



Ruimtelijke onderbouwing

Oude Trambrug 1 te Euverem

gemeente Gulpen-Wittem

Ruimtelijke onderbouwing

Oude Trambrug 1 te Euverem

gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.OVoudetrambrug1-VG01
Rapportnummer:	M200971.002/SVE
Opdrachtgever:	Laugs Bouwmeesters BV
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Datum:	7 september 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

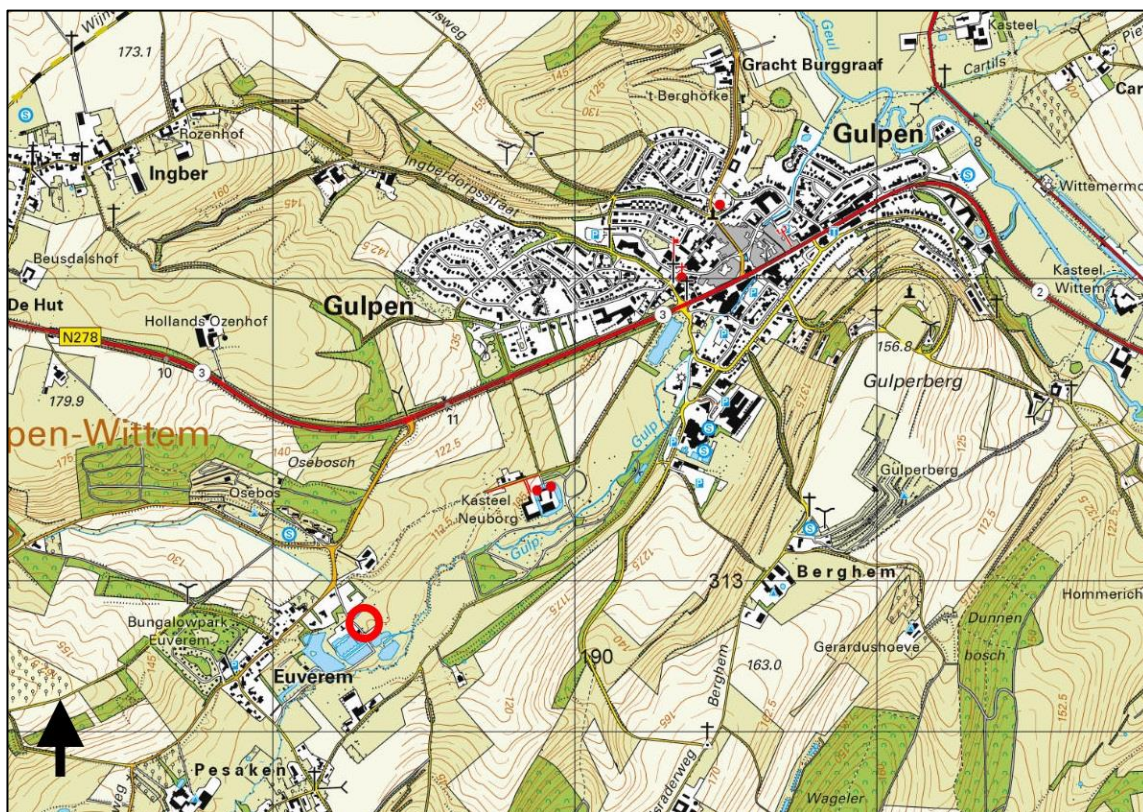
Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Projectgebied en project	7
2.1	Ligging projectgebied	7
2.2	Beoogd project	8
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten.....	10
3	Planologisch-juridische situatie	11
3.1	Bestemmingsplan ‘Aanpassing Landgoed Euverem’	11
3.1.1	Bestemming ‘Natuur’	11
3.1.2	Dubbelbestemming ‘Waterstaat – Erosie’	11
3.1.3	milieuzone – bodembeschermingsgebied	12
3.2	Principemedewerking.....	12
4	Beleid	13
4.1	Rijksbeleid.....	13
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	14
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	15
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	15
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	16
4.2.3	Provinciaal woonbeleid	16
4.2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.2.5	Limburgs Kwaliteitsmenu	18
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	18
4.3	Regionaal beleid	19
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	19
4.4	Gemeentelijk beleid	20
4.4.1	Strategische Visie Gulpen-Wittem 2009-2020.....	20
4.4.2	Lokale Woonvisie 2018-2025.....	20
4.4.3	Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul	20
4.4.4	Conclusie gemeentelijk beleid	21

5	Milieutechnische aspecten	23
5.1	Milieutechnische aspecten.....	23
5.1.1	Bodem	23
5.1.2	Geluid	23
5.1.3	Milieuozonering.....	24
5.1.4	Luchtkwaliteit	24
5.1.5	Externe veiligheid	25
5.2	Overige ruimtelijke aspecten	26
5.2.1	Archeologie.....	26
5.2.2	Kabels en leidingen.....	27
5.2.3	Verkeer en parkeren.....	27
5.2.4	Waterhuishouding.....	28
5.2.5	Natuurbescherming.....	29
6	Uitvoerbaarheid.....	33
6.1	Grondexploitatie.....	33
6.1.1	Algemeen.....	33
6.1.2	Exploitatieplan.....	33
6.2	Planschade.....	34
7	Afweging van belangen en conclusie	35
	Bijlagen	37

1 Inleiding

Op 25 mei 2009 is het bestemmingsplan Landgoed Euverem door de gemeenteraad van de gemeente Gulpen-Wittem vastgesteld. Dit plan voorzag in het kunnen realiseren van vijf nieuwe woningen, naast het behouden van twee bestaande woningen. Het voornemen is om op kavel 5 een klimaatneutrale woning te bouwen. In verband met de opwekking van zonne-energie is daarbij een ideale positionering van de zon gewenst. Daartoe is het wenselijk om het bestaande bouwvlak in noordelijke richting op te schuiven.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Het gewijzigd situeren van de nieuwe woning is niet vergunbaar op grond van het ter plekke geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwplan alsnog te kunnen vergunnen.

De gemeente heeft kenbaar gemaakt in te kunnen stemmen met de gewijzigde situering van de woning en hiertoe bereid te zijn een projectafwijkingsprocedure te doorlopen. Ten behoeve deze procedure dient voorliggende ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

2 Projectgebied en project

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

2.1 Ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied is gelegen op het Landgoed Euverem aan de Oude Trambrug. De woning zal het adres Oude Trambrug 1 te Euverem krijgen.



Luchtfoto met
aanduiding
projectgebied

Kadastraal betreft het projectgebied de percelen gemeente Gulpen – sectie B – nummers 6838 en 6840.



Kadastrale kaart met aanduiding
projectgebied

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



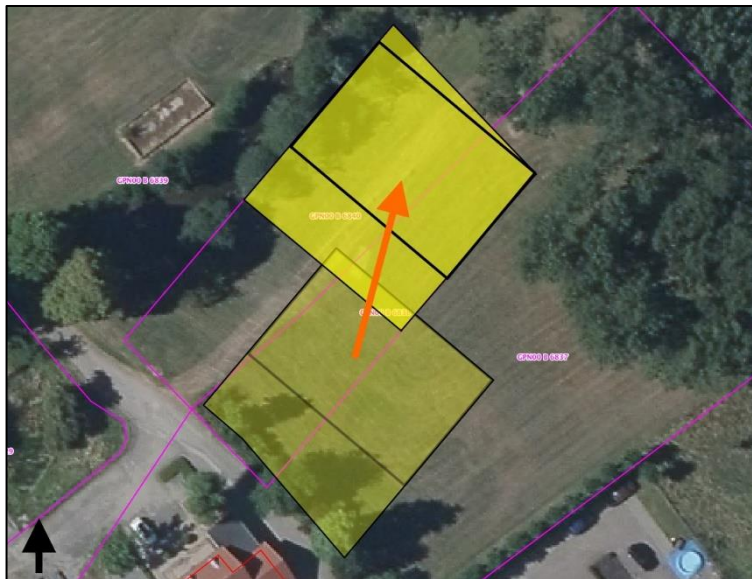
Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogd project

Het voornemen van de koper van kavel 5 heeft de wens om een klimaatneutrale woning te bouwen. In verband met de opwekking van zonne-energie is daarbij een ideale positionering van de woning ten opzicht van de zon gewenst. Vanwege de aanwezige opgaande beplantingen langs de toegangsweg bestaat de wens om het op grond van het geldende bestemmingsplan vastgelegde bouwvlak in noordelijke richting op te schuiven.

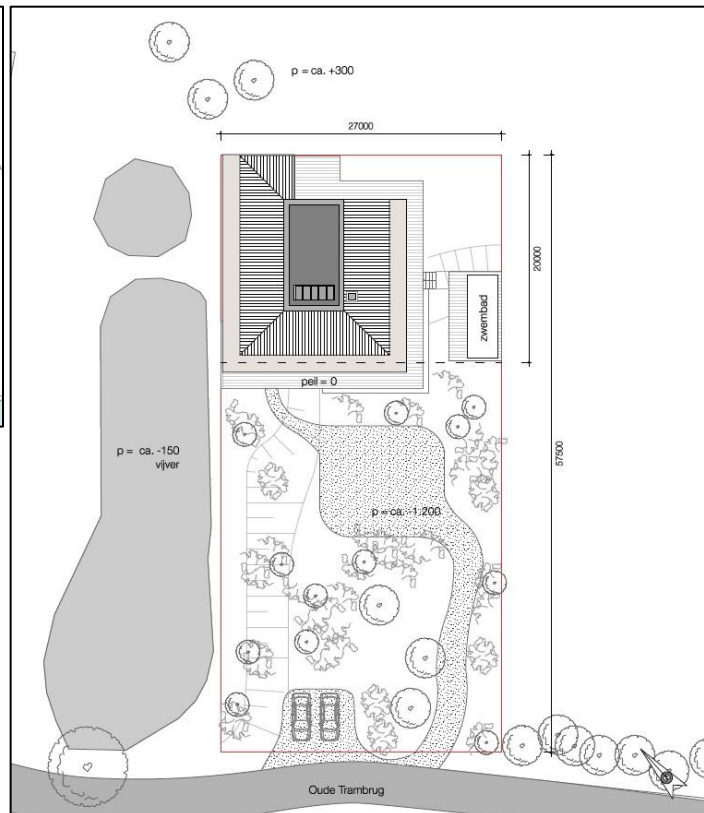
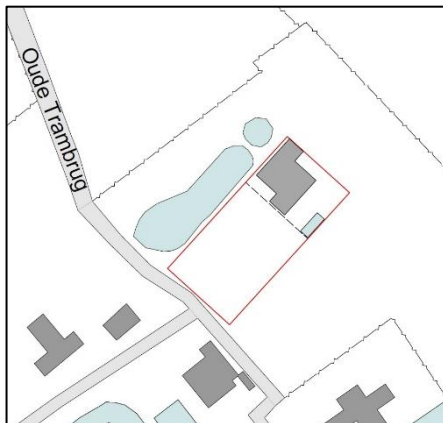
Bij deze verschuiving zal de (basis)maatvoering van het bouwvlak van 20x30 meter ongewijzigd blijven. Primair is sprake van een verschuiving van vastgelegd bouwvlak inclusief daarbij onderliggende bestemming 'Wonen', waarbij geen oppervlak wordt toegevoegd.

De gewenste verschuiving van het bouwvlak en bestemmingsvlak wordt aan de hand van de volgende figuur inzichtelijk gemaakt.

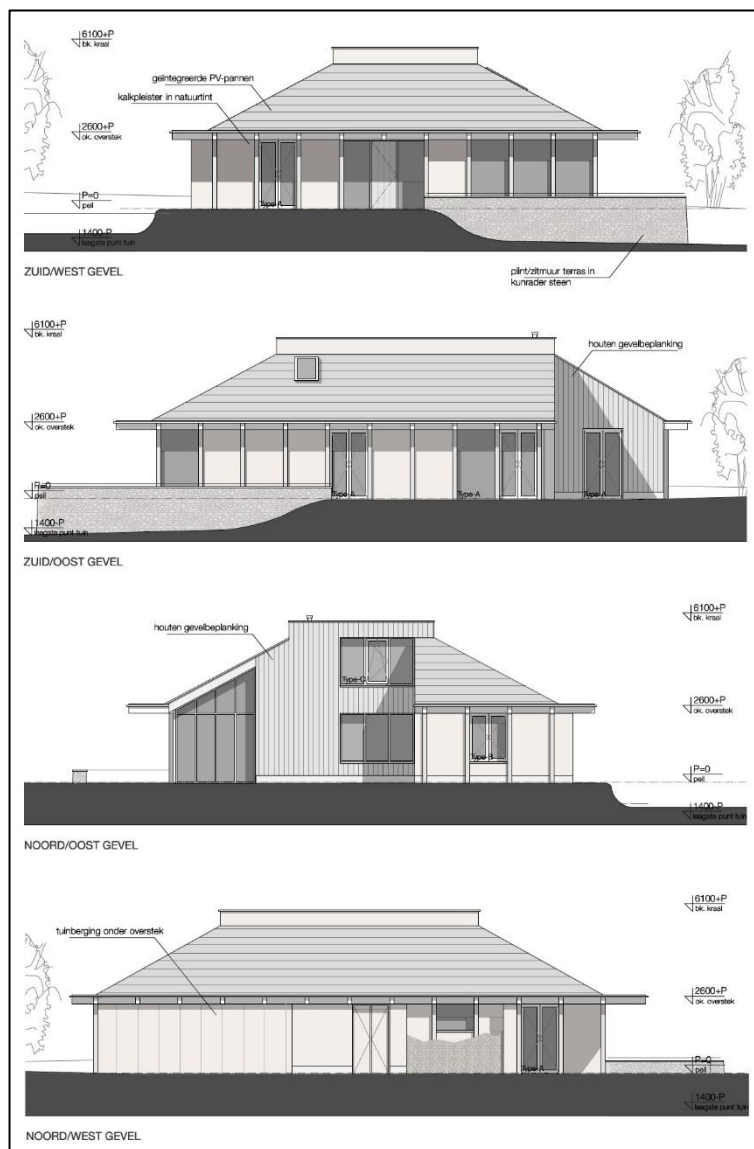


Visualisatie verschuiving bouwvlak en bestemming 'Wonen'

Ter visualisatie van het bouwplan wordt hierna de situering op en inrichting van het perceel, en de diverse gevels inzichtelijk gemaakt.



Situatietekening (boven) en terreininrichting (rechts)



Gevelaanzichten

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Het verschuiven van het geldende bouwvlak ten behoeve van de beoogde nieuwe woning doet geen afbreuk aan het oorspronkelijk inrichtingsplan voor het Landgoed Euverem. Voorts is geen sprake van nadelige gevolgen voor de landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden in het gebied en bijbehorende watersystemen.

Verder is het bouwplan op 4 juli 2019 door de dorpsbouwmeester getoetst aan de 'Welstandsnota Gulpen-Wittern' van 2012 en kenbaar gemaakt akkoord te gaan met het plan.

Op grond van vorenstaande mag worden geconcludeerd dat het bouwplan niet leidt tot onevenredig negatieve ruimtelijk-visuele effecten.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Aanpassing Landgoed Euverem'

Ter plekke van onderhavig projectgebied is momenteel het bestemmingsplan 'Aanpassing Landgoed Euverem', vastgesteld door de gemeenteraad op 9 februari 2012 van kracht.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding projectgebied

3.1.1 Bestemming 'Natuur'

Ter plekke van de beoogde bouwlocatie van de woning is de bestemming 'Natuur' van kracht. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden, het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, bestrijding en voorkoming van bodemerrosie en wateroverlast, met daaraan ondergeschikt extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Het bestemmingsplan 'Aanpassing Landgoed Euverem' biedt geen binnenplanse afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheden voor het College om bebouwing ter plekke als nog mogelijk te maken. Dit is enkel mogelijk middels het (buitenplans) afwijken van het bestemmingsplan 'Aanpassing Landgoed Euverem'.

3.1.2 Dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie'

Naast de bestemming 'Natuur' is tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie' van toepassing. Deze gronden zijn mede bestemd voor het bestrijden en voorkomen van bodemerrosie en wateroverlast, het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem, en de aantasting van het grondwaterpakket.

3.1.3 milieuzone – bodembeschermingsgebied

Ten laatste is ter plekke van het projectgebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' van toepassing. Binnen dergelijk gebied is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de provinciale regelgeving op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014).

3.2 Principemedewerking

Het college van Gulpen-Wittem heeft kenbaar gemaakt in principe medewerking te kunnen verlenen aan het beoogde bouwplan. De voorwaarden die gekoppeld zijn aan de principemedewerking zijn:

1. De maatvoering van het nieuwe bouwvlak waarop de klimaatneutrale woning wordt gerealiseerd blijft gelijk aan het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Aanpassing Landgoed Euverem';
2. Het terreingedeelte alwaar de oorspronkelijke bouwkel is gelegen zal in de toekomstige actualisatie van het bestemmingsplan worden bestemd tot 'Natuur', waardoor per saldo de oppervlakte van de aanwezige bestemmingen ongewijzigd blijft.

Ten behoeve van de vergunningverlening van onderhavig bouwplan dient een projectafwijkingsprocedure te worden doorlopen. In dat verband is voorliggende ruimtelijke onderbouwing 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 Strategische Visie Gulpen-Witterm 2009-2020 en de 'Lokale Woonvisie 2018-2025'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt 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 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.

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 daarom heen;
- 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

Het beoogde project 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 project.

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 projectgebied is gelegen binnen de zonering 'Bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging projectgebied

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig projectgebied 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. Daarop wordt in paragraaf 5.2.5 nader ingegaan.

4.2.3 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

De gemeenteraad van Gulpen-Wittem heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 20 oktober 2016. Onderhavig project voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 wordt daarop ingegaan.

4.2.4 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'.

Onderhavig project betreft per saldo geen toevoeging van extra wooneenheden. De op grond van het bestemmingsplan 'Aanpassing Landgoed Euverem' rechtstreeks toegestane woning wordt verplaatst. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als

een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggend project wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.5 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.

De gemeente Gulpen-Witterm heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in de ‘Intergemeentelijk Structuurvisie Gulpen-Witterm, Vaals en Valkenburg aan de Geul’. Op dit ‘Gemeentelijk Kwaliteitsmenu’ wordt nader ingegaan in paragraaf 4.4.2.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonering ‘Bronsgroene landschapszone’ 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. Verder is voor onderhavig bouwplan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’ heeft de gemeente Gulpen-Witterm deze vertaald in de haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 4.4.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 20 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Wittem ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 16 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Eén van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag $\frac{1}{4}$ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Bij voorliggende planontwikkeling worden per saldo geen woningen toegevoegd. Op grond van het geldende bestemmingsplan is rechtstreeks één woning toegestaan. Deze woning wordt feitelijk op een ietwat gewijzigde plek binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan gesitueerd. Voor het verplaatsing van dit bouw- en bestemmingsvlak is geen compensatie van toepassing.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Visie Gulpen-Wittem 2009-2020

In de Strategische Visie benoemt de gemeente expliciet dat de inwoners zelf de regie over hun eigen leven houden en hun eigen gekozen levens- en woonwijze kunnen voortzetten. Dit betekent onder andere dat mensen zolang mogelijk in hun eigen omgeving moeten kunnen blijven wonen, zowel ouderen als jongeren. De beperkte groei van het aantal huishoudens zal dan ook zoveel mogelijk in de kernen zelf opgevangen moeten worden. Dit vergt een actieve en creatieve aanpak.

Daarbij wordt allereerst, ook met het oog op de daling van het aantal huishoudens na 2025, uitgegaan van een flexibele inrichting van woningen, vernieuwbouw van bestaande woningen en vrijkomende gebouwen. Door in te zetten op de realisatie van levensloopbestendige woningen en zorgwoningen, wordt de doorstroming op de lokale markt bevorderd, zodat jongeren binnen hun eigen kern hun wooncarrière kunnen doorlopen. Daarnaast wordt ingezet op de realisering van in het bijzonder starterswoningen. Voor zowel de starterswoningen en de levensloopbestendige woningen ligt een nadrukkelijke rol weggelegd voor de gemeente.

In onderhavig project is sprake van het op een gewijzigde plek realiseren van een reeds toegestane woning. De verplaatsing impliceert geen strijdigheden met de Strategische Visie.

4.4.2 Lokale Woonvisie 2018-2025

De Lokale Woonvisie 2018-2025 is vastgesteld door de raad op 25 oktober 2018. In de visie wordt geconstateerd dat binnen de woningmarkt discrepantie is ontstaan omdat de bestaande woningen vaak te groot zijn voor de woningzoekenden, vaak starters op de woningmarkt of eenpersoonshuishoudens. Er is in de huidige markt meer behoefte aan kwaliteit, bijvoorbeeld aan levensloopbestendige en/of duurzame woningen. Tevens stijgt de behoefte aan betaalbare huurwoningen.

In onderhavig project is sprake van het op een gewijzigde plek realiseren van een reeds toegestane woning. De verplaatsing impliceert geen strijdigheden met de Strategische Visie.

4.4.3 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', door de gemeenteraad vastgesteld op 29 maart 2012. Onderhavige plangebied is gelet op de kaart behorende bij deze structuurvisie gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'behouden historisch bebouwingsbeeld'. Nu middels voorliggende planontwikkeling wordt voorzien in het realiseren van twee woningen waarbij de cultuurhistorische waarden leidend zijn voor de stedenbouwkundige opzet, wordt hiermee voldaan aan het beleid opgenomen in de intergemeentelijke structuurvisie.

In deze structuurvisie is verder een gemeentelijke uitwerking gegeven van de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu'. Voorliggende planontwikkeling kan niet geschaard worden onder één van de specifieke modules van dit Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM). Daarbij zal vanwege het verplaatsen van het bouw- en bestemmingsvlak het oppervlak hiervan ongewijzigd zijn.

Er is dan ook geen sprake van een (verdere) verstening van het buitengebied, waardoor het GKM niet van toepassing is.

4.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig bouwplan niet strijdig is met dit beleid.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse 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.

5.1 Milieutechnische aspecten

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.

Voorliggend voornemen voorziet in het realiseren van een nieuwe verblijfsruimten ter plekke van gronden bestemd voor 'Natuur'. Dientengevolge is bodemonderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 1**. Op grond van het verrichte onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- Zowel de boven- als ondergrond kunnen worden gekwalificeerd als klasse AW2000 grond;
- Er is een licht verhoogde concentratie PFAS aangetroffen, docht dusdanig marginaal dat deze geen belemmeringen vormen;
- Het grondwater vormt, ondanks een marginaal verhoogde concentratie barium, geen belemmeringen voor het bouwplan;
- Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond.

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn op grond van het bodemonderzoek geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

Conclusie bodem

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor het bouwplan.

5.1.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Van industrielawaai en/of spoorweglawaai is in casu geen sprake.

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Oude Trambaan, zijnde een zijweg van de weg Euverem. Ter hoogte van de aansluiting van de Oude Trambaan geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting wordt zodoende niet noodzakelijk geacht.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaai, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor het bouwplan.

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.

In de directe omgeving van onderhavig projectgebied is geen sprake van bestaande bedrijvigheid met bijbehorende richtafstanden ten opzichte van gevoelige objecten. Voorts voorziet voorliggend bouwplan niet een nieuwe bedrijfsmatige activiteit. Van onderlinge belemmeringen over en weer tussen bestaande bedrijvigheid en het projectgebied is geen sprake.

Conclusie milieuzonering

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor het bouwplan.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De 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.

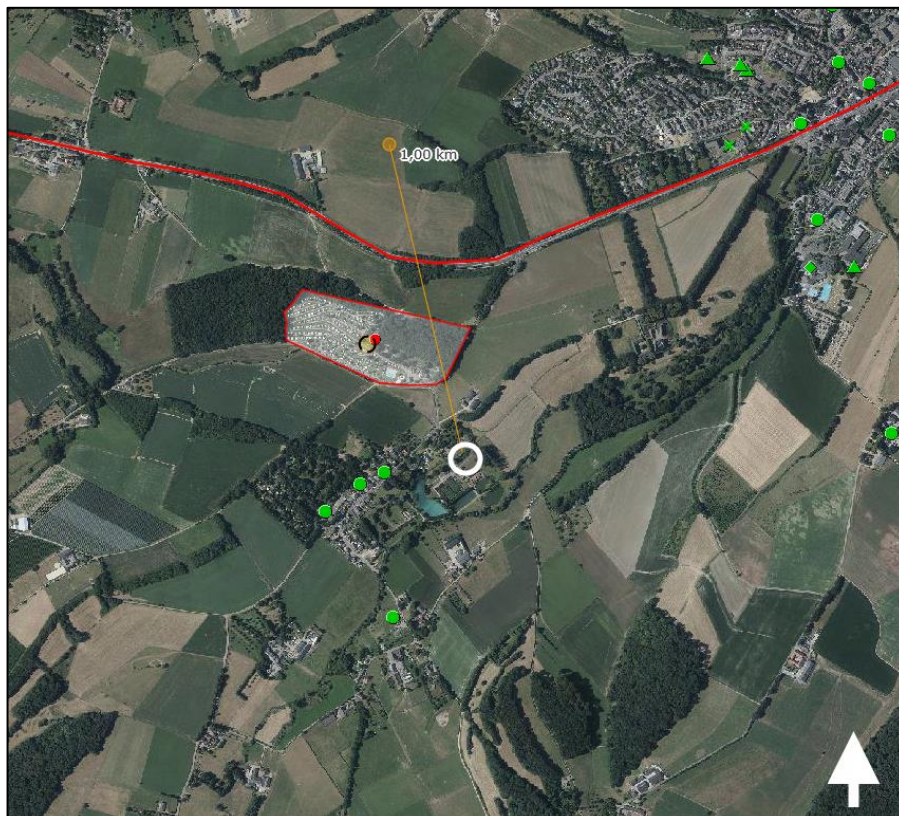
In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project valt ruimschoots binnen dit genoemd aantal.

Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen.

5.1.5 Externe veiligheid

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige 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 met
aanduiding
projectgebied

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

De meest nabijgelegen risicovolle inrichting is 'Camping Osebos', waarvan de inrichtingsgrens op circa 250 meter ten noord(west)en van onderhavig projectgebied is gelegen. Ter plekke van deze inrichting is een bovengrondse propaantank van 6.400 liter gelegen. Deze heeft een plaatsgebonden risicoafstand van 25 meter. Gelet op de afstand ten opzichte van het projectgebied vormt deze inrichting geen belemmeringen voor onderhavig project.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Onderhavig projectgebied is gesitueerd op circa 580 meter van de N278. De gemeente Gulpen-Wittem kent geen routing gevaarlijke stoffen. Alle provinciale wegen zijn echter wel vrij gegeven voor vervoer gevaarlijke stoffen, waardoor deze wegen op de Risicokaart Limburg wel als zodanig zijn aangeduid.

Volgens de Risicoatlas wegverkeer van Rijkswaterstaat vindt over de N278 weg geen transport van gevaarlijke stoffen plaats in die mate dat sprake is van een risico voor de omgeving. Over de N278 zal

dan ook enig regulier transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden (bijvoorbeeld bevoorraden benzinestations), maar niet in die mate dat er sprake is van onaanvaardbare risico's voor de omgeving. Voor bouwplannen in de nabijheid van deze weg kan in algemene zin gesteld worden dat op basis van de thans beschikbare informatie het plaatsgebonden en groepsrisico geen nadere aandacht behoeft.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

Binnen een straal van circa 1.000 meter rondom het projectgebied is geen ondergrondse transportleiding aanwezig.

Conclusie externe veiligheid

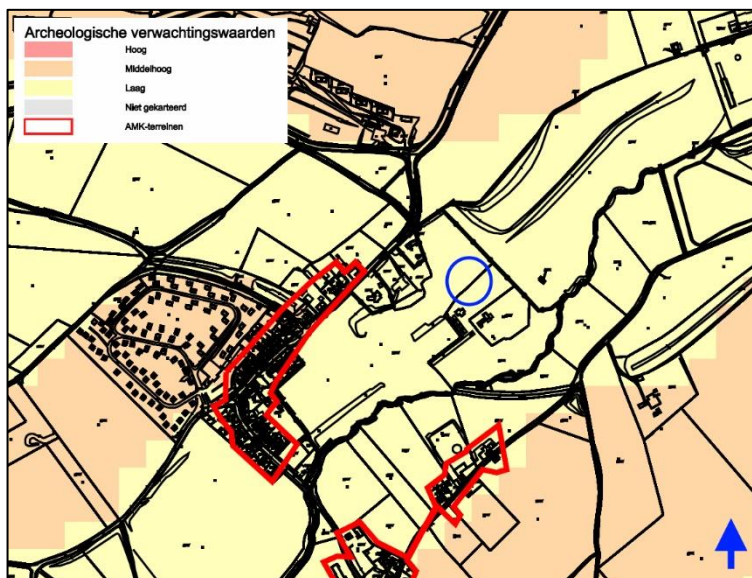
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.2 Overige ruimtelijke aspecten

5.2.1 Archeologie

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

Voor onderhavig bouwplan is de kaart 'Archeologie' behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Gulpen-Wittem geraadpleegd. Daaruit blijkt dat ter plekke sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Dientengevolge is het verrichten van een archeologisch onderzoek niet aan de orde.



Uitsnede kaart 'Archeologie' met aanduiding projectgebied

Conclusie archeologie

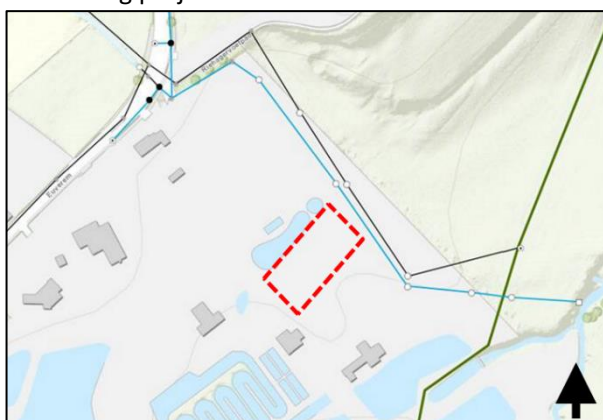
Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor het bouwplan.

5.2.2 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.

In dit verband is noemenswaardig dat in de directe nabijheid van onderhavig projectgebied een regenwaterriool is gelegen in beheer bij de gemeente. De ligging van dit riool ten opzichte van het projectgebied is weergegeven in onderstaande figuur. Het riool vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.



Uitsnede kaart gemeentelijk rioolbeheersysteem met aanduiding projectgebied

Conclusie kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmeringen voor het bouwplan.

5.2.3 Verkeer en parkeren

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem (d.d. 16 december 2008)'. Uitgaande van de beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem, geldt voor een eengezinswoning vanaf 80 m² een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Gelet op de grootte van onderhavig perceel is afdoende ruimte beschikbaar om 2 personenwagens te kunnen stallen.

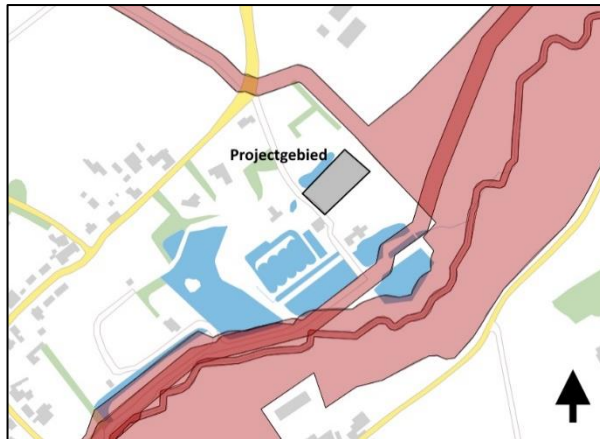
Ten opzichte van de geldende planologische situatie neemt zowel de parkeerbehoefte als de verkeersgeneratie niet toe. Immers, sprake is van een verplaatsing van een geldend bouwvlak en bestemmingsvlak voor één woning.

Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor het bouwplan.

5.2.4 Waterhuishouding

Om te bepalen of voor een plan advisering door het Waterschap Limburg is vereist, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het projectgebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is. Raadpleging van de digitale watertoets leert dat onderhavig projectgebied niet is gelegen in een waterschapsbelang en niet voor advies hoeft te worden voorgelegd aan het waterschap.



Uitsnede waterkaart met aanduiding projectgebied

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

Afvalwater

Het afvalwater zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Gulpen-Wittem. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal moeten worden opgevangen om vervolgens te infiltreren in de bodem. De nieuw te realiseren woning zal worden gerealiseerd op een laag van circa 0,5 meter dik glasschuim. Glasschuim is een licht en sterk materiaal met thermisch isolerende eigenschappen. Het neemt nauwelijks water op en is niet vochtgevoelig, terwijl de waterdoorlatendheid goed is. Glasschuim heeft een holle ruimte percentage van 20 tot 25% en vormt daarmee een hemelwatervoorziening onder de nieuw te realiseren woning. Mocht sprake zijn van overtollig hemelwater, dan zal dit op eigen terrein – gelet op de grootte – kunnen afwateren.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ (35 millimeter in 45 minuten) en $t=100$ (45 millimeter in 30 minuten). In het kader van voorliggend bouwplan wordt met deze kengetallen rekening gehouden.

Het totale te verharden (dak)oppervlak van de nieuwe woning bedraagt circa 330 m². Dit oppervlak impliceert bij een bui van t=25 een hoeveelheid van 11,55 m³ te bufferen hemelwater. Bij een bui van t=100 is dit 14,85 m³. Conform de nieuwe getallen van het waterschap (80 mm) zou dit 26,4 m³ zijn.

Zoals aangegeven wordt onder de woning een laag van 0,5 meter glasschuim gerealiseerd. Deze laag heeft een totale inhoud van circa (330 m² x 0,5 m) 165 m³. De holle ruimte hiervan bedraagt circa 33 m³ (20%) tot circa 41,25 m³ (25%). Gelet op de hiervoor berekende hoeveelheden hemelwater bij extreme buien is de buffercapaciteit van de laag glasschuim ruimschoots voldoende.

Opvang schoon hemelwater

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

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, kan worden voorkomen dat geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Onderhavig projectgebied is nabij de Gulp gelegen. Bij hevige neerslag kan de Gulp buiten zijn oevers. Aangezien het hoogteverschil tussen het projectgebied en de Gulp bedraagt circa 4 meter, waardoor wateroverlast bui uittreding van de Gulp niet waarschijnlijk is.

Voorts kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de onderlinge afstanden.

Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmeringen voor het bouwplan.

5.2.5 Natuurbescherming

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

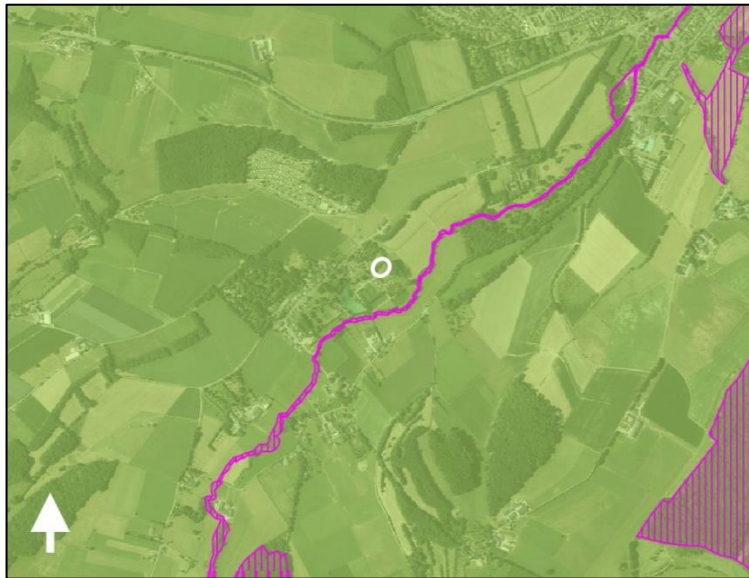
Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is het plangebied niet gelegen in het 'Natuurnetwerk'. De zonering 'Bronsgroene landschapszone' maakt hiervan geen onderdeel uit.

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Door Bureau Verbeek is beoordeeld dat het verschuiven van het geldende bouwvlak en bestemmingsvlak niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten.

Natura2000

Onderhavig plangebied is gelegen op circa 150 meter ten westen van het Natura 2000-gebied 'Geuldal'.



Ligging projectgebied t.o.v. Natura2000 gebied 'Geuldaal'

Omdat stikstofemissie mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura-2000 gebieden, zal uit een uit te voeren toets moeten blijken of het project zowel in aanlegfase als gebruiksfase mogelijk vergunningplichtig is in het kader van de Wet natuurbescherming.

Effecten kunnen in beginsel alleen optreden door zogenaamde externe werking, waarbij veranderingen en activiteiten binnen het plangebied kunnen leiden tot veranderingen van de milieusituatie in de natuurgebieden; in onderhavig project betreft dit de uitstoot van stikstof als gevolg van het plan. Voor projecten, zoals onderhavig plan, betekent dit dat moet worden beoordeeld of een natuurvergunning is vereist als gevolg van de uitstoot van stikstof tijdens de gehele realisatie- en gebruiksfase.

Blijkt uit bovenstaande beoordeling dat geen natuurvergunning is vereist, dan kan volstaan worden met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het aspect natuur vormt dan geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Ten behoeve van onderhavige project is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage van betreffend onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**. Op grond van dat onderzoek is gebleken dat zowel in de realisatie- als de gebruiksfase géén sprake is van stikstofdepositie op stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden. De depositie is nergens hoger dan 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

Flora en fauna

In de Wet natuurbescherming 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 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.

Ten behoeve van voorliggend bouwplan is een ecologische schouw verricht. De rapportage van deze schouw is bijgevoegd als **bijlage 3**. Op basis van de schouw is geconcludeerd dat via de Wet natuurbescherming beschermde soorten flora en/of fauna geen belemmeringen vormen voor de bouw van de woning.

Conclusie natuurbescherming

Gelet op vorenstaande vormt het aspect natuurbescherming geen belemmeringen voor het bouwplan.

6 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.

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.

Hoofdgeregeld 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 Gulpen-Wittem heeft met initiatiefnemer een (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst gesloten. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

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 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.

In de met de gemeente Gulpen-Wittem gesloten (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst is tevens het verhaal van planschade opgenomen. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

7 Afweging van belangen en conclusie

Het voornemen is om op kavel 5 van Landgoed Euverem een klimaatneutrale woning te bouwen. In verband met de opwekking van zonne-energie is daarbij een ideale positionering van de zon gewenst. Daartoe is het wenselijk om het bestaande bouwvlak in noordelijke richting op te schuiven.

De gemeente heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het bouwplan met gebruikmaking van een uitgebreide projectafwijkingsprocedure. Ten behoeve van deze procedure is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Tegen de beoogde bouwplan bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het project treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van 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 de beoogde bouw van de woning op de gewijzigde plek niet bezwaarlijk is.

Bijlagen

1. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 13 januari 2020 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer: E190641.007/HWO);
2. Memo stikstoftoets bouw- en gebruiksfase vrijstaande woning Oude Trambrug 1 te Euverem d.d. 10 april 2020 (Aelmans ROM B.V., documentnummer: M200971.006/GHO);
3. Notitie ecologische schouw kavel 5 Landgoed Euverem d.d. 20 december 2019 (Bureau Verbeek, projectnummer: NL GW-129.409).

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voorendaal

T. 045 - 575 32 55

F. 045 - 575 15 09

info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260

F. 0475 - 459 282

baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17

F. -

margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944

F. 0475 - 459 282

asten@aelmans.com