



Ruimtelijke onderbouwing

Schweibergerweg 80 te Mechelen

Gemeente Gulpen-Wittem



Ruimtelijke onderbouwing

Schweibergerweg 80 te Mechelen

gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.OVschweibergerw80-ON01
Rapportnummer:	M186197.010/ASE
Opdrachtgever:	de heer en mevrouw Creusen-Loop
Opsteller:	mr. A.A.M.E. Senden
Status:	ontwerp
Datum:	4 november 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

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

info@aelmans.com
www.aelmans.com

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



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

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Projectgebied en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectgebied	7
2.2	Beoogd project	9
2.2.1	Nieuw bijgebouw	9
2.2.2	Cursussen, workshops en wijnproductie	11
2.3	Ruimtelijke effecten	12
3	Planologisch-juridische situatie	13
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'	13
4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid.....	15
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	16
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	17
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	17
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	17
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	20
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.3.1	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg	20
4.3.2	Strategische visie Gulpen-Wittern 2009-2020	21
4.3.3	Conclusie gemeentelijk beleid	21
5	Omgevingsaspecten	23
5.1	Milieutechnische aspecten.....	23
5.1.1	Bodem	23
5.1.2	Geluid	23
5.1.3	Milieuozoneriing	24
5.1.4	Luchtkwaliteit	24
5.1.5	Externe veiligheid	25
5.2	Overige ruimtelijke aspecten	25

5.2.1	Archeologie.....	25
5.2.2	Kabels en leidingen.....	27
5.2.3	Verkeer en parkeren.....	27
5.2.4	Waterhuishouding.....	27
5.2.5	Provinciaal beleid	28
5.2.6	Watertoets Waterschap Limburg	28
	Afvalwater en hemelwater	29
5.2.7	Natuurbescherming.....	30
5.3	Duurzaamheid	32

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

1 Inleiding

Ten noordwesten van Epen ligt de dorpskern Schweiberg. Aan de zuidzijde van Schweiberg is de locatie Schweibergerweg 80 te Mechelen gelegen. Deze locatie is in eigendom van de heer en mevrouw Creusen-Loop (hierna: initiatiefnemers) en kadastraal bekend als gemeente Wittem – sectie L – nummers 624, 625, 626 en 627.

Aan de westzijde van onderhavige locatie is een atelier gesitueerd met een oppervlak van 35 m². Ter plekke maken initiatiefnemers onder de naam 'Hof van Kosberg' creatieve accessoires en decoratie voor de inrichting van woningen en bedrijven. Daarnaast geven zij ter plekke creatieve cursussen en workshops aan derden. Hierbij kan worden gedacht aan het geven van workshops omtrent het maken van decoratie of sieraden.

Daarnaast was op het achterterrein van onderhavige locatie ruim 40 jaar een verouderde schuur aanwezig. Initiatiefnemers hebben deze schuur enige tijd geleden gesloopt. Het voornemen is om op de plek van de voormalige schuur een nieuw bijgebouw te realiseren met een oppervlak van circa 77 m² welk een driedig doel dient. Vooraleerst heeft het nieuwe bijgebouw als doel om te fungeren als opslagruimte ten behoeve van de woning en als schuilgelegenheid voor de gezelschapsdieren. Daarnaast zal in onderhavig bijgebouw landbouwmaterieel worden gestald dat initiatiefnemers gebruiken om de wijngaard en het nabijgelegen weiland te onderhouden.



Uitsnede
topografische kaart
met aanduiding
projectgebied

Het ter plekke van onderhavige locatie organiseren van cursussen en workshops aan derden en het ter plaatse oprichten van een nieuw bijgebouw met een oppervlak van circa 77 m² is op grond van het aldaar vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' niet toegestaan. Derhalve hebben initiatiefnemers een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek heeft het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt ingenomen. Ten behoeve van het voornemen wordt een 'projectafwijkingbesluit' doorlopen.

Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door een ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

2 Projectgebied en beoogde ontwikkeling

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

Het projectgebied is gelegen aan de Schweibergerweg 80 te Mechelen, in het zuidelijke deel van de dorpskern Schweiberg. Schweiberg kan worden gekenschetst als een landelijk en heuvelachtig gebied met mooie weidse uitzichten.

Onderhavig projectgebied strekt zich uit over een tweetal vlakken. Allereerst behoort het bestaande bijgebouw op de locatie Schweibergerweg 80 te Mechelen tot onderhavig projectgebied. In deze bebouwing is onder andere een atelierruimte aanwezig waarin initiatiefnemers niet alleen zelf creatief bezig zijn, maar ook cursussen en workshops geven aan derden. Daarnaast behoren de gronden waarop het beoogde nieuwe bijgebouw wordt gerealiseerd tot onderhavig projectgebied.

Kadastraal is onderhavig projectgebied bekend als gemeente Wittem – sectie L – nummers 624 (gedeeltelijk) en 627 (gedeeltelijk).



Luchtfoto met aanduiding projectgebied

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



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogd project

De locatie Schweibergerweg 80 te Mechelen staat bekend als 'Hof van Kosberg', zijnde een culinair en creatief atelier waar creatieve cursussen en workshops worden gegeven. De bezigheden betreffen onder andere het verzorgen van de inrichting voor bedrijven en het organiseren van creatieve workshops. Daarnaast is ter plekke van onderhavige locatie een wijnprocesinstallatie aanwezig waar op kleinschalige wijze wijn wordt geproduceerd. Initiatiefnemers hebben in het nabijgelegen dorp Epen namelijk een wijngaard in eigendom.

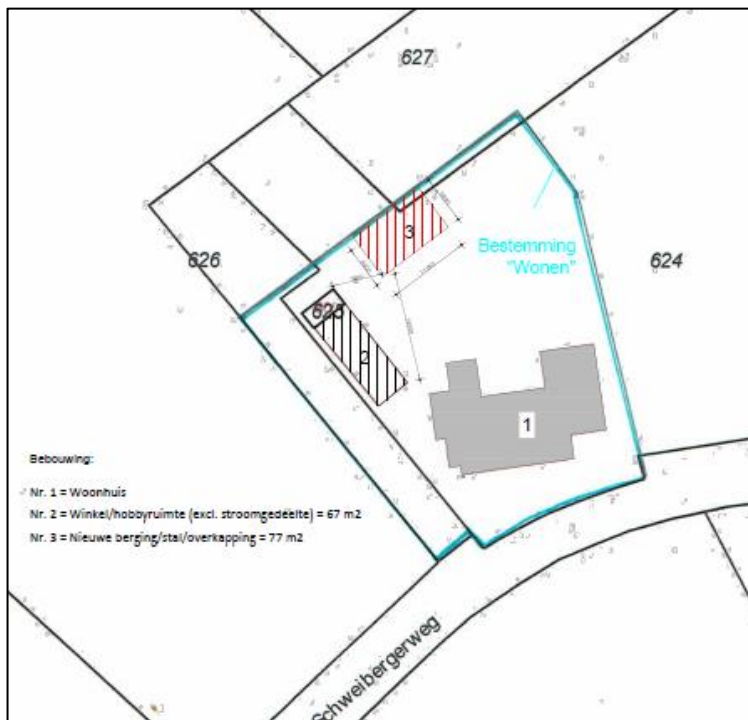
2.2.1 Nieuw bijgebouw

Tot enige tijd geleden was op de locatie Schweibergerweg 80 een verouderde schuur aanwezig welke initiatiefnemers eind 2018/begin 2019 hebben gesloopt. Deze schuur was al ruim 40 jaren op onderhavige locatie gesitueerd.

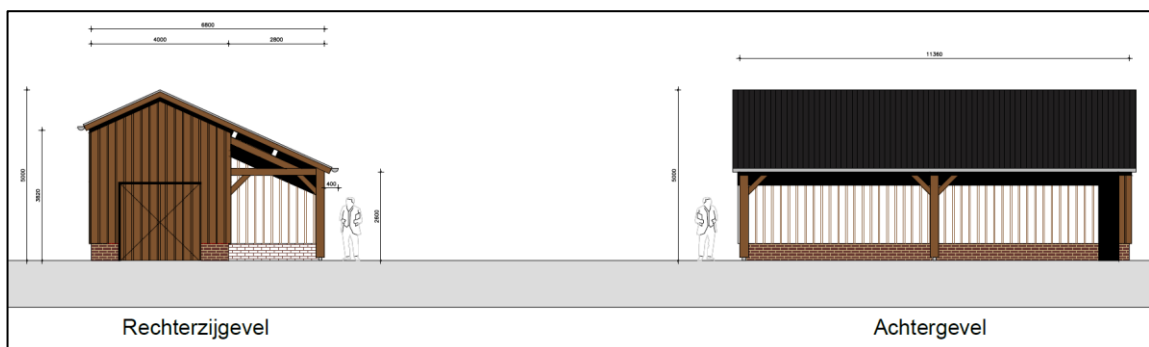
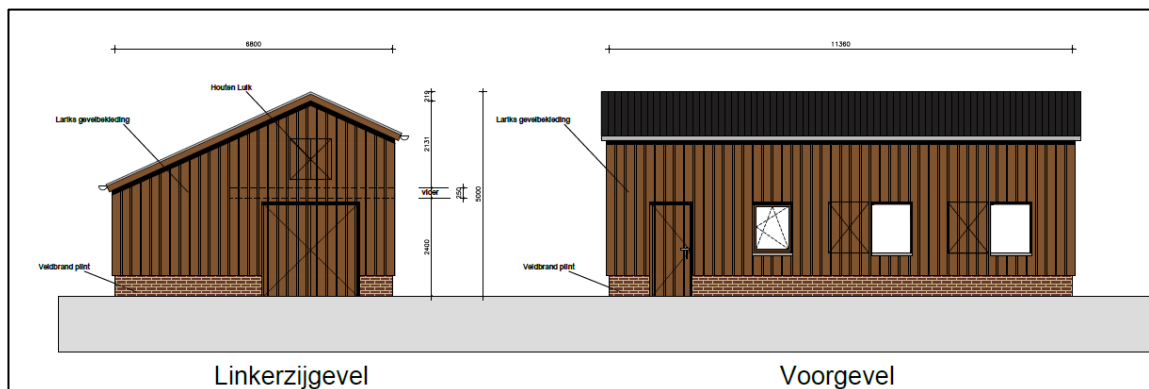
Initiatiefnemers zijn voornemens om op de plek van de voormalige schuur een nieuw bijgebouw te realiseren met een oppervlak van circa 77 m². Het nieuwe bijgebouw zal worden gebruikt voor drie doelen, namelijk vooraleerst als opslagruimte ten behoeve van de woning en als schuilgelegenheid voor gezelschapsdieren en daarnaast als stalling voor het droog kunnen stallen van landbouwmaterieel (zoals tractoren, een weidebloter, een spuit, een kunstmeststrooier en een cultivator) welk wordt gebruikt ten behoeve van onderhoud aan de wijngaard en andere eigendomsgronden.

In dit verband is van belang dat ter plekke van onderhavige locatie de bestemming 'Wonen' van kracht is. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met inbegrip van agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis. Aangezien het ter plekke stallen van landbouwmaterieel en het houden van gezelschapsdieren ten opzichte van de woonfunctie van ondergeschikte betekenis is, blijft de primaire woonfunctie behouden.

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



Situatietekening



Gevelaanzichten nieuw bijgebouw



In het bestaande bijgebouw is aan de voorzijde een atelierruimte, met daar aangrenzend gelegen wijnproductieruimte aanwezig. Aan de achterzijde van het gebouw is een trafohuisje van Enexis aanwezig.



Het door initiatiefnemers maken van decoratie voor de inrichting van woningen en bedrijven en andere accessoires wordt op basis van het geldende bestemmingsplan aangemerkt als aan-huis-gebonden beroep en is daarmee rechtstreeks toelaatbaar binnen het bestemmingsplan.

Daarentegen is het geven van creatieve cursussen en workshops niet rechtstreeks toegestaan op basis van het geldend planologisch-juridisch kader. Daar komt bij dat de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 24.6.1 van de planregels niet toereikend is om het geven van cursussen en workshops op onderhavige locatie mogelijk te maken. Derhalve dient voor deze ontwikkeling te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Tot slot kan worden gewezen op het feit dat het produceren van wijn eveneens strijdig is met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' waardoor deze activiteiten niet rechtstreeks zijn toegestaan. Wel is hiertoe in het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om onder specifieke voorwaarden omgevingsvergunning te verlenen voor consumentverzorgenden en/of ambachtelijke doeleinden. Betreffende aanvraag omgevingsvergunning zal separaat van onderhavig 'projectafwijkingsbesluit' worden ingediend.

2.3 Ruimtelijke effecten

Met betrekking tot het geven van cursussen en workshops op onderhavige locatie, is relevant dat deze binnen de bestaande atelierruimte worden uitgevoerd. De ruimtelijke effecten van deze activiteiten zijn dan ook gering omdat deze binnen de bestaande bouwmassa plaatsvinden.

Wat betreft het ter plekke van onderhavig perceel oprichten van een nieuw bijgebouw kan worden gewezen op het feit dat de dorpsbouwmeester van de gemeente Gulpen-Wittem op 10 oktober 2019 een positief advies heeft afgegeven jegens het ter plekke realiseren van een nieuw bijgebouw met een oppervlak van 77m². Hierbij is rekening gehouden met de situering en de bebouwingsdichtheid in relatie tot onderhavig perceel en de omgeving van onderhavig projectgebied. Daar komt bij dat onderhavige bebouwing vanaf de straatzijde niet zichtbaar zal zijn gelet op de afscherpende werking van bestaande bebouwing en bestaande bosschages. Dientengevolge is de ruimtelijke uitstraling van onderhavige ontwikkeling beperkt van aard.

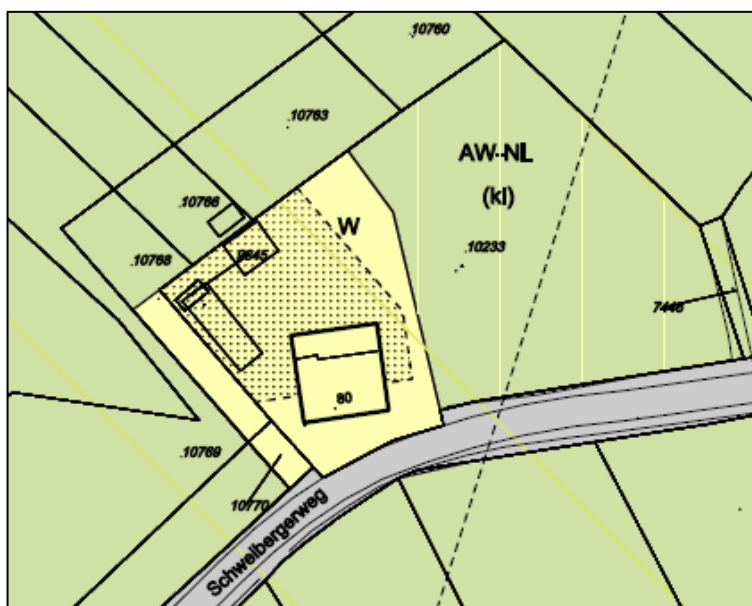
Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijk-visuele effecten die te verwachten zijn naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling, aanvaardbaar worden geacht.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Ter plekke van de locatie Schweibergerweg 80 te Mechelen is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van toepassing, vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem op 5 januari 2011. Op grond van dat bestemmingsplan is de locatie vooraleerst bestemd tot 'Wonen', inclusief daarbinnen opgenomen bouwvlak en bouwaanduiding 'bijgebouwen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, mantelzorg en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis. De eigendomsperscelen rondom de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden'. De gronden ten oosten van de bebouwing zijn daarbij mede aangeduid voor 'kleinschalig gebruik'.

Tot slot zijn ter plekke van onderhavige locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waarde – Ecologie', 'Waarde – Landschapselement' en 'Waterstaat – Erosie' van toepassing. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied', 'Milieuzone – Stillegebied', 'POG' en 'Vrijwaringszone – Straalpad' van kracht.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan
'Buitengebied 2009'

Cursussen en workshops

Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plekke van de bestaande atelierruimte creatieve cursussen en workshops te geven aan derden. Met inachtneming van het geldende bestemmingsplan zijn deze activiteiten niet rechtstreeks toegestaan. Wel kan worden gewezen op het feit dat in artikel 24.6.1 van de planregels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders omgevingsvergunning kan verlenen voor de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden. Rekening houdend met de specifieke voorwaarden die aan deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zijn verbonden, staat vast dat deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet toereikend is om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. In artikel 24.6.1 onder 1 van de planregels is namelijk bepaald dat in totaal ten hoogste 40

m² van de bebouwing voor consumentverzorgenden en/of ambachtelijke doeleinden worden gebruikt. Aangezien het oppervlak van de atelierruimte en de wijnproductieruimte tezamen meer bedraagt dan 40 m², kan het ter plaatse organiseren van cursussen en workshops niet mogelijk worden gemaakt middels deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Bijgebouw

Daarnaast zijn initiatiefnemers voornemens om ter plekke van de locatie Schweibergerweg 80 te Mechelen een nieuw bijgebouw op te richten. Dit bijgebouw wordt beoogd op de plek van de voormalige, reeds gesloopte, schuur welke was gelegen binnen de bestemming 'Wonen' en aanduiding 'bijgebouwen'.

In artikel 24.2.3 sub d van de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' wordt aangegeven dat de oppervlakte van bijgebouwen per bouwperceel ten hoogste 70 m² mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij de woning behorende bouwperceel mag worden bebouwd. Gelet op de omvang van onderhavig bouwperceel geldt op basis van het geldend planologisch-juridisch kader als uitgangspunt dat ter plekke maximaal 70 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden opgericht. Met inachtneming van de oppervlakte van het nieuw op te richten bijgebouw, zal het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse circa 160 m² bedragen. Derhalve is het ter plaatse realiseren van het beoogde nieuwe bijgebouw niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

Daarnaast zijn de mogelijkheden die de 'Beleidsregel Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden Gemeente Gulpen-Wittern 2015' en artikel 4 Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht bieden, niet toereikend om onderhavig initiatief mogelijk te maken.

Om onderhavige ontwikkelingen mogelijk te maken, dient middels een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo, te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Ten behoeve van deze afwijkingsprocedure is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Tot slot kan worden gewezen op het feit dat voor het nieuwe bijgebouw enkel een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' benodigd is. Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is niet aan de orde. Dit omdat in artikel 3, lid 1 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht is bepaald dat een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet vereist is indien een bijbehorend bouwwerk wordt opgericht dat niet hoger is dan 5 meter. Aangezien het beoogde bijgebouw een bouwhoogte heeft van maximaal 5 meter is de bouwactiviteit niet vergunningplichtig.

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 (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020.

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 rijkswaagen 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

De beoogde ontwikkeling 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 projectgebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het bouwplan.

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. De gronden binnen onderhavig projectgebied zijn 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 zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt. Onderhavige locatie is gelegen binnen het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en 'Stiltegebied'.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is volgens 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. Dienaangaande het volgende.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de rand van de dorpskern Schweiberg en vormt de overgang naar open agrarisch gebied. De bestaande beplanting binnen het projectgebied wordt niet aangetast en daarnaast blijft het direct aangrenzende open agrarische gebied onaangeroerd.

Het groene karakter

Voorliggend project voorziet onder andere in het realiseren van een nieuw bijgebouw op de plek waar de voormalige schuur aanwezig was. Het huidige aanzicht van het grasland met bomen wordt in die zin niet gewijzigd. Het groene karakter van onderhavig projectgebied blijft behouden. Daar komt bij dat het geven van cursussen en workshops binnen de bestaande bebouwing plaats vindt waardoor het groene karakter niet wordt aangetast.

Reliëf en ondergrond

Het bestaande reliëf en de bestaande ondergrond blijft in hoofdzaak onaangeroerd. Bij de realisatie van het nieuwe bijgebouw blijft afdoende aandacht voor het bestaande reliëf en ondergrond. Daar komt bij dat het geven van cursussen en workshops binnen de bestaande bebouwing plaats vindt waardoor het reliëf en de ondergrond niet wordt aangetast.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Van deze kernkwaliteit is ter plaatse van onderhavige locatie geen sprake.

De kernkwaliteiten worden vanwege voorliggend project niet onevenredig aangetast.

Voorts geldt op grond van de Omgevingsverordening primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdal, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Daarvan is ter plekke van onderhavig projectgebied geen sprake.

Stiltegebieden

De provincie Limburg heeft op grond van de Wet milieubeheer de bevoegdheid om stiltegebieden aan te wijzen en deze bescherming te bieden. Rust en stilte is namelijk een belangrijke waarde in woonomgevingen en natuurgebieden. Derhalve kiest de provincie ervoor om een aantal, van oudsher stille gebieden ook stil te laten blijven (met een geluidsniveau van 40 dB[A] of lager). Onderhavig projectgebied is gelegen binnen een 'stiltegebied'. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt aangegeven dat in een stiltegebied bepaalde voorwaarden gelden voor het gebruik van motorvoertuigen en bromfietsen en lawaaige apparaten. Met onderhavig initiatief wordt niet in strijd gehandeld met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', zoals deze inwerking is getreden op 1 juli 2017, 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 in de bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen 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*'.

Het realiseren van een nieuw bijgebouw wordt, gelet op de jurisprudentie, niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) 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-Wittem heeft samen met de gemeenten Valkenburg aan de Geul en Vaals de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Valkenburg aan de Geul en Vaals vastgesteld waarin een uitwerking wordt gegeven van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Daarop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.1.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot onderhavig project.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg

Door de provincie Limburg is op 12 januari 2010 als uitwerking van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. In het LKM zijn de ‘extra’ condities en voorwaarden opgenomen die bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied (gebieden buiten de rode contouren om de kernen) mogelijk maken. De gemeente Gulpen-Wittem heeft samen met de gemeente Vaals en Valkenburg aan de Geul een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) vastgesteld.

Initiatiefnemers zijn onder andere voornemens om op het achterterrein van de locatie Schweibergerweg 80 te Mechelen een nieuw bijgebouw op te richten. Momenteel geldt op de gronden waarop het nieuwe bijgebouw wordt voorzien de bestemming ‘Wonen’. Met onderhavige ontwikkeling wordt de oppervlakte aan bestemming ‘Wonen’ niet vergroot. Daar komt bij dat de beoogde nieuwbouw wordt voorzien op de gronden waar destijds de verouderde schuur aanwezig was. Geconcludeerd moet worden dat de totale oppervlakte aan woonbestemming niet toeneemt met als gevolg dat het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu niet van toepassing is.

4.3.2 Strategische visie Gulpen-Wittern 2009-2020

In de 'Strategische visie Gulpen-Wittern 2009-2020' geeft de gemeente Gulpen-Wittern nadere aanknopingspunten met betrekking tot de vormgeving van haar beleid. In deze visie wordt onderscheid gemaakt tussen een tweetal gebieden waar binnen elk gebied een centrale doelstelling voorop wordt gesteld. In het buitengebied staat voorop dat de kwaliteit van het buitengebied op peil moet worden gehouden en daarnaast moet worden versterkt. In het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittern geldt een 'ja, mits'-principe waarbij wordt ingezet op het behoud, versterken en ontwikkelen van de karakteristieke, natuur- en cultuurlandschappelijke en cultuurhistorische waarden in het buitengebied.

Onderhavig initiatief is onder andere gericht op het realiseren van een nieuw bijgebouw op de plek van het reeds gesloopte bijgebouw. Derhalve worden de karakteristieke en natuurlijke waarden van onderhavig gebied niet aangetast.

4.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

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

5 Omgevingsaspecten

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 danwel het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Bij voorliggend project is geen sprake van een planologische functiewijziging. Daarnaast gaat onderhavige ontwikkeling niet gepaard met het creëren van nieuwe verblijfsruimten. Derhalve is het uitvoeren van een (verkenning) bodemonderzoek niet vereist.

Conclusie bodem

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

5.1.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Bij onderhavige ontwikkeling zal sprake zijn van geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai.

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas).

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig project heeft niet tot gevolg dat ter plekke van onderhavige locatie nieuwe geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd.

Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen 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.

Initiatiefnemers zijn allereerst voornemens om ter plekke van onderhavige locatie een nieuw bijgebouw te realiseren ter vervanging van een reeds gesloopte schuur. Dit bijgebouw heeft ten doel om landbouwmaterieel te stallen, als opslagruimte te fungeren ten behoeve van de woonfunctie en als schuilgelegenheid te dienen voor gezelschapsdieren. Daarnaast wordt beoogd om in de bestaande atelierruimte creatieve cursussen en workshops te geven aan derden. Deze ontwikkelingen hebben dan ook niet tot gevolg dat een nieuwe 'verblijfsruimte' wordt gecreëerd.

Conclusie milieuzonering

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

5.1.4 Luchtkwaliteit

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

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

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.369 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Het realiseren van een nieuw bijgebouw leidt niet tot een dergelijke toename van verkeersbewegingen ter plekke.

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.1.5 Externe veiligheid

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.

De begrippen 'kwetsbaar object' en 'beperkt kwetsbaar object' worden in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen nader gedefinieerd. Onder een 'kwetsbaar object' wordt verstaan: woningen, gebouwen bestemd voor het verblijf zoals ziekenhuizen of scholen, gebouwen waarin doorgaans grote aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn zoals kantoorgebouwen of hotels en kampeer- en andere recreatieterreinen.

Onder een 'beperkt kwetsbaar object' wordt onder andere verstaan: verspreid liggende woningen, kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels, sporthallen, sportterreinen en telefoon- of elektriciteitscentrales.

Voorliggend project voorziet niet in het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object.

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 (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 (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) 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. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan 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.

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de 'Erfgoedverordening gemeente Gulpen-Wittem 2010'. Deze verordening biedt een soort voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieën regels en voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van nieuw op te stellen bestemmings-/wijzigingsplannen.

Ter plekke van het projectgebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van kracht op grond van het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied'. Gelet op de verwachtingenkaart behorende bij de erfgoedverordening van de gemeente liggen de gronden binnen een gebied aangeduid als gebied met een 'hoge archeologische verwachtingswaarde'.



Uitsnede
verwachtingenkaart ter
plekke van het projectgebied

In gebieden met als aanduiding 'hoge archeologische verwachtingswaarde' geldt op basis van de erfgoedverordening een archeologische onderzoeksverplichting indien een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt en indien:

- 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.

Gelet op de ligging van onderhavig projectgebied geldt een archeologische onderzoeksverplichting indien het projectgebied groter is dan 2500 m² en indien een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld wordt beoogd. Aangezien onderhavige ontwikkeling onder andere ziet op het realiseren van een nieuw bijgebouw met een oppervlak van 77 m² en geen bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld wordt beoogd, is het verrichten van een archeologisch onderzoek op basis van de erfgoedverordening van de gemeente niet vereist.

Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.2.2 Kabels en leidingen

Door het projectgebied 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 ter plekke van de Schweibergerweg 80. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

Conclusie kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.2.3 Verkeer en parkeren

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

Met onderhavige ontwikkeling wordt allereerst beoogd om een nieuw bijgebouw op te richten ter vervanging van een reeds gesloopt bijgebouw. Dit bijgebouw staat enkel ten dienste van de woning Schweibergerweg 80 en zal slechts worden gebruikt voor opslagdoeleinden en stallingsruimte. Derhalve gaat deze ontwikkeling niet gepaard met een wijziging in de verkeersstructuur dan wel een toenemende parkeerbehoefte.

Daarnaast is relevant dat onderhavige ontwikkeling zich eveneens toespitst op het ter plekke organiseren van cursussen en workshops. Deze activiteit heeft geen significante verkeersaantrekkende werking tot gevolg. De beperkte toenemende parkeerbehoefte van deze activiteit wordt op eigen terrein opgevangen, namelijk aan de zuidoostzijde respectievelijk de zuidwestzijde van het hoofdgebouw. Derhalve wordt geconcludeerd dat zich parkeerproblemen in de openbare ruimte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling niet voordoen.

Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig project.

5.2.4 Waterhuishouding

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

5.2.5 Provinciaal beleid

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

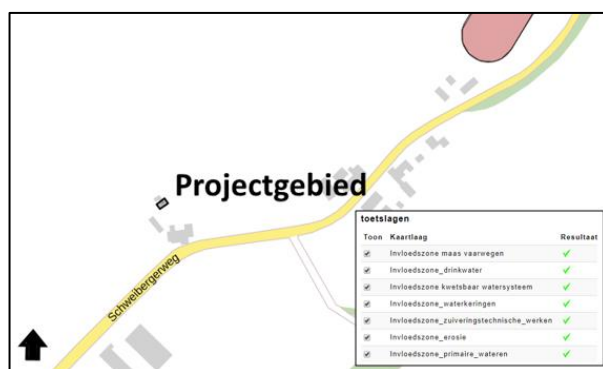
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden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

5.2.6 Watertoets Waterschap Limburg

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

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

Na intekenen van de gronden waarop het nieuwe bijgebouw wordt voorzien, is gebleken dat onderhavige locatie is gelegen buiten gebieden met een waterschapsbelang. Dit houdt in dat het waterschap niet verder hoeft te worden betrokken bij het project.



Waterkaart digitale watertoets met aanduiding projectgebied

Afvalwater en hemelwater

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

Afvalwater

Onderhavig voornemen is gericht op het realiseren van een bijgebouw met als gevolg dat onderhavige ontwikkeling niet gepaard gaat met het lozen van afvalwater.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het projectgebied 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 worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar het noord- en oostelijk gelegen weiland dat in eigendom is van initiatiefnemers.

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 project dient met deze kengetallen rekening te worden gehouden.

Ter plaatse van onderhavig projectgebied wordt een nieuw bijgebouw beoogd met een oppervlak van circa 77 m². Uitgaande van een oppervlak van 77 m² volledige verharding impliceert dit voor een bui $t=25$ ($77 \times 35 =$) 2,7 m³ af te voeren hemelwater. Bij een bui van $t=100$ dient ($77 \times 45 =$) 3,5 m³ hemelwater te worden afgevoerd.

Ter plaatse van onderhavige locatie dient een hemelwatervoorziening aanwezig te zijn met een dergelijke omvang welke geschikt is voor het kunnen opvangen van twee extreme buien van eens in de 25 jaar binnen 24 uur. Derhalve dient op onderhavige locatie een opvangcapaciteit aanwezig te zijn van 5,4 m³ ($2 \times 2,7 \text{ m}^3$).

Uitwerking hemelwatervoorziening

Het ter plaatse van onderhavige locatie realiseren van een nieuw bijgebouw impliceert te bufferen hemelwater van 5,4 m³. Om deze hoeveelheid hemelwater op te vangen, zullen bij het nieuwe bijgebouw een aantal watervaten worden geplaatst. Het hemelwater dat in deze vaten wordt opgevangen, wordt vervolgens gebruikt als drinkwater voor de gezelschapsdieren die ter plekke worden gehouden en ter bevoeding van de wijngaard. Overtollig hemelwater dat niet in deze vaten kan worden opgeslagen, zal afvloeien op de eigendomsgronden rondom het nieuwe bijgebouw. Ter plaatse kan het hemelwater rechtstreeks infiltreren in de bodem. Om te voorkomen dat dit hemelwater rechtstreeks kan afstromen naar percelen van derden, wordt beoogd om de gronden rondom het bijgebouw – waar nodig – iets op te hogen zodat het hemelwater kan worden vastgehouden op eigen terrein. Daarmee wordt wateroverlast voor derden voorkomen.

Opvang schoon hemelwater

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

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in het te realiseren gebouw kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

Conclusie waterhuishouding

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor het project.

5.2.7

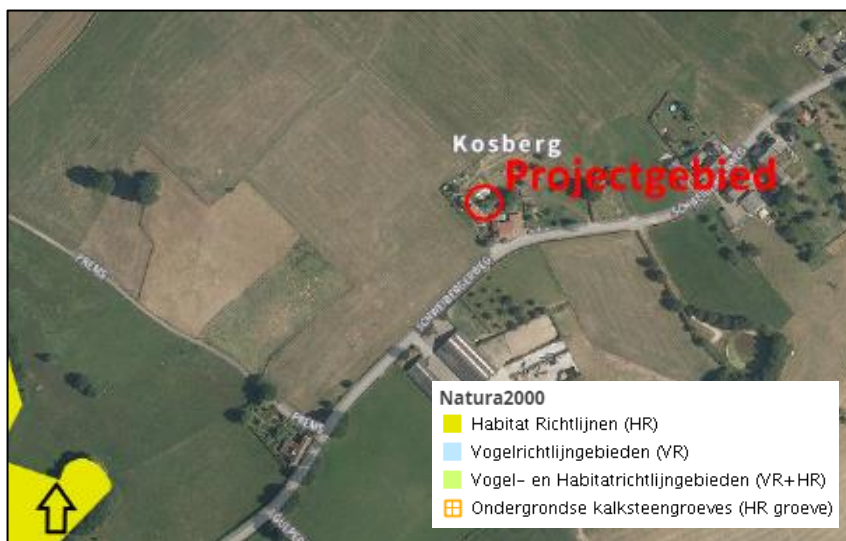
Natuurbescherming

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

Natura2000

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

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is circa 350 meter ten westen van onderhavig projectgebied gelegen en betreft het gebied 'Geuldal'. Gelet op de aard van het nieuw te realiseren bijgebouw, alsook het feit dat er geen dierhuisvesting mogelijk wordt gemaakt middels voorliggend project en de afstand tot het projectgebied vormt dit Natura2000-gebied geen belemmeringen.



Ligging projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

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.



Natuurgegevens provincie Limburg met aanduiding projectgebied

Ter plekke van de locatie Schweibergerweg 80 te Mechelen was een verouderde schuur aanwezig welke initiatiefnemers inmiddels hebben gesloopt. Het voornemen is om ter plaatse van de voormalige schuur een nieuw bijgebouw te realiseren. Met inachtneming van deze ontwikkeling zijn de in kaart gebrachte natuurgegevens van de provincie Limburg geraadpleegd.

Ter plekke van het nieuw te realiseren bijgebouw zijn blijkens deze gegevens geen beschermde soorten flora en/of fauna waargenomen. Wel is in het jaar 2010 een zwarte roodstaart aangetroffen ter plaatse van de woning. Daarnaast zijn in onderhavig projectgebied een aantal bomen aanwezig. Aangezien onderhavig bijgebouw wordt beoogd op de plek van het voormalige bijgebouw, heeft onderhavig voornemen geen invloed op deze bomen.

Conclusie natuurbescherming

Wat betreft het aspect natuurbescherming zijn geen belemmeringen aanwezig voor onderhavig project.

5.3 Duurzaamheid

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

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

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

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de ontwikkeling 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.

De gemeente Gulpen-Wittem sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers van het project. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

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.

De gemeente Gulpen-Wittem sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Gulpen-Wittem.

7 Afweging van belangen en conclusie

Ten behoeve van het voornemen om op de locatie Schweibergerweg 80 te Mechelen creatieve cursussen en workshops te organiseren en een nieuw bijgebouw op te richten met een oppervlak van 77 m², dient te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. De gemeente Gulpen-Wittem heeft kenbaar gemaakt hieraan medewerking te willen verlenen 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 de realisering van het 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-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de beoogde ontwikkeling 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, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen niet bezwaarlijk is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

