



Ruimtelijke Onderbouwing

Prinses Ireneweg 24

Gemeente Gulpen-Wittem



Ruimtelijke Onderbouwing

Prinses Ireneweg 24

Gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.PAprsireneweg24-VG01
Rapportnummer:	M197488.003/ASA
Opdrachtgever:	de heer C.A.F.E. Cobbenhagen
Opsteller:	Ir. A.H.E. Sauren
Status:	definitief
Datum:	10 maart 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

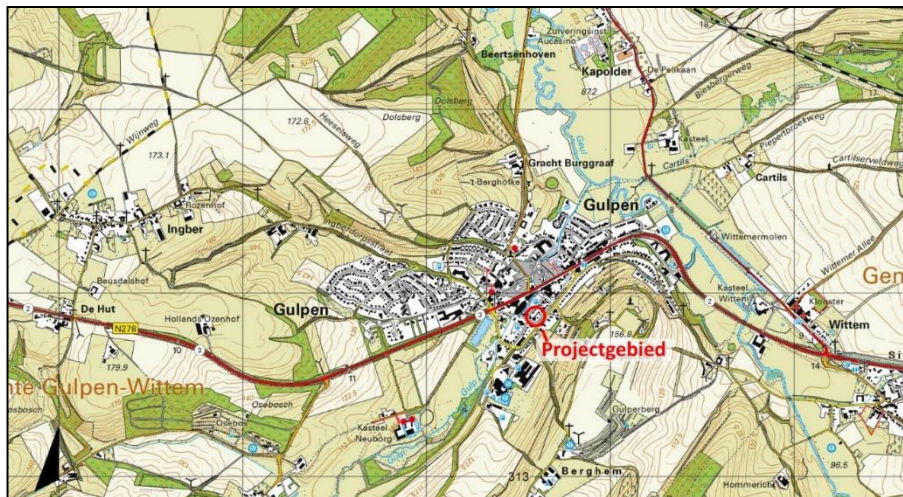
Inhoud

1	Inleiding	5
2	Project en projectgebied	7
2.1	Ligging projectgebied	7
2.2	Beoogd project	8
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten	10
3	Planologisch-juridische situatie	11
3.1	Vigerend bestemmingsplan ‘Kern Gulpen’	11
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.....	15
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	16
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	17
4.3.1	Strategische Visie Gulpen-Wittem 2009-2020	17
4.3.2	Conclusie gemeentelijk beleid	17
5	Milieutechnische aspecten	19
5.1	Bodem	19
5.2	Geluid	19
5.3	Milieuzonering	20
5.4	Luchtkwaliteit.....	21
5.5	Externe veiligheid.....	21
6	Overige ruimtelijke aspecten.....	23
6.1	Archeologie & cultuurhistorie.....	23
6.2	Kabels en leidingen	24

6.3	Verkeer en parkeren	24
6.4	Waterhuishouding.....	25
6.5	Natuurbescherming	26
6.6	Duurzaamheid	26
7	Uitvoerbaarheid	29
7.1	Grondexploitatie	29
7.1.1	Algemeen	29
7.1.2	Exploitatieplan	29
7.2	Planschade.....	30
8	Afweging van belangen en conclusie	31
	Bijlagen.....	33

1 Inleiding

De heer Cobbenhagen (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om ter plekke van het adres Prinses Ireneweg 24 te Gulpen een aanbouw aan de woning te realiseren met als doel meer balans te brengen tussen het zakelijk en privé gebruik van de woning. De omvang van de aanbouw sluit in beginsel aan bij de bestaande woning en leidt tot een functionele toevoeging van het woongenot.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

De geprojecteerde aanbouw bij de woning past niet volledig binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarbij is op grond van het bestemmingsplan 'Kern Gulpen' binnen de geldende bestemming 'Wonen – 1' in het bijbouwvlak maximaal 70 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het reeds aanwezige oppervlak bijbehorende bouwwerken bedraagt reeds 194 m². Vanwege voorliggend bouwplan wordt dit totale oppervlak circa 224 m².

In het bestemmingsplan is opgenomen dat ontheffing kan worden verleend voor een totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 100 m² (binnenplanse ontheffing). Met toepassing van de 'Beleidsregels Buitenplanse afwijkingmogelijkheden gemeente Gulpen-Wittem 2015' kan een ontheffing worden verleend voor een totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 120 m².

Het realiseren van voorliggend bouwplan, en het daarmee in totaal aanwezig zijn van circa 224 m² bijbehorende bouwwerken, kan enkel worden vergund middels een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1a onder 3 en bijlage II, hoofdstuk 4 van het Bor).

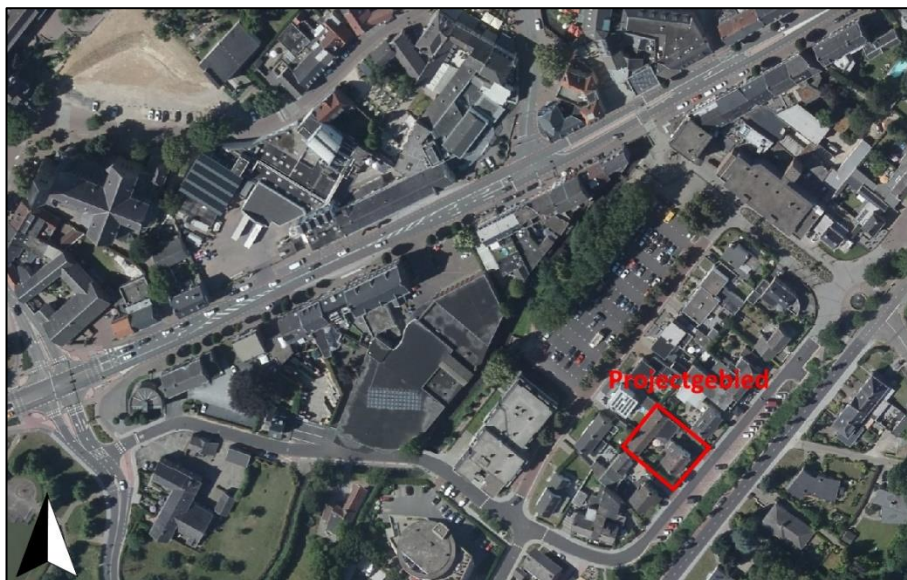
Ten behoeve van voorliggend initiatief is d.d. 12 november 2018 een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Middels brief d.d. 24 januari 2019 (kenmerk U.19.00179) heeft de gemeente Gulpen-Wittem kenbaar gemaakt in beginsel medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er ter plaatse geen strijdigheid is met een goede ruimtelijke ordening. Betreffende brief van de gemeente is bijgevoegd als **bijlage 1**.

2 Project en projectgebied

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 aan de Prinses Ireneweg 24 in de dorpskern van Gulpen.

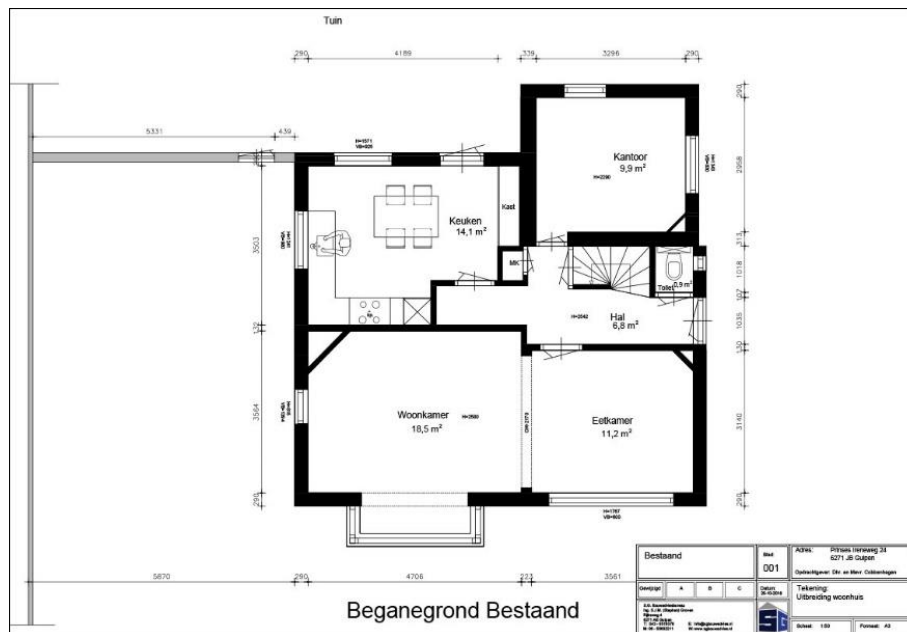


Luchtfoto met
aanduiding
projectgebied

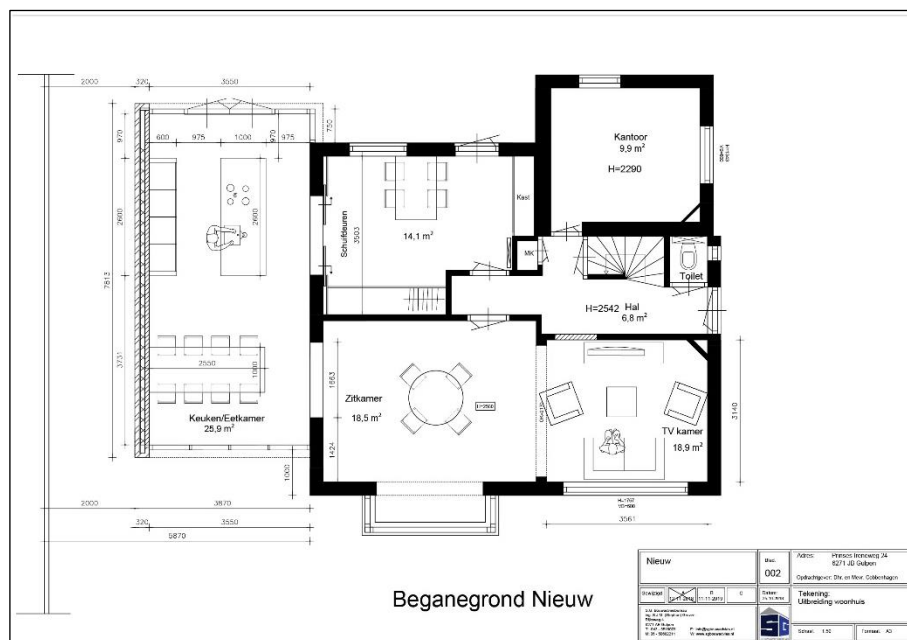
Kadastraal betreft onderhavig projectgebied de percelen gemeente Gulpen – sectie C – nummers 2722 en 2723.



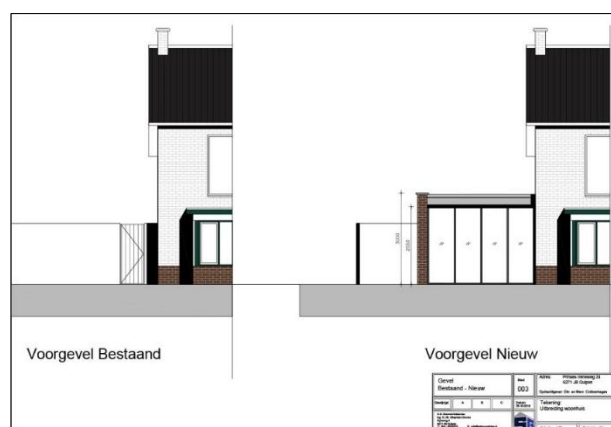
Kadastrale kaart met aanduiding projectgebied



Plattegrond begane
grond bestaande
situatie



Plattegrond begane
grond nieuwe situatie



Aanzicht voorgevel bestaand en nieuw

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder bouwplan gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Beoordeeld dient te worden of deze effecten aanvaardbaar mogen worden geacht.

Bij voorliggend project wordt voorzien in een beperkte uitbreiding aan de linkerzijde van de woning. De uitbreiding betreft één bouwlaag met platte dakafdekking. In het kader van de beoordeling van het principeverzoek is het bouwplan reeds informeel voorgelegd aan de dorpsbouwmeester. De dorpsbouwmeester heeft aangegeven dat de aanbouw in beginsel mogelijk en toelaatbaar is. Daarbij dient middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing te worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Concluderend mogen de ruimtelijk-visuele effecten die te verwachten zijn vanwege onderhavig project aanvaardbaar worden geacht.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Gulpen'

Ter plekke van het projectgebied is het bestemmingsplan 'Kern Gulpen' van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem op 19 april 2010. Op grond van het bestemmingsplan is de locatie bestemd tot 'Wonen – 1'. De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen en mantelzorg en de daarbij behorende voorzieningen. Binnen de bestemming 'Wonen – 1' is een bouwvlak en een bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Tevens is de gebiedsaanduiding 'wro-zone – rode contour' van kracht.



Uitsnede verbeelding
www.ruimtelijkeplannen.nl met
aanduiding projectgebied

De geprojecteerde aanbouw past niet volledig binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Voorts is de aanbouw qua oppervlakte niet rechtstreeks passend in het bestemmingsplan, omdat vanwege het bouwplan het totaal aanwezig oppervlak aan bijbehorende bouwwerken circa 224 m² zal gaan bedragen.

Op grond van het bestemmingsplan 'Kern Gulpen' zijn binnen de geldende bestemming 'Wonen – 1' in het bijbouwvlak in beginsel maximaal 70 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. In het bestemmingsplan is opgenomen dat ontheffing kan worden verleend voor een totaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 100 m² (binnenplanse ontheffing). Met toepassing van de 'Beleidsregels Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden gemeente Gulpen-Wittem 2015' kan een ontheffing worden verleend voor een totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 120 m².

Voorliggend bouwplan is kan enkel worden vergund middels een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1a onder 3 en bijlage II, hoofdstuk 4 van het Bor).

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 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). 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.

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

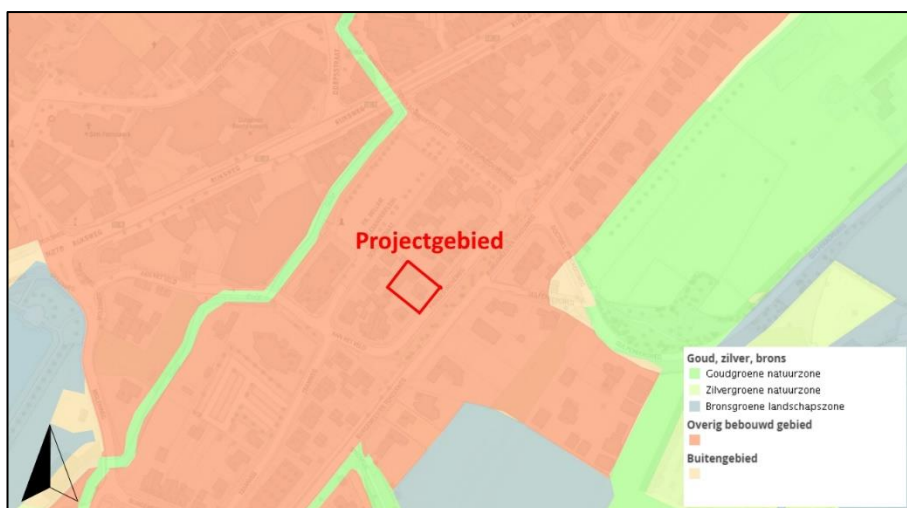
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de zonering 'Overig bebouwd gebied'.



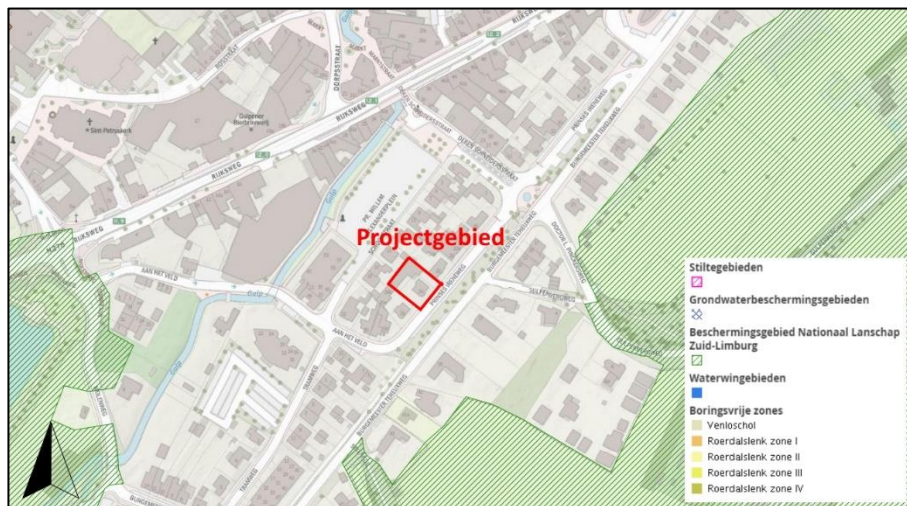
Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging
projectgebied

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden' Omgevings-
verordening Limburg
2014 met ligging
projectgebied

Het projectgebied is gelegen buiten de diverse provinciale beschermingsgebieden.

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'.

Onderhavig project – het realiseren van een aanbouw bij een woning – is 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 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 onderhavig project is sprake van een kleinschalige ontwikkeling binnen de 'rode contour', waardoor het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing is.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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.

De kaarsenfabriek ter plekke is een van de pijlers van het verbreden van de economische diversiteit in de kern Gulpen. Kleinschalige zakelijke en persoonlijke dienstverlening in bestaande woningen en kleinschalige economische activiteiten in bijvoorbeeld ateliers, winkels en ambachtsbedrijven zijn mogelijk.

Bij voorliggend voornemen is sprake van bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Voor de initiatiefnemers is het belangrijk om meer balans te brengen in het zakelijk en privégebruik van de woning. De beoogde aanbouw draagt daaraan bij.

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

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

5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Op onderhavige locatie is geen sprake van een planologische functiewijziging. De ter plekke geldende functie 'wonen' blijft gehandhaafd.

In de Bouwverordening Gemeente Gulpen-Wittem is voorts het volgende opgenomen:

De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht geldt niet indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II'.

Onderhavig bouwplan voorziet in een aanbouw met een oppervlak van circa 30 m² en is daarmee naar aard en omvang gelijk aan een bouwwerk zoals hiervoor bedoeld. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet aan de orde.

Conclusie bodem

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

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Bij voorliggend bouwplan is enkel sprake van wegverkeerslawaai.

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Prinses Ireneweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheidsregime van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op grond van de Wet geluidhinder niet gezoneerd, waardoor een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai vanwege verkeer over deze weg niet noodzakelijk is. Omdat het projectgebied echter wel is gelegen binnen de vastgestelde geluidzone van 250 meter van de Rijksweg en de Burgemeester Teheuxweg – alwaar een maximum snelheidsregime geldt van 50 km/u – is een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting verricht.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**. Op grond van het verrichte onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale gecumuleerde waarde 52 dB bedraagt. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie geluid

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

5.3 Milieuzonering

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

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

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

In voorliggend voornemen wordt een bestaande woning beperkt uitgebreid met een aanbouw van 30 m². De tevens op hetzelfde perceel gelegen kaarsenmakerij heeft geen invloed op de reeds aanwezige woning. Binnen de bestemming 'Wonen – 1' is de aldaar gelegen kaarsenmakerij een ambachtelijk bedrijf aan huis zoals opgenomen in het 'Overzicht consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid en aan huis gebonden beroepen' als bijlage bij de bestemmingsregels.

In de nabijheid van het projectgebied is de Gulpener Bierbrouwerij gelegen. De brouwerij zelf ligt aan de overzijde van de Rijksweg, maar de distributie-/opslaghallen liggen op circa 85 meter van het projectgebied. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is voor bierbrouwerijen een grootste richtafstand van 300 meter opgenomen. Deze richtafstand geldt voor het aspect geur. Voor de aspecten 'stof' en 'geluid' gelden richtafstanden van respectievelijk 30 meter en 100 meter. In gebieden met functiemenging (waarvan in casu sprake is) zijn milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. De genoemde richtafstanden worden in dergelijke gebieden met één stap verlaagd (respectievelijk 100, 10 en 50 meter).

Onderhavige woning is gelegen binnen de hiervoor genoemde richtafstanden ten gevolge van de Gulpener Bierbrouwerij. Echter, het kortst bij onderhavige woning zijn de distributie-/opslaghallen gesitueerd en vindt géén productieproces plaats. Voorts is onderhavige woning niet maatgevend, omdat op kortere afstand van de brouwerij reeds woningen zijn gelegen, waarop de

milieuvergunning voor de bierbrouwerij reeds is toegespitst. Voorts mag op voorhand worden geconcludeerd dat in de aanbouw een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Conclusie milieuzonering

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

5.4 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. Gelet op de aard van onderhavig bouwplan mag worden geconcludeerd dat dit NIBM bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen.

5.5 Externe veiligheid

Op het moment dat nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd, dienen mogelijke externe veiligheidsrisico's in beeld te worden gebracht. Daartoe kan de Risicokaart Limburg worden geraadpleegd. Onderhavig voornemen is niet gericht op het creëren van een nieuw kwetsbaar object, echter de (beperkte) uitbreiding van een bestaand kwetsbaar object. Aangezien dit bouwplan primair tot doel heeft om het woongenot te vergroten en niet om het aantal verblijvende personen binnen het projectgebied te laten toenemen, heeft voorliggend bouwplan geen gevolgen voor externe veiligheid.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

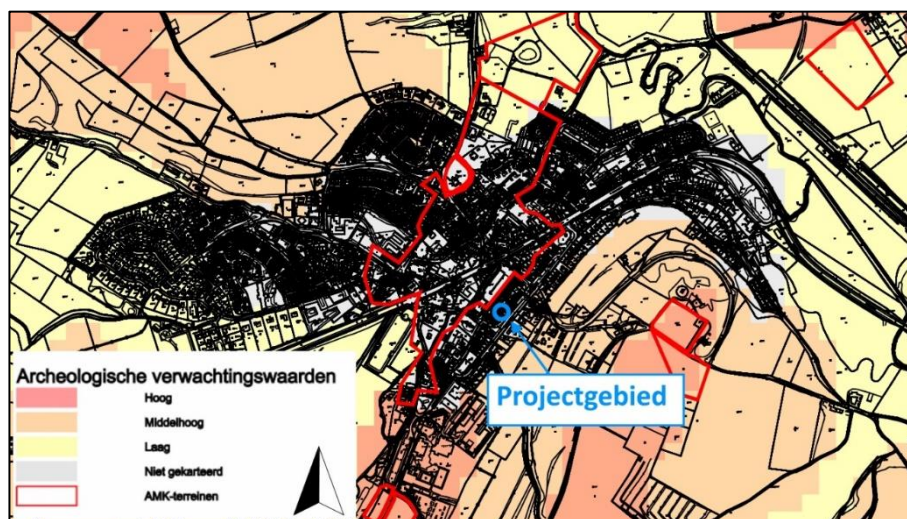
6 Overige ruimtelijke aspecten

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

6.1 Archeologie & cultuurhistorie

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

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. In het kader van de verordening is een archeologische verwachtingswaardekaart opgesteld.



Uitsnede
verwachtingenkaart ter
plekke van het
projectgebied

Uit raadpleging van deze kaart blijkt dat ter plekke van het projectgebied geen sprake is geweest van kartering. Tevens is het projectgebied gelegen buiten een 'AMK-terrein' (historische dorpskern). Derhalve zijn in het bestemmingsplan geen regels opgenomen met betrekking tot archeologie.

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

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

In onderhavig planvoornemen wordt een aanbouw van 30 m². Het plangebied betreft geen AMK-terrein en in de nabijheid is geen archeologische vindplaats gelegen. Dientengevolge behoeft – met in acht neming van vorenstaande archeologisch onderzoek niet te worden verricht.

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

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

6.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident ter plekke van de Prinses Ireneweg 24. Bij het 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.

6.3 Verkeer en parkeren

Onderhavige aanbouw wordt gerealiseerd ter plekke van de zijtuin van de woning aan de Prinses Ireneweg 24. Het bouwplan impliceert géén verkeersaantrekkende werking en er zijn geen verkeerskundige aanpassingen, zoals bijvoorbeeld een nieuwe in-/uitrit noodzakelijk. Verder betreft voorliggend bouwplan een uitbreiding van een bestaande woning. De uitbreiding heeft geen invloed op de parkeerbehoefte ter plekke. Er blijft sprake van één woning.

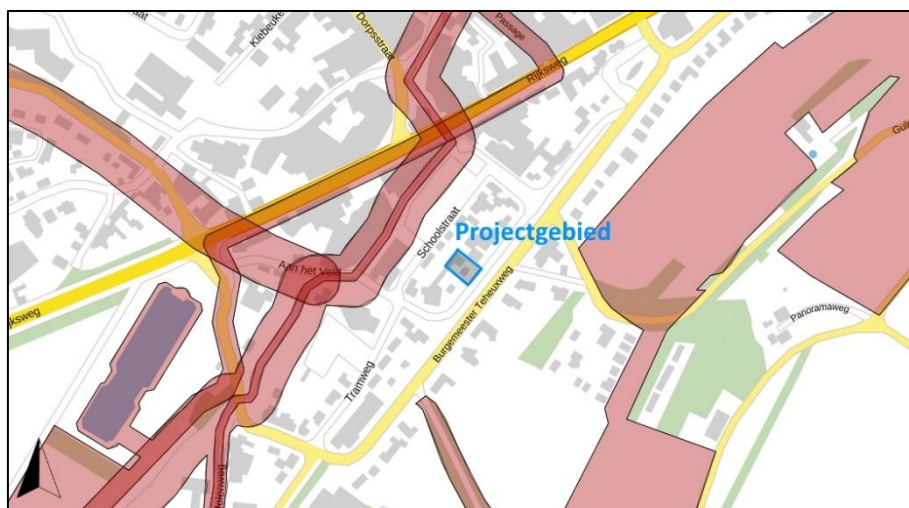
Conclusie verkeer en parkeren

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

6.4 Waterhuishouding

Het beleid ten aanzien van de waterhuishouding is in z'n algemeenheid er – naast bescherming van aanwezige waterschapsbelangen – onder andere op gericht om het (schone) hemelwater af te koppelen van het (vuile)afvalwater en dit binnen de eigen perceelsgrenzen op te vangen en te kunnen verwerken.

Raadpleging van de digitale watertoets van het Waterschap Limburg leert dat onderhavig projectgebied niet is gelegen in een gebied met waterschapsbelang. Een advies van het waterschap behoeft niet te worden verkregen.



Uitsnede waterkaart
met aanduiding
projectgebied

Met betrekking tot het afhandelen van afval- en hemelwater kan het volgende worden aangegeven.

Het afvalwater als gevolg van onderhavig bouwplan 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.

Het hemelwater dat valt op de nieuwe dakverharding zal moeten worden opgevangen en op eigen terrein worden afgehandeld. Om te beoordelen hoeveel hemelwater dient te worden afgehandeld wordt gerekend met neerslaghoeveelheden bij extreme buien van $t=25$ (35 mm neerslag) en $t=100$ (45 mm neerslag). Bij voorliggend bouwplan dient rekening te worden gehouden met $1,05 \text{ m}^3$ (bij $t=25$) en $1,35 \text{ m}^3$ (bij $t=100$) op te vangen en af te voeren hemelwater.

Het hemelwater kan in eerste instantie worden opgevangen in een berging (bijvoorbeeld een regenton). Voorwaarde is wel dat de berging binnen 24 uur weer leeg is, zodat de volgende bui weer geborgen kan worden in de berging. Dit betekent dat de berging vertraagd leeg moet lopen richting de bodem. Omdat een groot gedeelte van de tuin van de initiatiefnemer onverhard of halfverhard, is, kan het hemelwater rechtstreeks infiltreren in de bodem, waardoor aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

Gelet op de beperkte hoeveelheid hemelwater vanwege voorliggend bouwplan, en de omvang van de projectlocatie, mag worden geconcludeerd dat het opvangen en afhandelen van het hemelwater niet onoverkomelijk is.

Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

6.5 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.

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied niet gelegen binnen het Nationaal Natuur Netwerk en een Natura2000 gebied.



POL2014 kaart 'Natuur' met aanduiding projectgebied

Voor wat betreft de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna mag worden aangenomen dat het bouwplan, gelet op het huidige gebruik als tuin en het feit dat geen bomen behoeven te worden gekapt, daarvan geen sprake is. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

Conclusie natuurbescherming

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig

verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, 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.

7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van 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.

7.1.2 Exploitatieplan

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

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om 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.

Hoofddregel 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.

Omdat in onderhavig project geen sprake is van een bouwplan genoemd in artikel 6.2.1 van het Bro, is een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer niet aan de orde.

7.2 Planschade

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

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

Ten behoeve van onderhavig project wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over planschade.

8 Afweging van belangen en conclusie

Op de locatie Prinses Ireneweg 24 is de initiatiefnemer voornemens om een aanbouw aan de woning te realiseren. Door de geprojecteerde aanbouw bij de woning overschrijdt het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken het maximaal op grond van het bestemmingsplan vergunbare oppervlak.

Er kan enkel medewerking aan het initiatief worden verleend middels een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1a onder 3 en bijlage II, hoofdstuk 4 van het Bor), waarbij middels een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat voorliggend bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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

- de planontwikkeling is niet strijdig met het Rijks- en provinciale beleid;
- de ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- als gevolg van de 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 het beoogde gebruik;
- het beoogde gebruik heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna;
- het kostenverhaal met betrekking tot de beoogde ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling, namelijk het realiseren van een aanbouw bij een woning, niet bezwaarlijk is.

Bijlagen

1. Brief gemeente Gulpen-Wittem d.d. 24 januari 2019 (kenmerk: U.19.00179);
2. Rapportage akoestisch onderzoek d.d. 3 mei 2019 (Aelmans ROM B.V., rapportnummer: M197488.001.004/ERU).

