysieke gesteldheid en de aanwezige waarden in principe weinig of geen mogelijkheden gezien voor nieuwe bebouwing. Uitbreiding van bestaande bebouwing zou wel moeten kunnen, zij het onder voorwaarden. In deze zone zal, indien er toch met bebouwing kan worden ingestemd, altijd gezocht dienen te worden naar maatwerk op het gebied van de bebouwing zelf, maar ook op het gebied van de landschappelijke inpassing (o.a. (deels) ingraven in de helling).'

Ten aanzien van de recreatieve en toeristische functies wordt in de intergemeentelijke structuurvisie het navolgende vermeld:

'Gestreefd wordt naar het behoud en waar mogelijk de (selectieve) versterking van de recreatieve en toeristische functie van het buitengebied. Deze is van belang als directe inkomstenbron voor ondernemers, werkgelegenheid in de sector en in de toelevering en de instandhouding van voorzieningen.'

Er wordt in de intergemeentelijke structuurvisie niet specifiek ingegaan op bed & breakfast voorzieningen. Weliswaar wordt met betrekking tot verblijfsrecreatieve voorzieningen ernaar gestreefd om deze hoofdzakelijk in pandig te realiseren, teneinde het buitengebied te behoeden voor verdere verstening.

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Onderhavig project, te weten het vergunnen van een (reeds bestaande) bed & breakfast voorziening binnen karakteristieke bouwmassa, is niet strijdig met het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul'. Vanwege het feit dat geen sprake is van een uitbreiding van bebouwing danwel bestemming is het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu' niet van toepassing.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 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.

In casu is geen sprake van een planologische functiewijziging. De (hoofd)bestemming blijft 'Wonen'. Een deel van de woning is ingericht ten behoeve van bed & breakfast. Een bodemonderzoek hiertoe is niet vereist.

Conclusie bodem

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

5.1.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Indien sprake is van het realiseren geluidgevoelige objecten, dient het aspect geluid te worden beschouwd.

Gelet op de Wet geluidhinder is bij onderhavig project strikt genomen geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object. Geluidgevoelige objecten (en terreinen) zijn namelijk opgesomd in een limitatieve lijst, waarin een recreatief verblijfsobject niet is genoemd. Op basis van jurisprudentie is echter bepaald dat in specifieke gevallen, zoals bijvoorbeeld bij recreatiewoningen, het aspect geluid alsnog dient te worden beschouwd vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De in kwestie zijnde bed & breakfast voorziening kan worden geschaard onder 'recreatiewoning'.

In casu zal enkel wegverkeerslawaai een rol (kunnen) spelen. Op de omliggende wegen geldt een maximum snelheidsregime. Voor deze wegen (Gulperweg, Schweibergerweg en Julianastraat) geldt op grond van de Wet geluidhinder een wettelijke geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Binnen dergelijke geluidzone dient de gevelbelasting op een geluidgevoelig object niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te bedragen.

Onderhavige projectlocatie is zodoende gelegen binnen enkel de wettelijke geluidzone van de Gulperweg. Hoewel strikt genomen over deze weg 60 km/u zou mogen worden gereden, leent deze weg vanwege zijn smalle, bochtige karakter daar absoluut niet voor. Daarbij is geen sprake van een doorgaande weg, doch dient deze weg primair voor ontsluiting van drie woningen (Gulperweg 2, 6 en 8).

De verkeersintensiteit over deze weg is zodoende dermate laag, dat aannemelijk is dat de geluidbelasting nimmer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal overschrijden. Daarbij tevens in ogenschouw nemende dat sprake is van een stiltegebied, alwaar gestreefd wordt naar een

geluidniveau van 40 dB en lager.

Ter verificatie is de (digitaal beschikbare) geluidkaart van het RIVM geraadpleegd. Via deze kaart kan een indicatie worden verkregen van de geluidkwaliteit op een bepaalde locatie. Deze geluidkwaliteit is gebaseerd op een indeling in klassen van 5 dB van de totale gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart, windturbines en industrie. De indicatie van geluidkwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis.

Hoewel de kwaliteitsindicatie van het RIVM niet kan worden gebruikt in het kader van normtoetsing, is deze ten behoeve van voorliggend project weliswaar goed bruikbaar om (indicatief) inzicht te verkrijgen in de geluidkwaliteit ter plekke van het projectgebied.

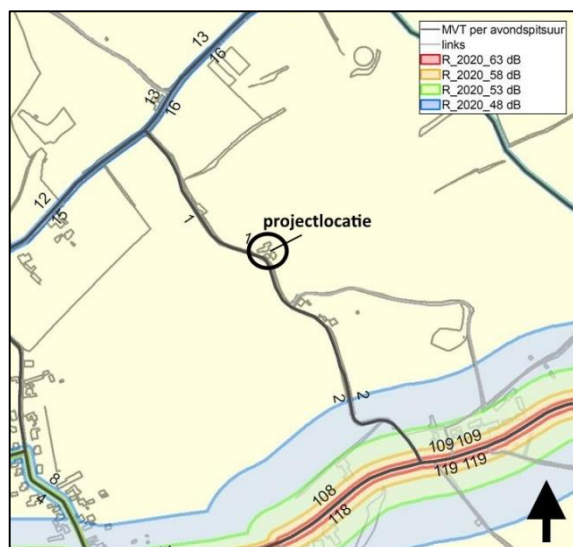
In navolgende figuur is voor onderhavig projectlocatie op basis van de geluidkaart van het RIVM een indicatie van de geluidkwaliteit beschouwd.



Indicatie geluidkwaliteit conform geluidkaart RIVM ter plekke van het projectgebied

Gelet op de geluidkaart van het RIVM is indicatief de geluidkwaliteit ter plekke van onderhavig projectgebied als 'zeer goed (<45 dBA)' gekwalificeerd.

Ook uit de gemeentelijke geluidkaart blijkt dat ter plekke van onderhavig projectgebied sprake is van een geluidbelasting lager dan 48 dB.



Uitsnede geluidkaart gemeente Gulpen-Witterm met aanduiding projectgebied

Conclusie geluid

Op basis van vorenstaande is aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden en dat vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening het aspect geluid (in casu wegverkeer) geen belemmeringen vormt voor onderhavig project.

5.1.3 Milieuzonering

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

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

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

Milieuspoor

Vanwege het feit dat sprake is van een 'bedrijfsmatig ondernomen activiteit' conform artikel 1.1 Wet milieubeheer, is sprake van een inrichting. Op grond van het Activiteitenbesluit wordt een bed & breakfast ingedeeld als 'type A inrichting'. Ter plekke van onderhavige locatie bevindt zich echter tevens een bovengrondse propaantank (3.000 liter). Vanwege de aanwezigheid van deze propaantank is op grond van het Activiteitenbesluit sprake van een 'type B inrichting'.

Op 21 januari 2015 is een melding Activiteitenbesluit milieubeheer ingediend voor het oprichten van de inrichting 'Bed & Breakfast de Valkenberg'. Bij besluit d.d. 3 februari 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente de melding geaccepteerd. De melding is gepubliceerd op 11 februari 2015.

Op grond van de ingediende melding zijn de (algemene) milieuregels van het Activiteitenbesluit van toepassing.

Ruimtelijk spoor

Naast het primaire milieuspoor op basis van de Wet milieubeheer dient tevens in het ruimtelijke spoor een afweging te worden gemaakt of onderhavige bedrijfsmatige activiteit vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor de (directe woon)omgeving opleveren.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden richtafstanden genoemd voor diverse milieuaspecten, per soort bedrijvigheid. Een bed & breakfast kan worden vergeleken met de categorie 'hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra' (SBI-2008: 5510). Voor deze categorie dient een grootste richtafstand van 10 meter in acht te worden genomen.

Onderhavige projectlocatie is solitair gelegen in het buitengebied. De meest nabij gelegen bebouwing (zijnde Gulperweg 6) is gelegen op ruim 80 meter. De hiervoor genoemde richtafstand voor een bed & breakfast op basis van de VNG-brochure wordt daarmee ruimschoots behaald.

Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt daarmee geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.1.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Conclusie luchtkwaliteit

In casu is geen sprake van een project dat leidt tot extra uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Het project draagt daarmee 'Niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Ook is geen sprake van het realiseren van een gevoelige bestemming, zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.1.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd beperkt kwetsbaar object, lezende artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

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

Uit het Bevi en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's ter plekke van een projectlocatie als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

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

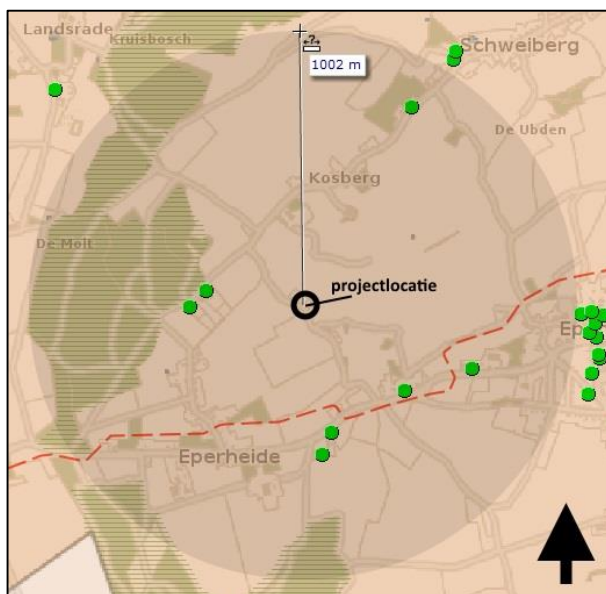
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van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

Plaatsgebonden risico

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig beperkt kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding projectgebied

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1.000 meter rondom het plangebied is, blijkens de Risicokaart, geen sprake van risicovolle inrichtingen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van onderhavig projectgebied is geen sprake van een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Op een afstand van circa 375 meter ten zuiden van onderhavig projectgebied is een pijpleiding in eigendom van defensie gelegen. De toetsingsafstand van deze leiding bedraagt 32 meter en is derhalve niet gelegen over onderhavig projectgebied. De leiding vormt daarmee vanuit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavig project.

Conclusie externe veiligheid

Op basis van vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat als gevolg van onderhavig project er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid ontstaan.

Voorts kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.2 Archeologie

5.2.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

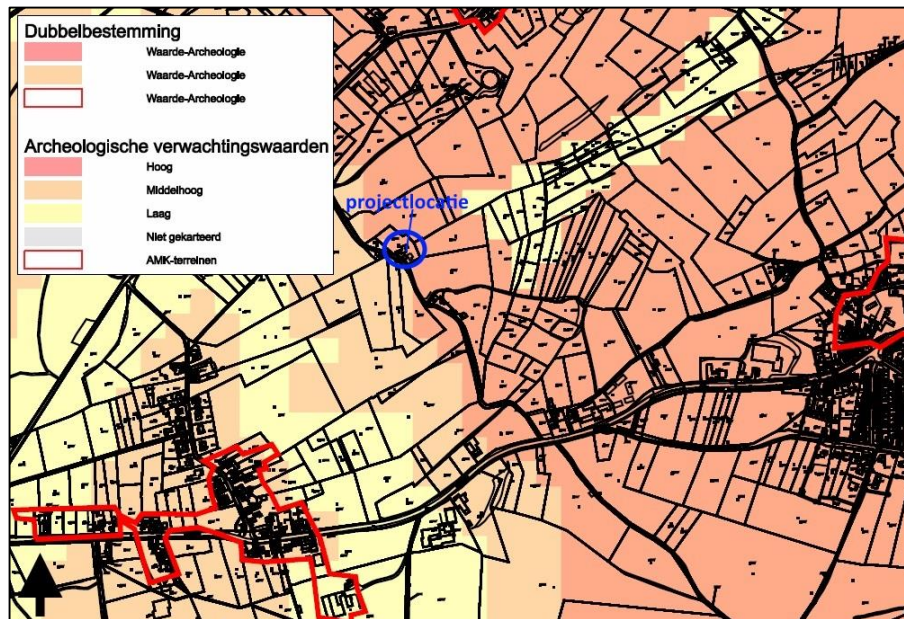
Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

5.2.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt niet over een archeologische beleidskaart. Weliswaar heeft de gemeente in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' een kaart 'archeologie' opgenomen, welke gebiedsdekkend is voor de hele gemeente.

Uit raadpleging van deze kaart blijkt dat het projectgebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.



Gelet op de regels behorende bij de (in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009') van toepassing zijnde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', geldt het navolgende:

Op de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden die nader aangeduid zijn als archeologische verwachtingswaarden 'hoog', 'middelhoog' en 'AMK-terreinen' en ter plaatse van archeologische vindplaatsen dient archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden als een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt en:

- de grens van het plangebied binnen 50 meter van een archeologische vindplaats is gelegen, of;
- het plangebied groter is dan 100 m² en is gelegen binnen een historische kern;
- in AMK-terreinen het plangebied groter is dan 0 m², of;
- voor overige gebieden het plangebied groter is dan 2500 m² tenzij een vindplaats binnen 50 meter van de grens van het plangebied is gelegen.

Als uit het archeologische vooronderzoek blijkt dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld, mag het planvoornemen in het kader van archeologie uitgevoerd worden.

5.2.3 Conclusie archeologie

Onderhavig project voorziet niet in het realiseren van (nieuwe) bodemverstorende activiteiten. Enkel is sprake van het correct regelen van een in pandige functiewijziging waarbij sprake is van het realiseren van een bed & breakfast voorziening.

Het aspect archeologie vormt daardoor geen belemmering voor onderhavig project.

5.3 Kabels en leidingen

Door de projectlocatie 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. Indien sprake zou zijn van het nader uitwerken van dergelijke aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.4 Verkeer en parkeren

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

5.4.1 Verkeersstructuur

Ten gevolge van onderhavig project vinden geen aanpassingen plaats in de bestaande verkeersstructuur. De locatie is gesitueerd aan, en ontsloten op, de Gulperweg. Deze situatie behoeft geen aanpassingen.

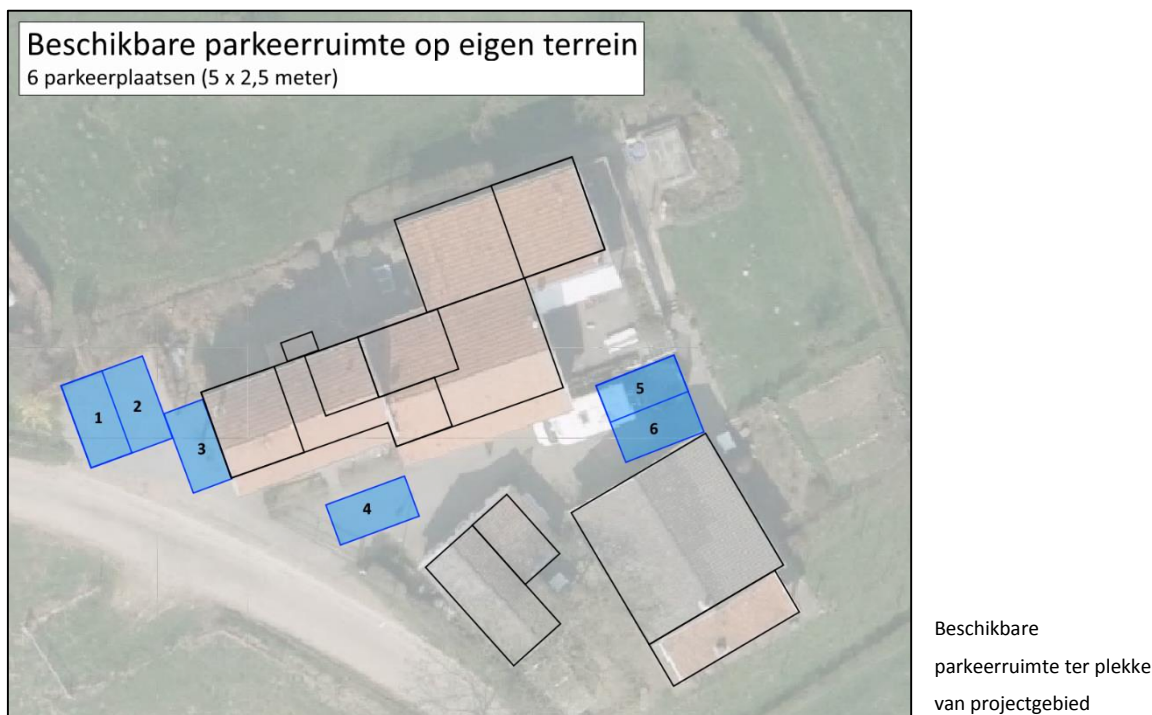
5.4.2 Parkeren

In het kader van het aspect parkeren hanteert de gemeente een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per slaapplek voor een bed & breakfast voorziening. Volgens de voorwaarden bij het exploiteren van een bed & breakfast voorziening mogen niet meer dan 8 personen aanwezig zijn. Er mag van worden uitgegaan dat dit aantal personen is verdeeld over 4 slaapkamers (ieder dus 2 slaapplekken).

In casu impliceert dit een parkeerbehoefte van $(4 \text{ slaapkamers} * 2 \text{ slaapplekken} * 0,5) = 4$ parkeerplaatsen ten behoeve van de bed & breakfast voorziening. Hierbij komt de 'standaard' parkeerbehoefte bij een woning, te weten 2 parkeerplaatsen. In totaal dient ter plekke van onderhavige locatie derhalve ruimte beschikbaar te zijn voor het kunnen stallen van 6 voertuigen.

Langs de straatzijde is ter plekke van onderhavig projectgebied een parkeerruimte ingericht welke afdoende groot is voor het stallen van 3 voertuigen. Voorts is op het binnenterrein ruimte beschikbaar voor parkeren, alwaar ruimte is voor 3 voertuigen. Op eigen terrein kan derhalve worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Navolgende figuur geeft schetsmatig het parkeren ter plekke van onderhavige projectlocatie weer.



5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.5.2 Provinciaal beleid

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

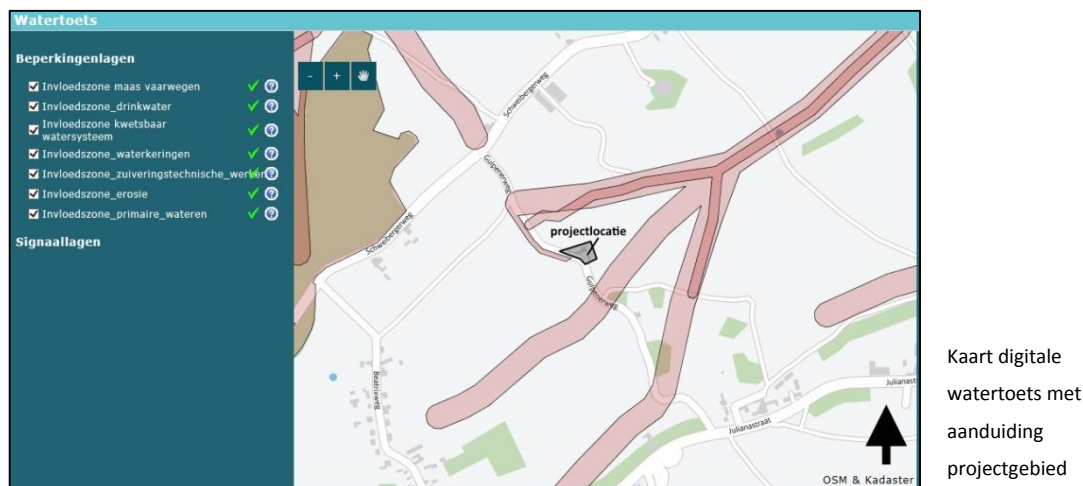
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden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

5.5.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen.

Aan de hand van de 'digitale watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap. Onderhavig projectgebied is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.



Uit raadpleging van de digitale watertoets blijkt dat onderhavig projectgebied niet is gelegen in waterschapsbelangen. Daarbij is in casu sprake van een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing of een in pandige verbouwing inhoudt. Uit het doorlopen van de digitale watertoets blijkt dat dientengevolge geen sprake is van een waterschapsbelang. Voldaan kan worden met het melden van het ruimtelijk plan bij het waterschap, hetgeen is gebeurd op 1 december 2014 (**bijlage 1**). Het waterschap heeft vervolgens middels brief d.d. 15 december 2014 (kenmerk: 201412707) gereageerd (toegevoegd aan bijlage 1).

5.5.4 Afhandeling afval- en hemelwater

Vanwege het feit dat bij onderhavig project primair sprake is van een in pandige functiewijziging, behoeven er geen nadere eisen te worden gesteld aan de wijze van afhandelen van het afval- en hemelwater.

5.5.5 Conclusie waterhuishouding

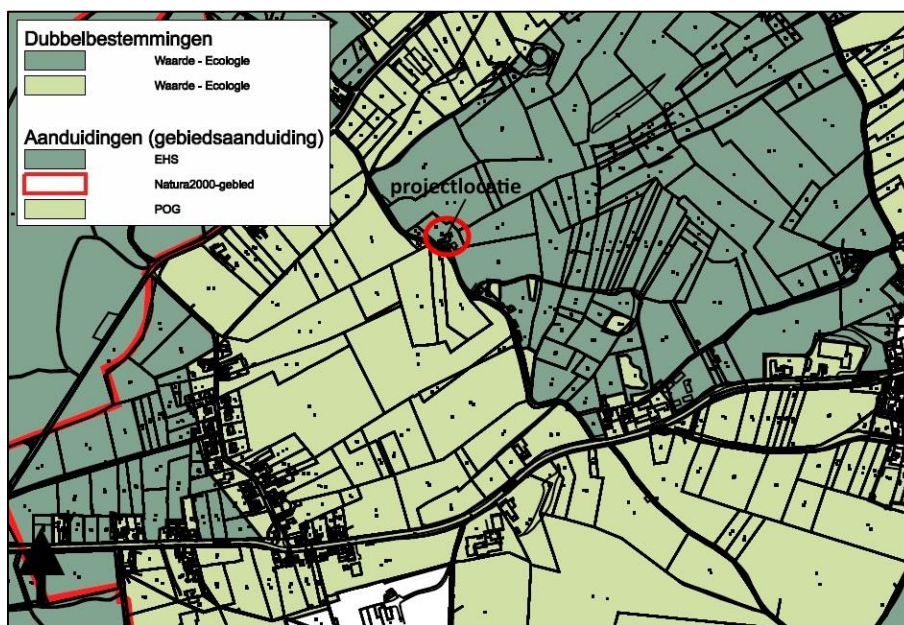
Het aspect waterhuishouding vormt, gelet op vorenstaande uiteenzetting, geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.6 Natuur en landschap

5.6.1 Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Zoals reeds in paragraaf 4.2.3 geconstateerd, is onderhavig projectgebied gesitueerd ter plekke van de Ecologisch hoofdstructuur (EHS) op basis van het POL2006, specifiek 'beheersgebied'. Deze status is tevens in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' planologisch-juridisch verankerd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'.

Ondanks dat op basis van het nieuwe vastgestelde POL2014 de EHS-status ter plekke van onderhavige projectlocatie is vervallen, dient – vanwege de planologisch-juridische vertaling hiervan in het bestemmingsplan – gekeken te worden naar de voorschriften behorende bij de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'.



Uitsnede kaart
'ecologie' met
aanduiding
projectlocatie

Gelet op de voorschriften bij de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' zijn deze gronden 'mede bestemd voor mede bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden'.

Er geldt ter plekke van deze gronden een verbod om zonder vergunning ('aanlegvergunning') een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

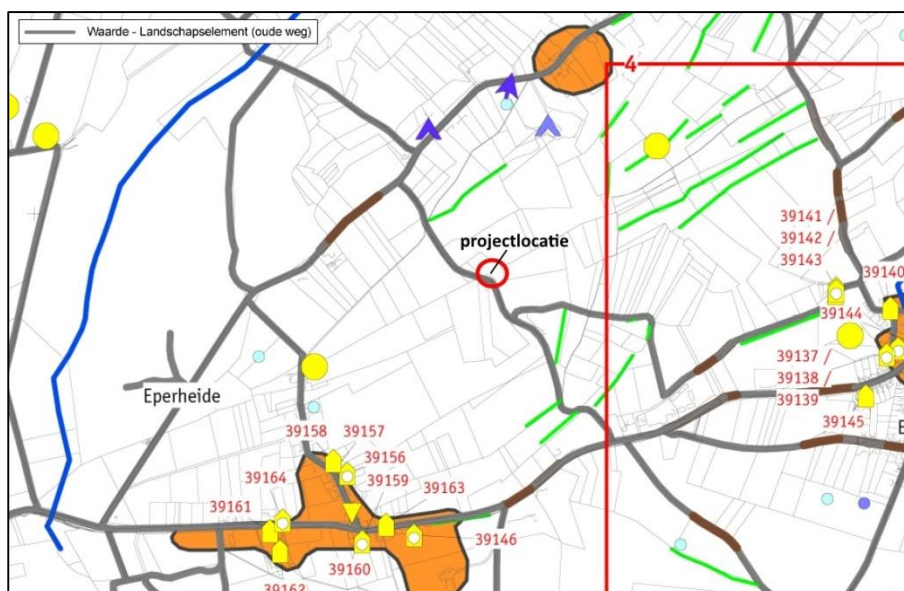
- het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;

- c. het bebossen van gronden ten behoeve van houtproductie;
- d. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschroeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen;
- e. het aanleggen van voorzieningen voor de opvang van hemelwater en de afvoer van hemelwater vanaf een dergelijke voorziening.

Bij onderhavig project is van één van vorenstaande werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden géén sprake. Er is tevens geen sprake van extra benodigd ruimtebeslag ter plekke van aangeduide EHS-gronden waardoor van een compensatieplicht geen sprake is.

5.6.2 Landschapselementen

Naast de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' heeft de gemeente Gulpen-Wittem, middels vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', tevens (o.a.) waardevolle landschapselementen een planologisch-juridische vertaling gegeven. Dit middels de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'. Blijkens de daarbij behorende kaart is onderhavig projectgebied gesitueerd aan een 'oude weg'.



Uitsnede kaart
'cultuurhistorie en
landschapselementen'
met aanduiding
projectgebied

Conform de voorschriften behorende bij deze dubbelbestemming zijn deze gronden 'mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond'.

Er geldt ter plekke van deze gronden een verbod om zonder vergunning ('aanlegvergunning') een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

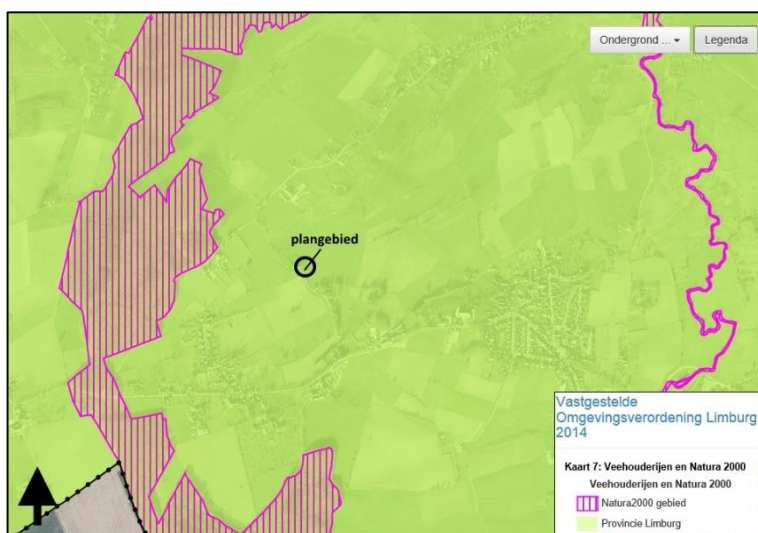
- a. het vellen, rooien, slopen, dempen, egaliseren van kleinschalige landschapselementen, dan wel het verrichten van werkzaamheden, die ernstige beschadiging of de dood of verdwijning van kleinschalige landschapselementen tot gevolg hebben.

Bij onderhavig project is van één van vorenstaande werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden géén sprake. Er is tevens geen sprake van aantasting van deze 'oude weg'. Primair is sprake van een inpassende functiewijziging.

5.6.3 Natura2000

Onderhavig projectgebied is gelegen op circa 350 meter ten oosten van het meest nabij gelegen deel van het Natura 2000-gebied 'Geuldal'. Betreffend gebied is tevens in planologisch-juridische zin verankerd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'.

Vanwege de aard van onderhavig project, alsook de ruime afstand tussen het projectgebied en het Natura 2000-gebied, mag worden geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de Natura 2000-gebieden.



Kaart 'Veehouderijen en Natura2000'
OvL2014 met aanduiding plangebied

5.6.4 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora- en Faunawet).

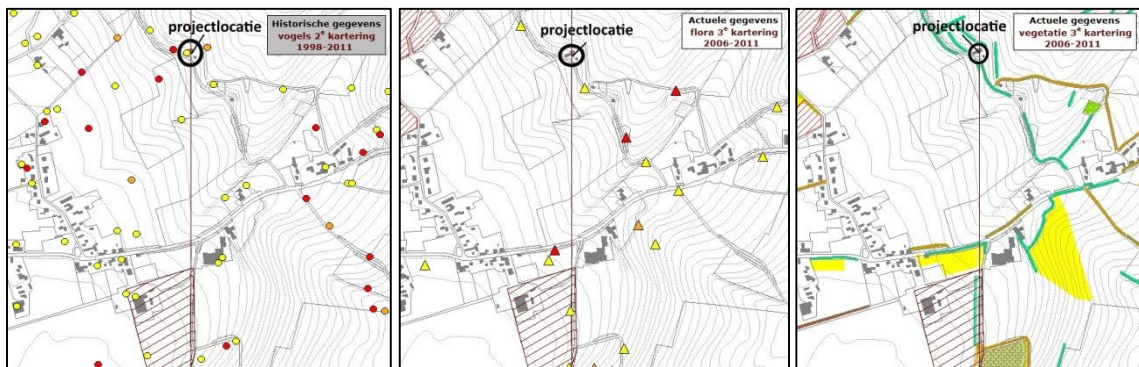
In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling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

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

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Uit de provinciale gegevens blijkt dat ter plekke van het projectgebied in 2010 een Ekster is waargenomen. Voor het overige is geen sprake van noemenswaardige waarnemingen van beschermde soorten (overige) broedvogels, flora en/of vegetatietypen.

Een Ekster is een veel voorkomende broedvogel. Op basis van de provinciale natuurgegevens is deze vogel gecategoriseerd als 'schaarse soort'. Een ekster is prima in staat om zich overal te handhaven.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie (v.l.n.r.: broedvogels, flora en vegetatie)

Gelet op de aard van onderhavig project, waarbij primair sprake is van een in pandige functiewijziging, en het feitelijke gebruik van het projectgebied, is het onwaarschijnlijk dat er binnen het projectgebied beschermde soorten voorkomen die genoemd zijn op de rode lijst. Mochten er toch diersoorten in het projectgebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Aangezien onderhavig project is te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

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

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

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

Bij onderhavig project zijn geen bouwkundige aspecten aan de orde, aangezien sprake is van een primaire inpandige functiewijziging zonder bouwactiviteiten.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van het project 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.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 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 den 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.

6.1.2 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 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.

Hoofdregel 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.

In casu is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk, omdat het niet nodig is eisen of regels te stellen aan het bouwrijp maken of de inrichting van het openbaar gebied. Er zijn voor de realisatie van het project immers geen aanpassingen in het openbaar gebied nodig.

6.2 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 project 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.

Ten behoeve van onderhavig project sluit de initiatiefneemster met de gemeente een overeenkomst waarin afspraken worden gemaakt over planschade.

7 Afweging van belangen en conclusie

Het exploiteren van een bed & breakfast voorziening ter plekke van de locatie Gulperweg 8 te Epen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. De gemeente Gulpen-Wittern heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het vergunnen van deze voorziening door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen onderhavig project bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks- en provinciale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het exploiteren van een bed & breakfast voorziening ter plekke van onderhavige locatie niet bezwaarlijk is.

8 Bijlagen

1. Mailbevestiging digitale watertoets d.d. 1 december 2014 en brief Waterschap Roer en Overmaas d.d. 15 december 2014 (kenmerk: 201412707).

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

