

Bestemmingsplan locatie Elkenrade 12 te Elkenrade

Project: bestemmingsplan,
2 woningen te Elkenrade 12



Initiatiefnemer:

De heer P. Pieters en de heer B. Pieters
Elkenrade 3
6289 NA Elkenrade

Adviseur:

Y.G.P. Vos BBA

Email: yvos@arvalis.nl

Tel: 043-4505112

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING	3
2 GEBIEDSOMSCHRIJVING	5
3 BELEIDSKADERS	6
3.1 RIJKSBELEID	6
3.2 PROVINCIAAL BELEID	7
<i>Contourenbeleid</i>	8
<i>Limburgse Kwaliteitsmenu</i>	8
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	9
<i>Bestemmingsplan</i>	9
<i>Strategische visie gemeente Gulpen-Wittem</i>	9
4 HUIDIGE SITUATIE	10
5 PLANVOORNEMEN	11
6 PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	12
6.1 GELUIDHINDER	12
6.2 BODEM-EN GRONDWATERKWALITEIT	12
<i>Bodemonderzoek</i>	12
<i>Grondwaterkwaliteit</i>	12
6.3 LUCHTKWALITEIT	13
6.4 EXTERNE VEILIGHEID	13
6.5 MILIEUHINDER BEDRIJVEN	13
6.6 GEURHINDER BEDRIJVEN	14
6.7 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	14
<i>Archeologie</i>	14
<i>Cultuurhistorie</i>	15
6.8 FLORA EN FAUNA	15
6.9 WATER	16
<i>Grondwater</i>	17
<i>Oppervlaktewater</i>	17
<i>Regen- en afvalwater</i>	17
6.10 KABELS EN LEIDINGEN	17
6.11 UITVOERBAARHEID	17
7 JURIDISCHE OPZET	18
8 OVERLEG EN INSPRAAK	18
<i>Bijlage 1 Schetsen Planvoornemen</i>	20
<i>Bijlage 2 Overeenkomst Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg</i>	23
<i>Bijlage 3 Planschadeovereenkomst</i>	31
<i>Bijlage 4 Reacties ontwerpbestemmingsplan</i>	35
<i>Bijlage 5 Verbeelding en Planregels</i>	44

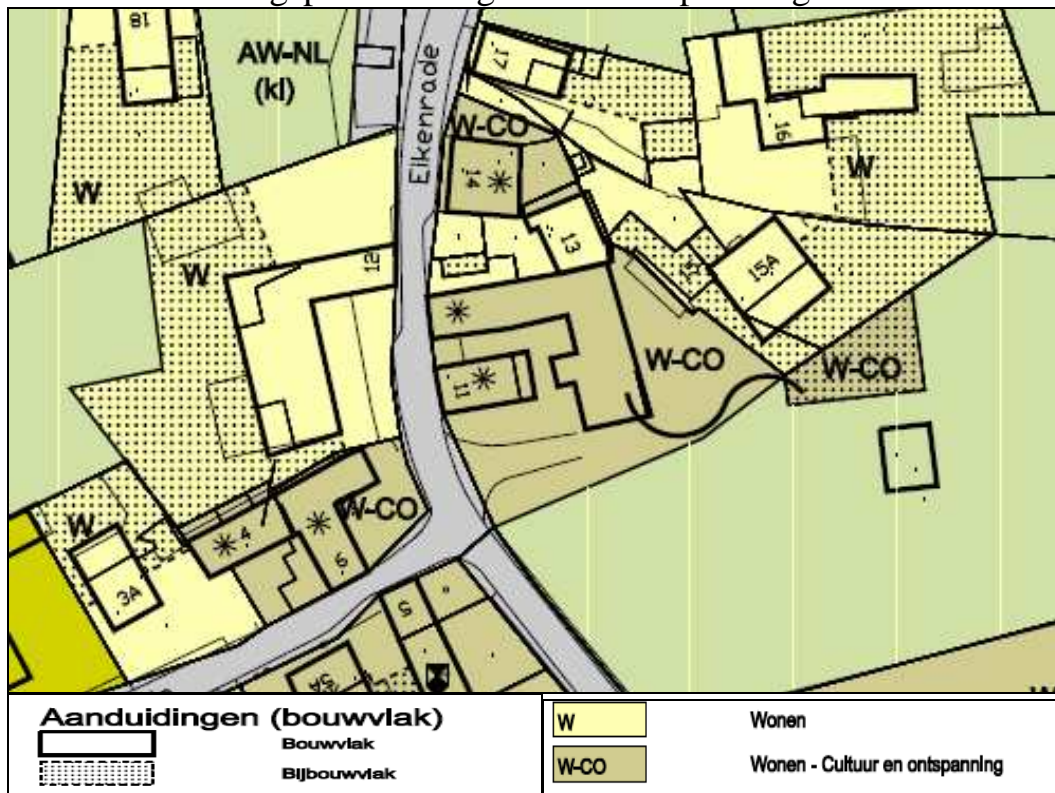
1 Inleiding

Initiatiefnemers

De heer R. Pieters is o.a. de huidige eigenaar van de locatie Elkenrade 12 en zit in de maatschap Pieters-Huntjens, Elkenrade 3 te Elkenrade, het achtergelegen melkrundveehouderijbedrijf. De heer B. Pieters is de mede-eigenaar van de locatie Elkenrade 12. De heer B. Pieters is van beroep bakker.

Planvoornemen

Kaart Bestemmingsplan Buitengebied 2009: planologische situatie Elkenrade 12



Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld in verband met het voornemen van de heren P. Pieters en B. Pieters tot het inpandig verbouwen van het pand Elkenrade 12 tot 2 woningen. De aangebouwde schuur die nu onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw gelegen te Elkenrade 12 wordt verbouwd tot woning. Het bestaande woonhuis wordt inpandig verbouwd en wederom in de oude stijl teruggebouwd met hergebruik van streekeigen materialen (kunradersteen en veldbrand). De nieuwe woning wordt eveneens in dezelfde karakteristieke stijl gebouwd.

Door de aankoop van het pand met huisnummer 12 te Elkenrade kan de maatschap Pieters-Huntjens een nieuwe woongelegenheden creëren. De maatschap kan hierdoor hun bedrijf, gelegen aan Elkenrade 3, uitbreiden zonder vergroting van de bouwkavel en zonder dat dit ten koste gaat van het landschap. In bijlage 2 is de overeenkomst Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg voor maatschap Pieters-Huntjens opgenomen. Door de afbraak van 866,96 m² oude in onbruik geraakte bedrijfsgebouwen wordt op basis van de RvR-regeling voor Zuid-Limburg de mogelijkheid gecreëerd de verbouwing van de nieuwe woonruimte (Elkenrade 12) te financieren met de opbrengst van een later te bouwen RvR-woning op een nader te bepalen locatie.

Het gemeentelijk beleid is af te leiden uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het betreft het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

De locatie Elkenrade 12 kadastraal bekend, gemeente Gulpen-Wittem sectie J nummers 417 en 418, heeft conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming Wonen.

Het vigerende bestemmingsplan laat het inpandig verbouwen van het pand tot 2 woningen niet toe. In deze plandoelichting wordt ingegaan op en gemotiveerd aangegeven waarom via artikel 3.1 Wro een bestemmingsplan wordt opgesteld om het planvoornemen van de heren Pieters mogelijk te maken. Alle relevante aspecten komen aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke onderbouwing. Doel van dit bestemmingsplan is derhalve het inzichtelijk maken dat het voorliggende initiatief op de locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

2 Gebiedsomschrijving

Planvoornemen Elkenrade 12 (W1 en W2 en g)



Het project wordt gerealiseerd op de locatie Elkenrade 12 te Elkenrade. Elkenrade is een buurtschap van Wijlre in de gemeente Gulpen-Wittem. Het gehucht bevindt zich in het Heuvelland aan de gelijknamige kronkelweg rond een splitsing van wegen tussen Wijlre, Eys en Eysersheide. Een aantal huizen is opgetrokken uit Kunradersteen en vakwerk.

Kunradersteen is een geelgrijze kalkhoudende zandsteen, die het onderste gedeelte vormt van de geologische formatie van Maastricht.

De directe omgeving van Elkenrade 12 is deels bebouwd en deels agrarisch gebied. De omgeving wordt extensief bewoond (lintbebouwing) en is voor een deel agrarisch in gebruik (weide). De locatie Elkenrade 12 is deels bebouwd met een (leegstaande)boerderij. Het onbebouwde deel van de locatie is deels verhard met beton of klinkers en deels onverhard (gras). In de jaren 60 van de vorige eeuw is de bebouwing uitgebreid met een stal.

Elkenrade 12 is gelegen in de bebouwde kom van Elkenrade. Aan de oostzijde bevindt zich de openbare weg (Elkenrade) met aansluitend woningen met tuin.

Ligging plangebied



3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid wordt onder andere beschreven aan de hand van de Nota Ruimte. Het provinciale beleid wordt beschreven aan de hand van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en het gemeentelijke beleid aan de hand van het vigerende bestemmingsplan buitengebied.

3.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het Rijk gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De Nota Ruimte bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In de Nota Ruimte nodigt het kabinet gemeenten nadrukkelijk uit het heft in eigen handen te nemen bij het vormgeven van de ontwikkeling van ons land. Kansen staan centraal, niet regels en beperkingen. Dat vereist een ander beleid en een andere houding met minder nadruk op ordening en meer nadruk op ontwikkeling. Het Rijk stelt hiervoor de voorwaarden, zodat provincies, gemeenten en andere partijen aan de slag kunnen. Dat betekent belemmeringen wegnemen en de uitvoerders van het beleid stimuleren en met kennis en kunde terzijde staan.

In de landelijke gebieden vraagt een aantal ontwikkelingen om een passend, deels ruimtelijk antwoord. Het aantal agrarische bedrijven neemt af en de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden gaat achteruit. Het kabinet biedt in de Nota Ruimte de ruimtelijke voorwaarden voor een vitaal platteland.

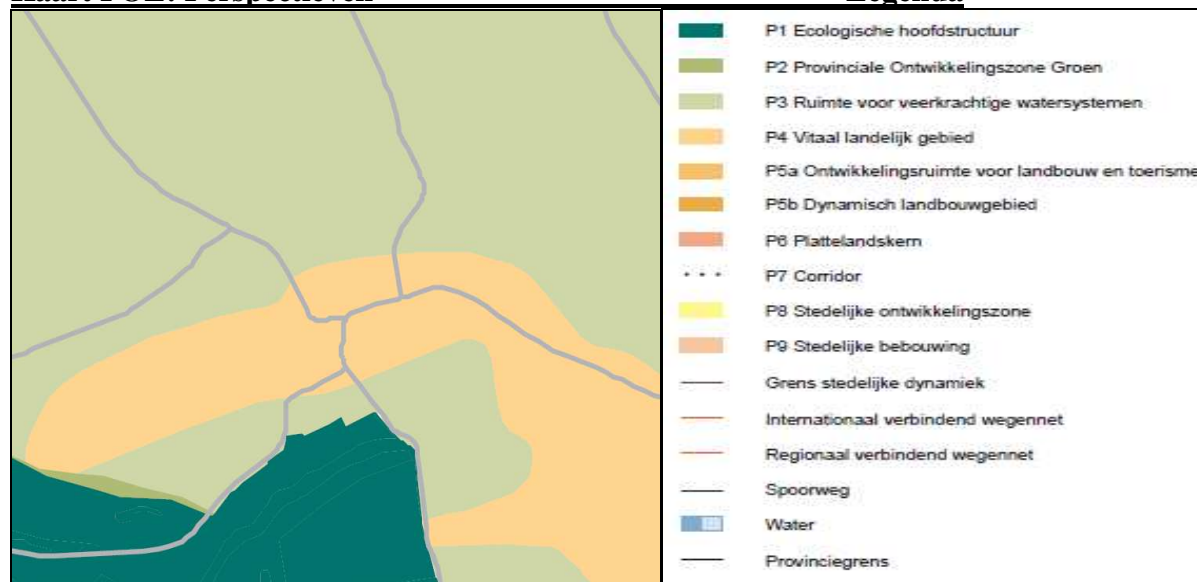
De landbouw zit midden in een veranderingsproces. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de kracht van bestaande landbouwontwikkelingsgebieden te versterken en daarvoor de benodigde ruimte te behouden. Uitgangspunt hierbij is dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn mits kernkwaliteiten behouden of versterkt worden.

Door de aankoop van het pand Elkenrade 12 en hier een woonsituatie te creëren, is het mogelijk dat de maatschap hun bedrijf aan de Elkenrade 3 in compacte vorm kan uitbreiden zonder vergroting van de bouwkael en zonder dat dit ten koste gaat van het landschap.

Elkenrade 12 betreft een karakteristiek pand met een voormalige agrarische hoeve. Het planvoornemen sluit aan op het beleid ter verbetering van de kernkwaliteiten in de omgeving, er wordt met streekeigen materialen gewerkt zodat de karakteristieke stijl ter plekke gehandhaafd blijft. Door dit planvoornemen is de impact op de omgevingskwaliteit positief.

3.2 Provinciaal beleid

Kaart POL: Perspectieven



Om alles in goede banen te leiden bepaalt Provinciale Staten op hoofdlijnen de verdeling van het gebruik van de ruimte voor Limburg. Die hoofdlijnen zijn terug te vinden in Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Dit plan, dat voor het eerst werd vastgesteld in 2001, bevat het beleid voor de inrichting en de kwaliteit van de fysieke omgeving in Limburg (ruimtelijke ordening, milieu, water en mobiliteit). Bovendien bevat het POL beleid op het gebied van economie, cultuur en welzijn. Het POL is het beleids- en toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen en andere plannen, ook van gemeenten en waterschappen.

Het POL-beleid is voortdurend in beweging, dit blijkt onder meer uit diverse POL-aanvullingen die inmiddels zijn vastgelegd en ook uit de nieuwe Handreiking voor Ruimtelijke Ontwikkeling. Om het beleid slagvaardig uit te kunnen voeren, kiest de provincie Limburg voor een vernieuwende aanpak. Daarin staan de afgesproken doelstellingen centraal, niet de regels en instrumenten. De Provincie gaat daarom doelmatiger om met de regels, versnelt de afhandeling van procedures, stimuleert creatief gebruik van bestaande ruimtelijke instrumenten en ontwikkelt nieuwe instrumenten. Dat alles gericht op duurzame oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. De gemeenten zijn de belangrijkste partners bij de ontwikkeling en toepassing van het ruimtelijk beleid. De doorontwikkeling van functies gaat gepaard met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteit. De zorg voor een duurzame en aantrekkelijke leefomgeving met voldoende ruimtelijke kwaliteit staat in dit kader steeds voorop. De kwaliteit van de ruimte wordt voor een belangrijk deel bepaald door de aanwezige cultuurhistorische, monumentale, natuurlijke en landschappelijke waarden.

Het planvoornemen van de heren Pieters past binnen de doelstellingen van het provinciaal beleid, het initiatief zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit.

Ter plaatse van het plangebied komt het perspectief P4 Vitaal landelijk gebied voor. Dit perspectief heeft betrekking op overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Er komt op kleinere schaal woonbebouwing voor. Elkenrade 12 (woonhuis en schuur) wordt

in pandig verbouwd en wederom in de oude stijl teruggebouwd met hergebruik van streekeigen materialen (kunradersteen en veldbrand).

Kunradersteen is, omdat het zand bevat, harder dan krijtgesteente. De Kunrader Kalk wordt bijna uitsluitend gebruikt voor de restauratie van oude bouwwerken die er oorspronkelijk uit zijn opgetrokken, waaronder naast vele boerderijen ook kastelen en kerkgebouwen.

Contourenbeleid

In hoofdlijnen is het beleid dat voor stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. De kern Elkenrade is gelegen buiten de provinciale contour.

VORm-beleid

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de Verhandelbare OntwikkelingsRechten-methode (VORm), het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het realiseren van meerdere woningen op een passende locatie in het buitengebied, in ruil voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarbij wordt ingezet op ecologische en maatschappelijke doelen, mits voldaan wordt aan de algemene randvoorwaarden en de specifieke voorwaarden, zoals deze zijn vermeld in de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan ten behoeve van het bouwvoornemen van de heren Pieters en de beoordeling van de Provincie Limburg wordt geen vor-compensatie geëist. De gemeente Gulpen-Wittem heeft dit vooraf met de Provincie Limburg doorgenomen.

Het bouwvoornemen voor Elkenrade 12 betreft karakteristieke bebouwing, voor het toevoegen van een woning in een schuur is geen vor-compensatie nodig.

Limburgse Kwaliteitsmenu

Het planvoornemen van de heren Pieters is beoordeeld binnen de kaders van het 'oude' provinciale beleid. Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in het POL 2006. Daarin is ook aangegeven onder welke voorwaarden ruimte bestaat voor een aantal ontwikkelingen. Een belangrijke voorwaarde hiervoor is dat een ontwikkeling moet leiden tot een compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, resulterend in een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

Het Limburgse Kwaliteitsmenu vormt een vervolg op de ontwikkelingsgerichte instrumenten in de ruimtelijke ordening die in Limburg al een aantal jaren worden gehanteerd. Het Limburgse Kwaliteitsmenu vormt geen nieuw ruimtelijk beleid maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL en de POL aanvulling. Via het Limburgse Kwaliteitsmenu wordt geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

Doel van het Limburgse Kwaliteitsmenu is om de provincie en gemeentes een instrumentarium te bieden om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied.

Het planvoornemen om de woning, Elkenrade 12, met aangebouwde schuur te restaureren en in pandig te verbouwen tot twee woningen past binnen het provinciale beleid, waarbij de karakteristieke stijl voor de buurtschap Elkenrade ook nog eens positief wordt versterkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het gemeentelijk beleid is af te leiden uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De locatie Elkenrade 12, kadastraal bekend gemeente Gulpen-Wittem sectie J nummers 417 en 418 heeft volgens het bestemmingsplan Buitengebied 2009 de bestemming Wonen. Het vigerende bestemmingsplan laat het in pandig verbouwen van het pand tot 2 woningen niet toe. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen zonder dat er gestreefd wordt naar woningsplitsing in het buitengebied.

De gemeente wil medewerking verlenen aan het bouwvoornemen van de initiatiefnemer, omdat het een kwaliteitswinst voor de omgeving oplevert. Het bestaande woonhuis wordt gesloopt en met hergebruik van materialen (kunradersteen en veldbrand) wederom in oude stijl teruggebouwd. De aangebouwde schuur wordt eveneens in dezelfde aanwezige karakteristieke stijl tot woning verbouwd. Elkenrade 12 wordt omgeven door karakteristieke bebouwing. Het bouwvoornemen zorgt ervoor dat cultuurhistorische waardevolle elementen in stand worden gehouden.

Strategische visie gemeente Gulpen-Wittem

De gemeente Gulpen-Wittem heeft in 2009 haar strategische visie Gulpen-Wittem voor de periode 2009-2020 vastgesteld. In deze visie wordt de koers voor de komende jaren bepaald. Het ontwikkelingsscenario van de gemeente Gulpen-Wittem bestaat uit drie peilers en heeft een duurzaam karakter. Het scenario geeft de koers aan, die in 2009 wordt of deels al is ingezet, richting 2020 en later. De drie peilers zijn kernen, buitengebied en de gemeentelijke organisatie. Een doelstelling van het buitengebied die in de strategische visie wordt genoemd is een duurzame versterking en ontwikkeling van de kwaliteit van het buitengebied. Om de kwaliteit van het buitengebied op peil te houden en te versterken, kiest de gemeente Gulpen-Wittem voor het 'ja, mits'-principe ten aanzien van economische en ruimtelijke ontwikkelingen. Er wordt ingezet op het behoud, versterken en ontwikkelen van karakteristieke natuur- en cultuurlandschappelijke en cultuurhistorische waarden in het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen worden positief ontvangen met dien verstande dat ze, getoetst aan de visie, wel zorgvuldig ingepast moeten kunnen worden.

Het initiatief van de heren Pieters is een exponent van het huidige en toekomstige beleid. Door uitvoering van dit project wordt de beleving van Elkenrade 12 opgewaardeerd wat de kwaliteit van het buitengebied ten goede komt, er wordt met streekeigen materialen gewerkt, zodat de karakteristieke stijl ter plekke versterkt wordt.

4 Huidige situatie

Elkenrade is een buurtschap van Wijlre in de gemeente Gulpen-Wittem. De locatie Elkenrade 12 betreft circa 2025 m². Elkenrade 12 ligt circa 1,9 km ten noordoosten van de kern Wijlre in en is kadastraal bekend, gemeente Gulpen-Wittem sectie J nummers 417 en 418.

Volgens de Grote Historische Atlas van Nederland was de locatie alsmede de omgeving ervan destijds reeds deels bebouwd en deels agrarisch gebied. Ook de directe omgeving was grotendeels in agrarisch gebruik (weide) en werd extensief bewoond (lintbebouwing). De infrastructuur was destijds reeds aanwezig. Tot heden is dit gebruik van de locatie niet wezenlijk veranderd.

Alle voorzieningen voor een goed woon- en leefklimaat zijn voorhanden.

Elkenrade is deels bebouwd en deels agrarisch gebied, er liggen 40 boerderijen en huizen. Een aantal huizen is opgetrokken uit Kunradersteen en vakwerk. Kunradersteen is een geelgrijze kalkhoudende zandsteen, die het onderste gedeelte vormt van de geologische formatie van Maastricht.

De locatie Elkenrade 12 betreft een karakteristiek pand met een voormalige agrarische hoeve. De locatie was tot voor kort in gebruik als woning en er werden door de vorige eigenaar enkele bedrijfsmatige goederen opgeslagen.

Het planvoornemen van de heren Pieters bestaat uit het bestaande woonhuis inpandig verbouwen en wederom in de oude stijl teruggebouwen met hergebruik van streekeigen materialen (kunradersteen en veldbrand). De nieuwe woning wordt eveneens in dezelfde karakteristieke stijl gebouwd. De toevoeging van een extra woning op Elkenrade 12 heeft geen benoemenswaardig nadelig ruimtelijke effect op de omgeving.

De locatie ligt binnen de zone 'landelijk gebied'.

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit een Radebrikgrond welke volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit siltige leem. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Twente. Tectonisch gezien ligt de onderzoekslocatie ten zuiden van de Laurensbergbreuk. Deze breuk is westnoordwest-oostzuidoost gericht. Het eerste watervoerend (kalksteen)pakket wordt gevormd door harde en zachte fijn- tot grofkorrelige kalkstenen afzettingen. Boven dit kalksteenpakket bevinden zich moeilijk doorlatende fijnzandige afzettingen waarin lokaal een kleilaag aanwezig is. Hierboven ligt een matig goed doorlatende laag bestaande uit lemig fijn zand en zandige leem.

5 Planvoornemen

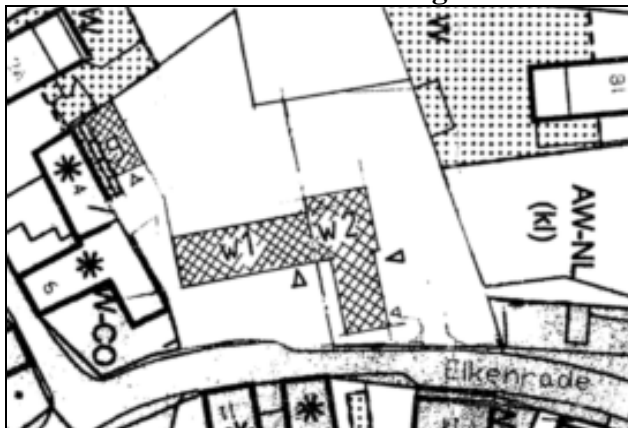
De heren Pieters hebben de locatie Elkenrade 12 in 2008 gekocht. Het voornemen is om de woning met aangebouwde schuur te restaureren en in pandig te verbouwen tot twee woningen. Elkenrade 12 betreft een karakteristiek pand met een voormalige agrarische hoeve. De functie van de locatie wijzigt van 1 woning naar twee woningen. De locatie waar beide woningen zijn gesitueerd is Elkenrade 12. De grootte van de kavel biedt voldoende ruimte om te voorzien in parkeergelegenheid binnen de desbetreffende kavels. Bij het eerste woonhuis (W1) is een garage (g) gesitueerd separaat langs de perceelsgrens in het bijbouwvlak. En bij het tweede woonhuis (W2) is een garage in pandig opgenomen. Eigen voertuigen worden op het eigen terrein geplaatst en niet op of langs de openbare weg.

Op de locatie Elkenrade 12, kadastraal bekend gemeente Gulpen-Wittem sectie J nummers 417 en 418 rust volgens het bestemmingsplan de bestemming Wonen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen zonder dat er gestreefd wordt naar woningsplitsing in het buitengebied. Het vigerende bestemmingsplan laat het in pandig verbouwen van het pand tot 2 woningen niet toe.

Het bestaande woonhuis wordt gesloopt en met hergebruik van materialen (kunaradersteen en veldbrand) wederom in oude stijl teruggebouwd. De aangebouwde schuur wordt eveneens in dezelfde aanwezige karakteristieke stijl tot woning verbouwd.

Elkenrade 12 wordt omgeven door karakteristieke bebouwing. Het bouwvoornemen zorgt ervoor dat cultuurhistorische waardevolle elementen in stand worden gehouden. Voorgenoemde zorgt ervoor dat de gemeente medewerking wil verlenen aan het bouwvoornemen van de initiatiefnemer, omdat het een kwaliteitswinst voor de omgeving oplevert. Hieronder is een schets van het planvoornemen weergegeven. Verder zijn er een aantal uitsneden van het planvoornemen in bijlage 1 weergegeven.

Planvoornemen W1 en W2 en g



6 Planologische verantwoording

Bij de planologische verantwoording wordt de keuze voor het inpandig verbouwen van Elkenrade 12 tot twee woningen weloverwogen onderbouwd met de noodzakelijke onderzoeken.

6.1 Geluidhinder

Voor de realisatie van twee woningen aan het adres Elkenrade 12 te Elkenrade is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is benodigd voor de procedure Hogere Grenswaarde. In dit rapport is de gevelbelasting berekend in het prognosejaar 2019. Daarnaast is de gevelwering beschouwd.

Het is niet mogelijk door middel van bron-of overdrachtsmaatregelen de gevelbelasting te verlagen tot onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerlawaaai. Voor het realiseren van het planvoornemen van de heren Pieters wordt een hogere grenswaarde procedure gevolgd. Voor de woningen met een hogere grenswaarde is de gevelisolatiewaarde van de woning van belang. Voor de woning die gesitueerd is aan de linkerkant verzoeken wij de hogere waarde van 56 dB aan te houden en voor de woning die rechts gesitueerd is verzoeken wij de hogere waarde van 60 dB aan te houden.

Voor beide woningen geldt verder dat de gevelwering zodanig is dat een binnenniveau van maximaal 33 dB gewaarborgd wordt.

6.2 Bodem-en grondwaterkwaliteit

Bodemonderzoek

Econsultancy heeft een verkennend bodemonderzoek te Elkenrade 12 uitgevoerd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening, waarbij de huidige bebouwing grotendeels zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740:2009 'Bodem-Landbodemonderzoek- Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek- Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kobalt en zink. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en nikkel. Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor het planvoornemen op de onderzoekslocatie Elkenrade 12.

Grondwaterkwaliteit

Omdat het grondwater zich dieper bevindt dan 5,0 m –mv heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

Er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie ligt in een grondwaterbeschermingsgebied voor (niet-) freatisch grondwater (grondwaterbeschermingsgebied Roodbron).

6.3 Luchtkwaliteit

Het planvoornemen van de heren Pieters heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit en kan als NIBM worden aangemerkt.

NIBM (Niet in betekende mate):

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is met het in werking treden van NSL gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

In de regeling NIBM is een plan opgenomen van 500 woningen die niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Op basis van bovenstaande feiten wordt een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit dan ook niet noodzakelijk geacht.

6.4 Externe veiligheid

Het planvoornemen betreft het realiseren van twee woningen op Elkenrade 12. De huidige situatie met betrekking tot de externe veiligheid verandert hierdoor niet.

In en rond het plangebied zijn volgens de risicokaart Provincie Limburg geen bedrijven of leidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het planvoornemen. Volgens de risicokaart van de Provincie Limburg vindt evenmin vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de directe omgeving, zodat het plan niet in een invloedsgebied ligt. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien

6.5 Milieuhinder Bedrijven

Het planvoornemen bestaat uit het inpandig verbouwen van het pand Elkenrade 12 tot 2 woningen. Er bestaan geen belemmeringen tengevolge van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen beperkingen oplegt aan eventuele bedrijven in de omgeving.

Het plangebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied. Het Natura 2000 gebied, Het Geuldal, ligt op geruime afstand. Daarbij heeft het voornemen geen nadelige invloed op dit gebied, het gaat immers niet over een activiteit waarbij directe ammoniakshade (depositietoename) een rol speelt. De aanwezigheid van een dergelijk gebied vormt dan ook geen belemmering voor het voornemen van de heren Pieters.

6.6 Geurhinder bedrijven

Met het project zijn geen problemen met betrekking tot geurhinder te verwachten. De bouw tot twee woningen op Elkenrade 12 heeft geen geuroverlast tot gevolg.

Daarnaast dient de omgekeerde werking beoordeeld te worden. Heeft de aanwezigheid van twee woningen nadelige gevolgen voor omliggende bedrijven?

In de directe omgeving is alleen het eigen melkrundveehouderijbedrijf, Elkenrade 3, gelegen. te Elkenrade. Met een afstand van ruim meer dan 100 meter wordt deze inrichting niet belemmerd in de uitoefening of verdere ontwikkeling door dit initiatief.

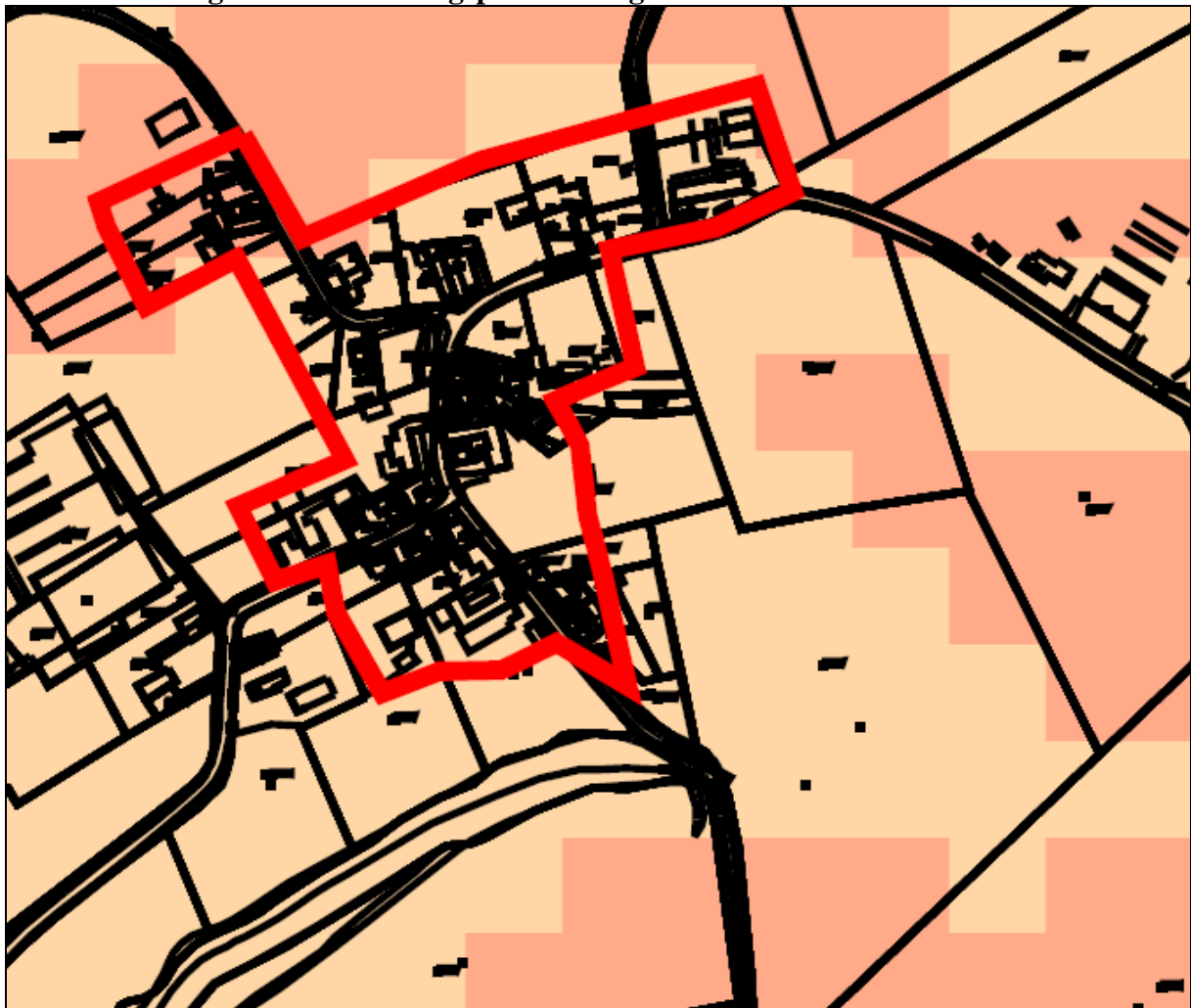
6.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De archeologische kaart van het bestemmingsplan buitengebied Gulpen-Wittem geeft als archeologische waarde een middelhoge verwachtingswaarde aan.

Het bestemmingsplan geeft aan dat ter plaatse een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd dient te worden als de bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt; het plangebied groter is dan 100 m² en is gelegen binnen een historische kern.

Kaart archeologie uit Bestemmingsplan buitengebied 2009



Het planvoornemen van de heren Pieters blijft binnen de bestaande bebouwing en de grond wordt (bijvoorbeeld) met uitzondering van enkele funderingsstroken niet dieper geroerd dan 30 cm. Ter plaatste is bebouwing gelegen met twee gierkelders waardoor de gronden door agrarische bewerking reeds geroerd zijn. In beginsel is daardoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Omdat het nooit uit te sluiten is dat er archeologische waarden aanwezig zijn zullen eventuele vondsten tijdens de uitvoering van de werkzaamheden overeenkomstig de wettelijke verplichting direct gemeld worden bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

In het onderhavige project is geen sprake van enig monumentaal bouwwerk. Er is wel sprake van in het bestemmingsplan Buitengebied specifieke aangeduide omliggende karakteristieke bebouwing. Onderhavig pand heeft geen aanduiding karakteristiek. Wel is er sprake van een gebouw van een cultuurhistorische waardevolle betekenis.

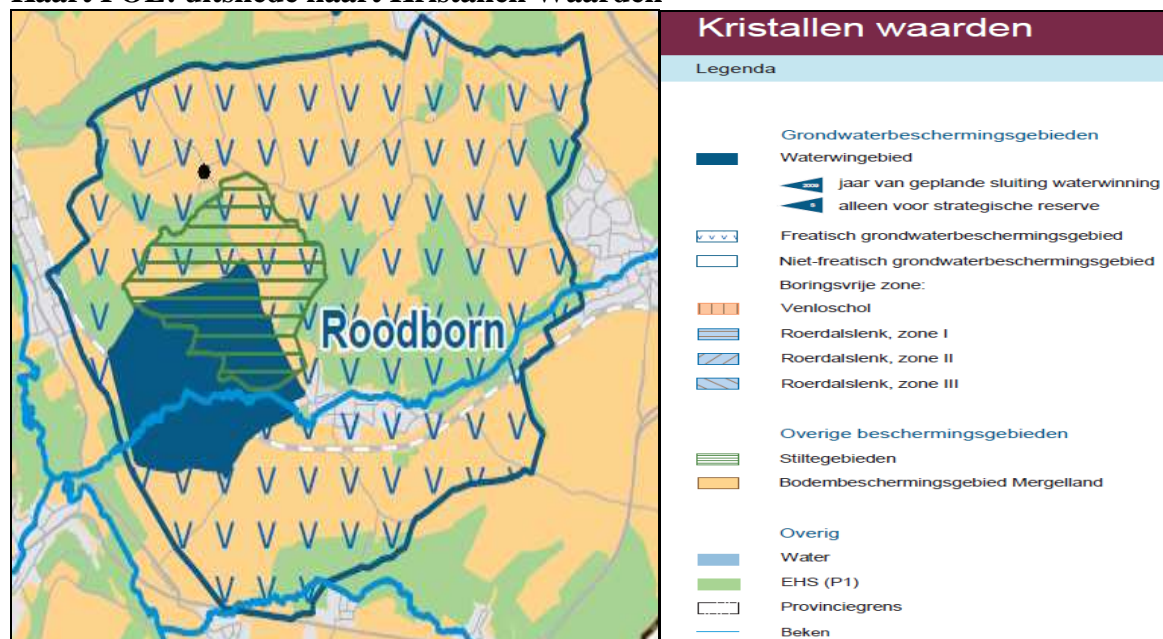
Het bouwvoornemen van de heren Pieters versterkt de waardevolle elementen van de omliggende karakteristieke bebouwing. Elkenrade 12 ligt in het hart van de oude cultuur- historische dorpskern. Het in de oude stijl terugbouwen met hergebruik van streekeigen materialen (kunradersteen en veldbrand) zorgt voor meer kwaliteit en behoud/versterking van cultuurhistorische waarden in de dorpskern Elkenrade.

6.8 Flora en Fauna

Het planvoornemen van de heren Pieters betreft het inpandig verbouwen van het pand Elkenrade 12 tot 2 woningen. Juist vanwege de kleine omvang van het plangebied en de inpandige ingrepen mag ervan worden uitgegaan dat er geen schade wordt toegebracht aan biotopen van beschermde planten- en diersoorten. Een onderzoek flora en fauna is derhalve niet noodzakelijk.

6.9 Water

Kaart POL: uitsnede kaart Kristallen Waarden



In het POL 2006 is via het hoofdstuk 4.4: 'Water en op de bijbehorende Blauwe waarden kaart en een deel van de Kristallen Waarden Kaart het Provinciale waterbeleid expliciet beschreven. Het gehele Mergelland is als bodembeschermingsgebied aangewezen. Hierbij wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen.

Het projectplan is volgens de kristallen Waarden Kaart POL 2006 gelegen in een freatisch grondwaterbeschermingsgebied. Er wordt onderscheid gemaakt in freatische en niet-freatische grondwaterwinningen, die elk weer in subgroepen zijn onder te verdelen.

In de Provinciale Milieuverordening Limburg heeft de provincie de waterwingebieden aangegeven. Hier gelden extra regels waaraan de burgers, de bedrijven, de gemeenten zich moeten houden. Voor een aantal activiteiten en handelingen geldt zelfs een volledig verbod (bijv. voor nieuwbouw in waterwingebieden). Deze regels staan ook in de Provinciale Milieuverordening Limburg.

De activiteit in dit planvoornemen, het in pandig verbouwen van Elkenrade 12 tot twee woningen, heeft echter geen nadelige invloed op de bodem. Er vinden in het kader van een bodembeschermingsgebied geen schadelijke bodemactiviteiten plaats.

De kenmerken van het watersystemen kunnen het beste worden omschreven door een onderverdeling te maken in soorten van water die in het gebied aanwezig kunnen zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, regen- en afvalwater.

Grondwater

Er wordt in het plan geen grondwater onttrokken. De realisatie van het planvoornemen van de heren Pieters zal geen verstoring van de grondwaterstand tot gevolg hebben.

Oppervlaktewater

Het planvoornemen heeft geen consequenties voor het oppervlaktewater. Het in pandig verbouwen van het pand Elkenrade 12 tot 2 woningen heeft geen negatief effect op het oppervlaktewater.

Regen- en afvalwater

Het betreft bestaande gebouwen, die nu ook al hemelwater afvoeren op riolering. Ten opzichte van de bestaande situatie met betrekking tot regen- en afvalwater verandert er niks. De woning met aangebouwde schuur wordt gerestaureerd en in pandig verbouwd tot twee woningen, het dakoppervlak verandert hier niet. Aangezien het verhard oppervlak voor de woningen door het planvoornemen niet wijzigt hoeft de afvoer van het hemelwater niet anders geregeld te worden. Er worden tevens twee stallen/schuren gesloopt waardoor dus per saldo minder verhard oppervlak is, dit heeft sowieso een positief effect.

Er hoeft dus ook geen infiltratievoorziening of buffering met vertraagde afvoer gerealiseerd te worden.

De afvoer van huishoudelijk afvalwater wordt op de gebruikelijke manier aangesloten op het riool. Bij de bouw van de woningen worden geen uitlogende materialen gebruikt, waardoor er geen risico is voor verontreiniging van hemelwater. Er zijn op dit moment al twee aangesloten hemelwaterafvoeren en twee aangesloten vuilwaterafvoeren op het riool. Ten aanzien van de bestaande situatie verandert er dus niks.

6.10 Kabels en leidingen

Op de projectlocatie komen geen kabels en leidingen voor die een belemmering zijn voor het realiseren van het voorgenomen project. De noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn nabij de projectlocatie beschikbaar.

6.11 Uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld in verband met het voornemen van de heren Pieters tot het in pandig verbouwen van het pand Elkenrade 12 tot twee woningen. Elkenrade 12 wordt in oude stijl teruggebouwd met hergebruik van streekeigen materialen. Elkenrade 12 is reeds een bestaande locatie met woonbestemming, het planvoornemen zorgt voor een omgevingsverbetering. De aangebouwde schuur die nu onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw wordt verbouwd tot woning. Er wordt vanuit gegaan dat het voorgenomen plan geen aantasting oplevert van de belangen van de omliggende belanghebbenden.

Het plan vindt plaats op eigen grond en wordt uitgevoerd door en voor rekening van de heren Pieters. De maatschap Pieters-Huntjens heeft in 2009 een aanvraag Ruimte voor Ruimte ingediend, de Kwaliteitscommissie Limburg heeft met deze aanvraag ingestemd. Door de afbraak van oude stallen op het bedrijf, gelegen aan Elkenrade 3, wordt op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg de mogelijkheid gecreëerd om het onderhavige plan te financieren met de opbrengst van een bouwcontingent.

Tussen initiatiefnemer en gemeente wordt een verhaalsovereenkomst gesloten waarin is geregeld dat initiatiefnemers de financiële risico's met betrekking tot een mogelijke planschade zullen dragen.

Grondexploitatie is hier niet van toepassing.

7 Juridische opzet

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten de digitale raadpleegbaarheid, de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 en de Woningwet.

In de juridische opzet worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan vertaald naar een juridische regeling. Per (dubbel) bestemming wordt aangegeven hoe de gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. Per aanduiding wordt de noodzaak en het doel van de specifiekere regeling aangegeven. In bijlage 5 is de juridische opzet van het bestemmingsplan en aanduidingen opgenomen. De plankaart/verbeelding en de planregels zijn opgenomen

8 Overleg en inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegelijkertijd wordt het bestemmingsplan voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro naar de diverse instanties gestuurd (provincie, VROM, waterschap en dergelijke). Resultaten van inspraak en vooroverleg worden in dit hoofdstuk verwerkt. In een later stadium zal dit hoofdstuk aangevuld worden met de behandeling van zienswijzen en het vaststellingsbesluit.

In het kader van deze procedure kan een ieder zijn/haar zienswijze kenbaar maken. In publicaties met betrekking tot diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

Er zijn bij de gemeente Gulpen-Wittem geen reacties binnengekomen in het kader van voorontwerpbestemmingsplan Elkenrade 12, artikel 3.1.1. Bro (vooroverleg instanties). Er zijn behoudens de mail van VROM-Inspectie, geen schriftelijke reacties van Provincie of Waterschap ontvangen in het kader van opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan inzake het inpandig verbouwen van het pand gelegen Elkenrade 12 tot 2 woningen. De Provincie heeft telefonisch medegedeeld geen opmerkingen op het plan te hebben.

Mail van VROM-Inspectie:

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem,
Ddhv de heer R. Defaux

Op uw verzoek om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het in de marge vermelde voorontwerpbestemmingsplan bericht ik u als volgt.

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Namens de directeur-inspecteur regio Zuid,

Ir JJM Henssen
Senior Adj Inspecteur
040 6525911

kenmerk: H 30021

Ontwerpbestemmingsplan

Van 23 juni tot en met 3 augustus 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken voor iedereen in het gemeentehuis ter inzage gelegen en waren tevens langs elektronische weg te raadplegen.

De reactie van de Provincie Limburg op het ontwerpbestemmingsplan geeft weer dat de beoordeling van het plan op grond van artikel 3.1.1 Bro geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen. De reactie is opgenomen in bijlage 4.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze heeft de Stichting Zuid-Limburgs Erfgoed gebruik gemaakt, deze zienswijze is opgenomen in bijlage 4. De ingediende zienswijze vormt geen reden af te zien van het voornemen van het college van burgemeester en wethouders om op grond van artikel 3.1 Wro een bestemmingsplan op te stellen ten behoeve van het inpandig verbouwen van het pand Elkenrade tot twee woningen.

De Nota van beantwoording zienswijze is opgenomen in bijlage 4.

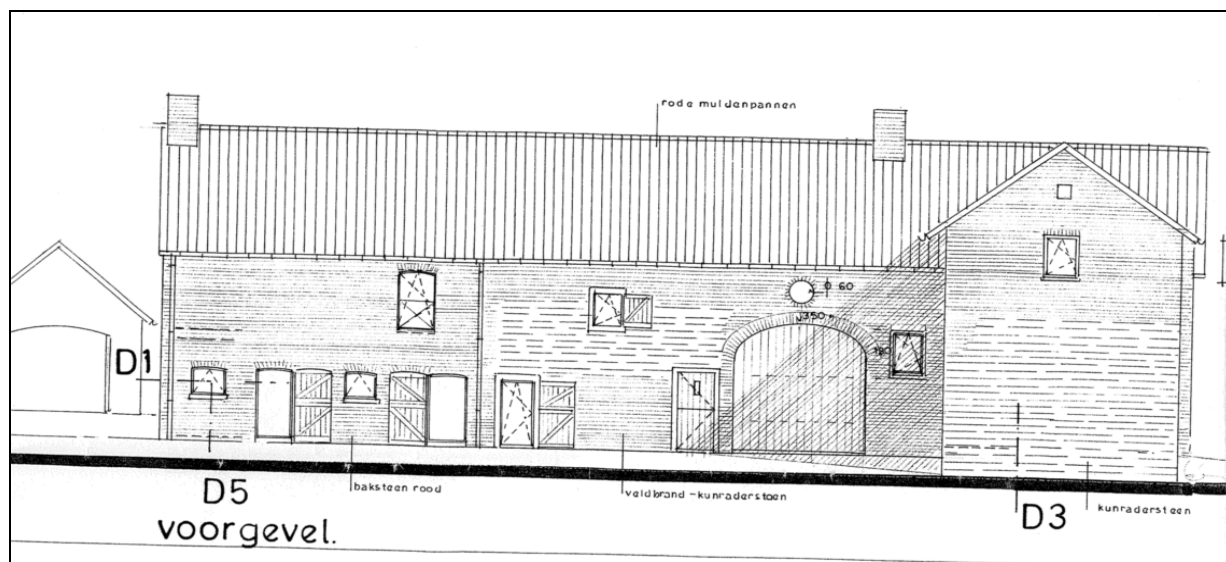
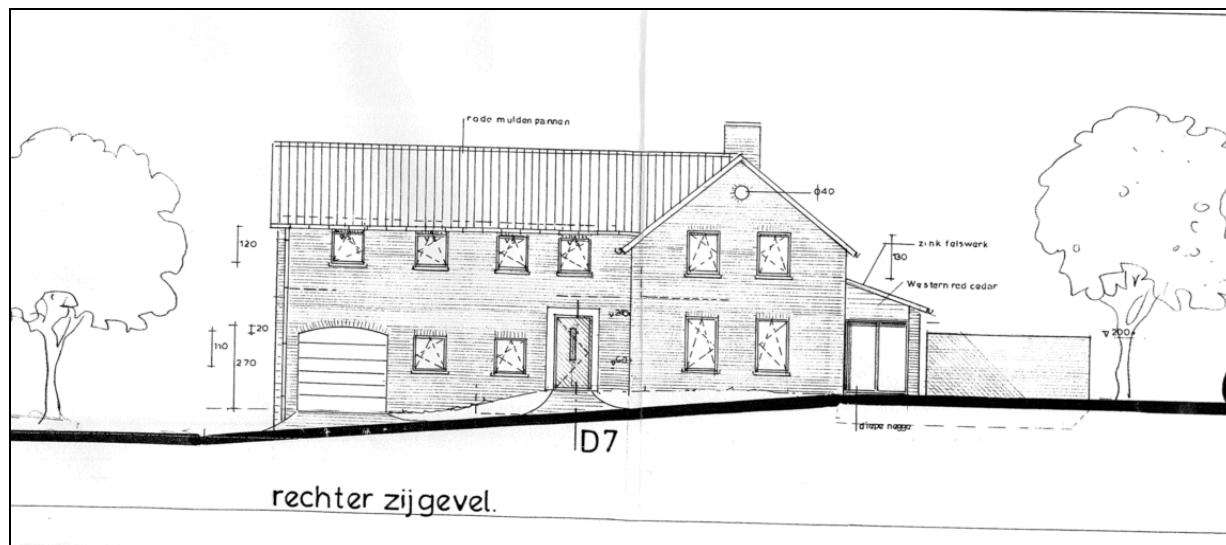
Vaststelling bestemmingsplan

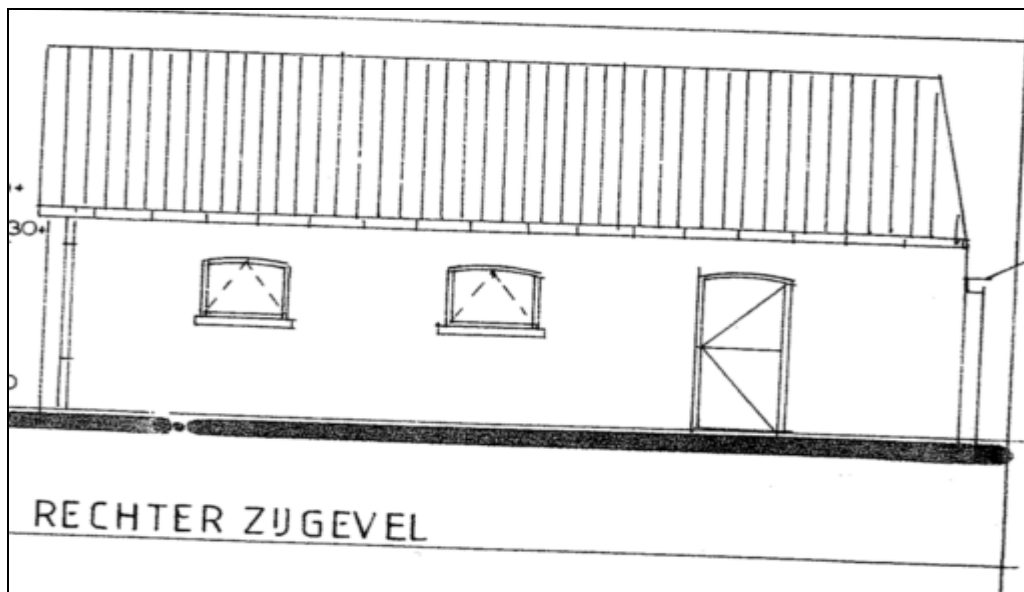
Het ontwerpbestemmingsplan 2 woningen te Elkenrade 12 is op 14 oktober 2010 door de raad van de gemeente Gulpen-Wittem vastgesteld. Voor het perceel Elkenrade 12 wordt geen exploitatieplan vastgesteld. De 'Nota van beantwoording zienswijze' is ook door de raad van de gemeente Gulpen-Wittem vastgesteld.

In bijlage 4 is het besluit van 14 oktober door de raad van de gemeente Gulpen-Wittem opgenomen.

Bijlage 1 Schetsen Planvoornemen

Planvoornemen van de heren Pieters te Elkenrade 12





Bijlage 2 Overeenkomst Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg

arvalis



Adviseurs
Bouwkundigen
Juristen

Makelaars
Projecten
SubsidiePoint

Overeenkomst Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg

*Maatschap Pieters-Huntjens
Elkenrade 3
6289 NA Gulpen*

Arvalis
Gulpen, 27 oktober 2009

Begeleiding
Yvonne Vos

Overeenkomst Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg

Ondergetekende,

De gemeente Gulpen-Wittern, ten dezen ex artikel 171, eerste lid Gemeentewet, vertegenwoordigd door burgemeester drs. A.R.B. van den Tillaar nader te noemen partij 1, ten dezen handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittern;

en

Maatschap Pieters-Huntjens Elkenrade 3 6289 NA Elkenrade, de heer/mevrouw
dhr. J.G. Pieters mevrouw J.S.J. Pieters Huntjens en
dhr. R.M.J. Pieters nader te noemen maatschap Pieters-Huntjens;

Gezamenlijk te noemen: "Partijen"

Overwegingen:

- De maatschap Pieters-Huntjens heeft bij de gemeente Gulpen-Wittern een aanvraag ingediend tot toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg (RvR) met betrekking tot de sloop van 866,96 m² oude gebouwen op het adres Elkenrade 3 te Elkenrade, zoals bekend onder het advies met kenmerk ROM/KF/KO9-16 bij de Kwaliteitscommissie Limburg. Voorgaand advies maakt integraal deel uit van deze overeenkomst;
- De gemeente Gulpen-Wittern heeft d.d. 7 juli 2009 tot medewerking aan de aanvraag besloten;
- De Provinciale Kwaliteitscommissie Ruimte voor Ruimte heeft 13 juli 2009 te kennen gegeven akkoord te gaan met een later te bouwen RvR -woning op een nog nader te bepalen locatie, de commissie zal te zijner tijd de locatie nog ter advisering ontvangen;
- De Ruimte voor Ruimte aanvraag moet worden gezien in samenhang met een BOM+ aanvraag d.d. 24 november 2008. Door de aankoop van het pand gelegen Elkenrade 12 met bijbehorende grond is het mogelijk het agrarische bedrijf in compacte vorm uit te breiden in plaats van vergroting van de bouwkaavel ten koste van het landschap;
- Door de afbraak van de 866,96 m² oude in onbruik geraakte bedrijfsgebouwen wordt op basis van de RvR -regeling voor Zuid-Limburg de mogelijkheid gecreëerd de verbouwing van de nieuwe woonruimte (Elkenrade 12) te financieren met de opbrengst van een later te bouwen RvR -woning op een nader te bepalen locatie;
- Voor het realiseren van de beoogde verbouwing van de nieuwe woonruimte, Elkenrade 12, dient een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld;

Komen overeen als volgt;

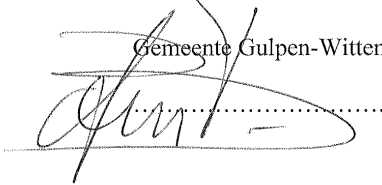
1. Maatschap Pieters-Huntjens verplicht zich de sloop van de in het geding zijnde gebouwen ter hand te nemen en wel conform het gestelde in de Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg. Uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit ter hoogte van Elkenrade 3 en 12 aanzienlijk wordt verbeterd. Door de sloop van de oude gebouwen ontstaat een optimaal open karakter van het landschap.
2. Vergunningen van de te slopen gebouwen en bijbehorende mestrechten worden door de gemeente Gulpen-Wittem ingetrokken.
3. De gemeente Gulpen-Wittem neemt het benodigde postzegelbestemmingsplan voor Elkenrade 12 ingevolge het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening zo snel mogelijk en met voortvarendheid in procedure.
4. Maatschap Pieters-Huntjens zal het pand gelegen Elkenrade 12 inpandig verbouwen tot twee woningen. Het bestaande woonhuis wordt gesloopt en met hergebruik van de materialen kunradersteen en veldbrand weer in oude stijl worden teruggebouwd. De aangebouwde schuur wordt eveneens in dezelfde aanwezige karakteristieke stijl tot woning verbouwd.
5. Een terugbouwlocatie is nog niet bekend, zodat een woningbouwcontingent door de Provincie Limburg wordt gereserveerd voor maatschap Pieters-Huntjens voor de duur van 8 jaar, ingaande na dagtekening van deze overeenkomst. Maatschap Pieters-Huntjens zal zich gedurende deze tijd met de gemeente Gulpen-Wittem (en/of in samenwerking met andere gemeentes c.q. private partijen) in alle redelijkheid en billijkheid inspannen een terugbouwlocatie te vinden. De duur van 8 jaar is mede gegrondvest op de economische situatie op de markt. De terugbouwlocatie mag zich bevinden in de Provincie Limburg.
6. Maatschap Pieters-Huntjens is bekend met het planologisch kader waarin nieuwbouw mogelijk is, rekening houden met de kernkwaliteiten van het landschap. Daarbij kan pas met terugbouw van een RvR-woning worden gestart wanneer de gebouwen conform punt 1 van deze overeenkomst zijn gesloopt
7. Gelet op het nieuwe instrumentarium, Het Limburgs Kwaliteitsmenu, en het verdwijnen van de POL-aanvulling RvR zal het in deze overeenkomst gereserveerde woningbouwcontingent blijven bestaan, zoals opgenomen onder 5. Het bestaansrecht is mede gefundeerd op de gegevenheid dat de onderhandelingen omtrent de RvR -aanvraag (het integrale aspect) in 2008 in aanwezigheid met de Provincie Limburg zijn gestart.
8. Mocht buiten toedoen van partijen uitvoering van deze overeenkomst op enig ogenblik niet langer mogelijk zijn, dan zijn partijen onverlet de wettelijke taken en bevoegdheden, verplicht medewerking te verlenen aan een aanpassing van deze overeenkomst.

9. Indien op enig onderdeel van deze overeenkomst knelpunten optreden zullen partijen in overleg treden. Indien het overleg niet tot voor partijen bevredigend resultaat leidt, zal de meest gerede partij het geschil voorleggen aan de rechter.

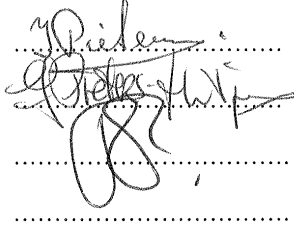
10. Partijen zullen een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van € 500,00 voor iedere dag dat hij/zij in gebreke zijn te voldoen aan de bepalingen als bedoeld in deze overeenkomst, onverminderd het recht van maatschap Pieters-Huntjens op de gemeente Gulpen-Wittem en de Provincie Limburg op nakoming van deze overeenkomst of volledige schadevergoeding.

Aldus overeengekomen te Gulpen-Wittem d.d. 27-7-2010

Gemeente Gulpen-Wittem



Maatschap Pieters-Huntjens



Drs. A.R.B. van den Tillaar

.....
.....
.....
.....

Bijlage bij Overeenkomst Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg
Maatschap Pieters-Huntjens

Kwaliteitscommissie Limburg

Secretariaat : p/a Limburglaan 10, Postbus 5700, 6202 MA, MAASTRICHT

Maastricht, 22 juli 2009.

Ons kenmerk: ROm/KF/K09-16

Betreft: Adviesaanvraag van de gemeente Gulpen-Wittem inzake Ruimte voor Ruimte ten name van fam. Pieters-Huntjens te Elkenrade.

Het plan is behandeld in de vergadering van 13 juli 2009.

Namens de provincie is aanwezig: mevrouw M.Kavouras-Knols.

Na overleg is het niet noodzakelijk gebleken dat er een vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig is.

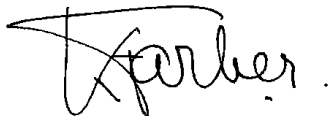
Door de vertegenwoordiger van de provincie wordt het plan toegelicht.

Deze Ruimte voor Ruimte aanvraag moet worden gezien in samenhang met een BOM+ aanvraag enige tijd geleden. De wens voor een tweede en nieuwe agrarische bedrijfswooning kon niet worden gehonoreerd. Inmiddels is in goed overleg een oplossing gevonden, waarbij een bestaand karakteristiek pand dat deels uit veldbrand en deels uit kunradersteen is opgetrokken, gerestaureerd zal worden en wordt omgevormd ten behoeve van wonen. Door de afbraak van omstreeks 800m² oude in onbruik geraakte bedrijfsgebouwen wordt, op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling voor Zuid-Limburg, de mogelijkheid gecreëerd om de verbouwing voor de nieuwe woonruimte te financieren met de opbrengst van een later te bouwen RvR woning op een nog nader te bepalen locatie.

De commissie kan instemmen met de aanvraag en zal te zijner tijd de locatie voor de Ruimte voor Ruimte woning nog ter advisering ontvangen.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,
Namens deze,

Mevr. ir. J.M.M. Jongeling - Rooth



Ir K.A.M. Farber, secretaris.

Gemeente GULPEN-WITTEM		
Gez. Bgm	No.	Gez. Secr.
	23 JULI 2009	
Orig. Kopie		Gez. W.



Elkenrade 3 en 12

Bijlage 3 Planschadeovereenkomst

Overeenkomst

De ondergetekenden,

De gemeente Gulpen-Wittem, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester drs. A.R.B. van den Tillaar, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 29 november 2005 no. 1357, hierna te noemen de gemeente

Dhrn. R. en B. Pieters, Elkenrade 12 6289 NA Elkenrade, hierna te noemen de verzoeker

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor de bouw van 2 woningen op het perceel gelegen Elkenrade 12, kadastraal bekend Wijlre, sectie J nummers 417 en 418;
- dat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld door de gemeenteraad op 2 april 2009;
- dat derhalve het plan door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan herziening of ontheffing van het bestemmingsplan;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening of ontheffing van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om herziening van het bestemmingsplan Buitengebied ten behoeve van haar plan;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde herziening of ontheffing van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening weshalve er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- dat de gemeente bereid is de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente een Procedureregeling planschadevergoeding gemeente Gulpen-Wittem 2008 heeft vastgesteld op grond waarvan een derde-belanghebbende zoals de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om planschadevergoeding;

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente zal de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure brengen.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de herziening of ontheffing van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling planschadevergoeding gemeente Gulpen-Wittem 2008.
4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening of ontheffing van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde herziening of ontheffing van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen vier weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekening 28.50.81.934 ten name van de gemeente Gulpen-Wittem onder vermelding van "planschadekosten herziening bestemmingsplan 2 woningen Elkenrade 12"
6. Indien de verzoeker toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van hetgeen is gesteld in artikel 5 is de verzoeker zonder aanmaning of andere voorgaande verklaring een boete van € 2.500,- verschuldigd voor elke dag dat de tekortkoming voortduurt.
7. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat het besluit tot herziening of ontheffing van het bestemmingsplan niet wordt genomen, respectievelijk niet in werking zal treden.

2

8. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
9. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te Gulpen d.d. 23-7-2010

De gemeente: Burgemeester Van Gulpen-Wittem,
Drs. A.R.B. van den Tillaar



De verzoeker: Dhr. R. Pieters,



Dhr. B. Pieters,



Bijlage 4 Reacties



De Raad der gemeente Gulpen-Wittem
Postbus 56
6270 AB GULPEN

Afdeling RO
Ons kenmerk CAS201000010162
DOC201000084416

Uw kenmerk
Bijlage(n)

Behandeld C.J.H. Maes
Telefoon (043) 389 7981
Fax (043) 389 7977
Email cjh.maes@prvlimburg.nl
Maastricht 20 juli 2010
Verzonden

VERZONDEN 22 JULI 2010

Onderwerp

Zienswijzen ex artikel 3.8.1 Wro
Ontwerp bestemmingsplan "locatie Elkenrade 12 te Elkenrade", hierna te noemen het plan

Geachte leden van de Raad,

De kennisgeving van de terinzagelegging van voornoemd ontwerp bestemmingsplan hebben wij op 22 juni 2010 ontvangen.

Wij delen u mede, dat de beoordeling van het plan op grond van artikel 3.1.1 Bro geen aanleiding heeft gegeven tot het maken opmerkingen. Thans delen wij u mede, dat in onderhavig plan ten onrechte gesproken wordt over VOR-compensatie daar waar dit betreft VORM-tegenprestatie zoals verwoord in het provinciale beleid.

GEMEENTE GULPEN-WITTEM			
Poststuk nr.			
23 JUL 2010			
Zaak.nr.			
Burg.	Secr.	Behand.	Kopie

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)



Als bijlage treft u tevens aan de overeenkomst inzake Ruimte voor Ruimte. Hierover heeft u contact gehad met de rayonplanoloog mevrouw ir. M. Kavouras-Knols. De overeenkomst wordt, zo is aan u medegedeeld, zoals gebruikelijk niet door de Provincie ondertekend vandaar dat u alle exemplaren ingesloten aantreft.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

Ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



I.10.03594

Stichting Zuid-Limburgs Erfgoed

Aan de Raad

van de Gemeente Gulpen-Wittem.

Elkenrade, 30 juli 2010.

Onderwerp: **Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan "Elkenrade 12"**.

GEMEENTE GULPEN-WITTEM			
Poststuk nr. I. 10.03594			
02 AUG 2010			
Zaak.nr.			
Burg.	Secr.	Behand.	Kopie
		BPRD	GRMW

Geachte Raad,

Met deze brief willen wij graag zienswijzen indienen met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan "Elkenrade 12" in Elkenrade.

Opmerking vooraf: Het College van Burgemeester en Wethouders heeft enige tijd geleden in een raadsvergadering toegezegd dat samenloop van bouwen en slopen op grond van de Bouwverordening zou worden nagestreefd. In het geval van Elkenrade 12 blijkt de toezegging vooralsnog een loos gebaar te zijn geweest. Er is namelijk al met de sloop van het pand Elkenrade 12 in Elkenrade is begonnen, terwijl en nog geen bouwvergunning is verleend. De wijziging van het bestemmingsplan die in dit geval nodig blijkt, is zelfs nog niet tot stand gebracht (dat kan pas op 14 oktober a.s., en dan moet er nog een wachttijd in acht worden genomen, om de Provincie Limburg en VROM de kans te geven te reageren).

Hoewel wij het in bijna alle gevallen jammer vinden dat authentieke karakteristieke bebouwing niet wordt gerestaureerd en moet verdwijnen, omdat daarmee vaak ook "de ziel" (*) uit een bouwwerk verdwijnt, hebben wij in dit geval overigens geen moeite met het bouwplan van de initiatiefnemers.

Integendeel: Wij vinden dat de initiatiefnemers zich alle moeite hebben getroost het oorspronkelijke beeld van bebouwing zoveel mogelijk te laten. Daarvoor alle lof.

Er zijn echter een tweetal aspecten die ons stichting aanleiding om zienswijzen naar voren te brengen, met betrekking tot de historische verkaveling en het stedenbouwkundig beeld van Elkenrade. Dat zijn de precieze plaats van het te herbouwen woningen en de situering van een garage aan één van zijden van het bouwobject.

- 1) Elkenrade wordt van oudsher (zeker vanaf de late middeleeuwen) gekenmerkt door een vrij unieke verkaveling en een bebouwing die maakt dat veel panden

met hun kopse kant direct aan de straat (rijweg) staan. Dat is echt een stedenbouw-kundig kenmerk van het buurtschap Elkenrade.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan (en ook het daarop te baseren bouwplan) voorziet in de mogelijkheid het bouwwerk enkele meters “terug te plaatsen”, dat wil zeggen: enkele meters van de straat (rijweg) weer opnieuw op te bouwen. (Een argument daarvoor zal wel zijn de verkeersafwikkeling in Elkenrade, terwijl de huidige situatie juist een snelheidsremmend effect heeft.)

Het enkele meters terugplaatsen van de gevel zal echter het stedenbouwkundig beeld van Elkenrade verstoren. Zie bijgaande foto van de huidige situatie.

- 2) Aan de ene zijde van het bouwwerk zou de ingang een garage moeten komen. Op de bijgaande foto zou die ingetekend kunnen worden, want dat is de zichtzijde. Om de garage te kunnen bereiken met de auto (en dat zal toch de bedoeling zijn), moet het talud worden afgegraven. En dat zal een tweede ingreep zijn in de verkaveling en het stedenbouwkundig beeld van Elkenrade.

Wij zouden graag dat het ontwerpbestemmingsplan zodanig wordt aangepast dat a) bouwwerk op de huidige plek, vrijwel direct aan de straat / rijweg wordt herbouwd, en b) het talud niet wordt afgegraven.

Hoogachtend,

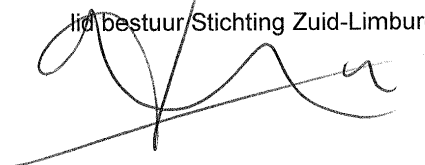
Mr. M.C.M. Hermans,

voorzitter Stichting Zuid-Limburgs Erfgoed,

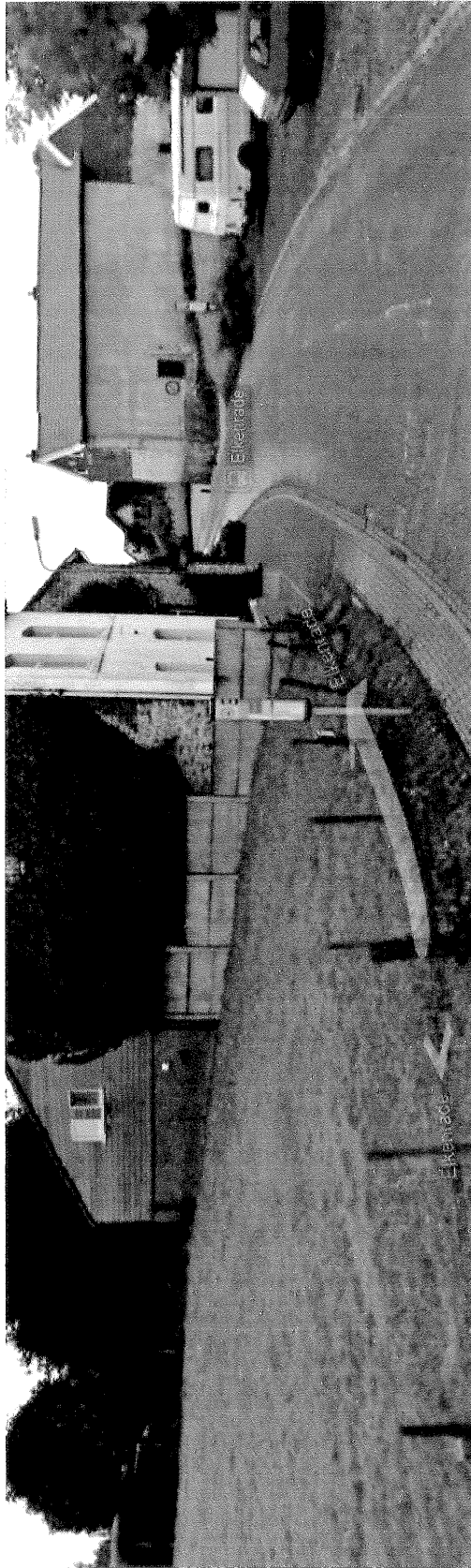


drs. F.G. Disse,

lid bestuur Stichting Zuid-Limburgs Erfgoed.



- (*) In dit geval een (gezien vanaf de straat) “smal” woonhuis dat door zijn vorm iets elegants heeft.



Nota van beantwoording zienswijze

Vanaf 23 juni tot en met 3 augustus 2010 heeft het ontwerp-bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken voor iedereen in het gemeentehuis ter inzage gelegen en waren tevens langs elektronische weg te raadplegen. Gedurende deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is door de Stichting Zuid-Limburgs Erfgoed gebruik gemaakt. De zienswijze is ondertekend op 30 juli 2010 door mr. M.C.M. Hermans en drs. F.G. Disse.

De binnengekomen zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Het vorenstaande impliceert niet, dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet in de samenvatting genoemd worden, niet bij de beoordeling betrokken zijn. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

Samenvatting zienswijze

De door de Stichting Zuid-Limburgs Erfgoed ingediende zienswijze heeft betrekking op de locatie van de te herbouwen woning en de situering van de garage aan een van de zijden van de woning, een en ander in relatie tot de historische verkaveling en het stedenbouwkundige beeld van Elkenrade.

Deze historische verkaveling vertaalt zich in een bebouwing met panden die veelal met hun kopse kant direct aan de straat zijn gelegen. Voorliggend bouwplan gaat uit van de mogelijkheid de nieuw te bouwen woningen enkele meters vanuit de straat te herbouwen. Dit zal het stedenbouwkundig beeld van Elkenrade verstoren.

Om de nieuw te bouwen garage te bereiken zal het talud moeten worden afgegraven. Ook dit is een ingreep in de verkaveling en het stedenbouwkundige beeld van Elkenrade.

Beantwoording zienswijze

Het bestemmingsplan is opgesteld in verband met het planvoornemen van de heren P. Pieters en B. Pieters tot het inpandig verbouwen van het pand Elkenrade 12 tot 2 woningen. Het bestaande woonhuis wordt inpandig verbouwd en wederom in oude stijl teruggebouwd met hergebruik van streekeigen materialen zoals kunradersteen en veldbrand. De nieuwe woning wordt eveneens in karakteristieke stijl gebouwd, de karakteristieke uitstraling van de gevel blijft behouden.

De dorpsbouwmeester heeft over het bouwplan zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving positief geadviseerd. Het bouwvoornemen zorgt er juist voor dat cultuurhistorische waardevolle elementen in stand worden gehouden. Aan het bouwvoornemen is medewerking verleend omdat het een kwaliteitswinst voor de omgeving oplevert. Het voornemen komt het stedenbouwkundig beeld van Elkenrade juist ten goede, de impact op de omgevingskwaliteit is positief.

Met het planvoornemen van de heren Pieters blijft de kopse kant gesitueerd aan de straat. Voorafgaande levert dus geen verandering in het stedenbouwkundig kenmerk van het buurtschap Elkenrade. Slechts enkele panden in Elkenrade beschikken over deze unieke kaveling.

Het op een kleine afstand terugplaatsen van het bouwwerk (dus van de rijweg af) doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld van Elkenrade. Het bouwwerk gaat slechts 1 meter naar achteren waarbij de straat niet breder wordt en het snelheidsremmend effect blijft. Daarbij heeft de verplaatsing van het bouwwerk naar achteren akoestische beweegredenen. Door de ter plekke smalle doorgang is er in de huidige situatie sprake van geluidsoverlast en trillingen. Het terugplaatsen van de gevel ten opzichte van de bestaande toestand heeft instemming van de rayonplanoloog.

Bij het planvoornemen zijn de initiatiefnemers verplicht een eigen parkeergelegenheid te creëren. De garage aan de ene zijde van het bouwwerk brengt geen ingreep in de verkaveling en het stedenbouwkundig beeld van Elkenrade met zich mee. Het talud wordt niet geheel afgegraven. Op de foto die door de Stichting Zuid-Limburgs Erfgoed is bijgevoegd laat zien dat ter plaatse van de auto's ook in het verleden een afgraving heeft plaatsgevonden ten behoeve van de parkeerplaats naast het talud. Wat betreft de insnijding ten behoeve van de nieuwe garage in de rechterzijgevel wordt verwezen naar deze gevel in de bestaande toestand. Het gekozen garagepeil ligt nagenoeg op dezelfde hoogte als de huidige grondslag.

Conclusie

De ingediende zienswijze vormt geen reden af te zien van het voornemen van het college van burgemeester en wethouders om op grond van artikel 3.1 Wro een bestemmingsplan op te stellen ten behoeve van het inpandig verbouwen van het pand Elkenrade 12 tot twee woningen.

Geadviseerd word de zienswijze ongegrond te verklaren.

Vaststelling bestemmingsplan door de raad van de gemeente Gulpen-Wittem



Gemeentebestuur van Gulpen-Wittem

Kenmerk: BP/162

Onderwerp Bestemmingsplan 2 woningen Elkenrade 12

De Raad van de gemeente Gulpen-Wittem

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 augustus 2010.

Gelet op

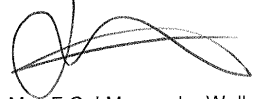
Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht

Besluit

1. Het ontwerp-bestemmingsplan 2 woningen Elkenrade 12 overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPLBUI07000-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
2. Voor het perceel Elkenrade 12, kadastraal bekend gemeente Wijlre, sectie J nummers 417 en 418 geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De "Nota van beantwoording zienswijze" welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd, vast te stellen.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem in zijn vergadering van 14 oktober 2010.

De griffier,



Mw. F.G.J.M. van der Walle.

De voorzitter,



dfs. A.R.B. van den Tillaar

Bijlage 5 Verbeelding en Planregels