

Uw brief van	:	19 november 2023	Behandeld door	:	
Uw kenmerk	:	n.v.t.	Onderwerp	:	Reactie op uw conceptverzoek
Ons kenmerk	:	D2024-00001401	Dossierscode:	:	Z2023-00000482
			Bijlagen	:	n.v.t.
			Verzonden:	:	22-5-2024

Geachte heer ,

Op 19 november 2023 hebben wij uw conceptverzoek ontvangen. Uw conceptverzoek is geregistreerd onder dossiernummer Z2023-00000482. Het conceptverzoek voorziet in het realiseren van drie vrijstaande, levensloopbestendige bungalows op het perceel kadastraal bekend gemeente Witterm, sectie B, nummer 6868. Dit perceel bedraagt circa 3.803 vierkante meter en is gelegen tussen de Rijksweg en de Rodestraat. Het perceel wordt omsloten door de kern Partij aan de westzijde en een bebouwingscluster (Rijksweg 26-30 en Rodestraat 39) aan de oostzijde.

De bungalows hebben een bouw- en goothoogte van circa 3,25 meter (plat dak), een beukmaat van circa 8,35 meter en een oppervlakte van circa 115 vierkante meter. Als gevolg van het realiseren van de drie bungalows bestaat het voornemen om het perceel te splitsen in vier delen:

- Drie percelen van elk circa 410 vierkante meter;
- Het resterend perceel van circa 2.558 vierkante meter waarop u hobbymatig dieren wil (blijven) houden en eventueel enkele hoogstam fruitbomen wil aanplanten ter compensatie van de bomen die verdwijnen als gevolg van de bungalows.

Het initiatief richt zich op dorpsbewoners of mensen die vanwege gebrek aan mogelijkheden binnen het dorp, buiten het dorp zijn gaan wonen. De gedachte is om doorstroombmogelijkheden te creëren. Aangezien de bungalows gelijkvloers zijn, zijn de woningen ook geschikt voor senioren, aldus uw verzoek.

Uw conceptverzoek voldoet niet aan de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan

Het conceptverzoek is getoetst aan het omgevingsplan. Na toetsing blijkt dat het conceptverzoek hieraan niet voldoet.

Ter plaatse van de locatie geldt het bestemmingsplan 'Kern Partij' als tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Volgens dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch'. Op de locatie zijn geen dubbelbestemmingen of aanduidingen van toepassing. Het bouwplan is in strijd met het Omgevingsplan omdat de gronden (hoofdzakelijk) zijn bestemd voor agrarisch gebruik en ter

plaatse geen woningen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid.

Het project is vergunningplichtig

Uit de beoordeling van uw conceptverzoek is gebleken dat dit vergunningplichtig is.

Wij geven onder voorwaarden positief advies over uw conceptverzoek

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) mag alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de beoordeling van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0a tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Wij hebben uw conceptverzoek beoordeeld. In bijlage 1 van deze brief treft u onze beoordeling aan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen beleidsmatige aspecten en ruimtelijke aspecten. Wij verzoeken u aandachtig kennis te nemen van deze beoordeling en de daarin genoemde voorwaarden en aandachtspunten te verwerken bij de uitwerking van uw initiatief. De kans dat uw aanvraag wordt goedgekeurd, is dan groter.

Wij vragen u het conceptverzoek te bespreken met de omgeving

Omdat participatie belangrijk is in onze samenleving, adviseren wij u het conceptverzoek eerst met de buurtbewoners te bespreken, voordat u een formele omgevingsvergunningaanvraag indient. Hierdoor informeert u de buurt vooraf over (de uitvoering van) uw conceptverzoek. Het vooraf bespreken van uw plannen met de buurt zal een bijdrage leveren aan het draagvlak voor de beoogde ontwikkeling en kan het totale vergunningtraject bespoedigen. In geval van een BOPA-procedure is participatie zelfs verplicht gesteld door de gemeenteraad. Via onderstaande link treft u een handreiking aan omtrent participatie. Hierin staan aanbevelingen voor de wijze waarop u de participatie kunt organiseren.

<https://www.gulpen-witterm.nl/data/downloadables/1/8/7/6/handreiking-participatie-omgevingswet-gulpen-witterm-januari-2022.pdf>

Advies- en instemmingsrecht provincie Limburg

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een provinciaal belang, dan dienen wij de provincie Limburg in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen over de aanvraag (artikel 16.15a, onder d Omgevingswet). Ook heeft de provincie een instemmingsrecht. Dit betekent dat een omgevingsvergunning niet kan worden verleend zonder instemming van de provincie.

De gevallen waarin sprake is van een provinciaal belang heeft de provincie vastgelegd in het 'Besluit advies en instemming bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Provincie Limburg'. Omdat uw initiatief voorziet in het realiseren van een of meerdere woningen, is sprake van een provinciaal belang (artikel 1, onder o van het Besluit advies en instemming bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Provincie Limburg).

Adviesrecht gemeenteraad

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op door de gemeenteraad aangewezen geval, dan dienen wij de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen over de aanvraag (artikel 16.15a, onder b Omgevingswet).

In Hoofdstuk 3 van het besluit 'Delegatie, Adviesrecht Raad en participatieplicht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten onder de Omgevingswet heeft de gemeenteraad de gevallen vastgelegd waarin zij gebruik wenst te maken van haar adviesrecht. Omdat de locatie is gelegen binnen de dorpskern Witterm en zich tevens binnen de bebouwde komgrens bevindt, is geen sprake van een geval waarin de raad gebruik wenst te maken van haar adviesrecht.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Uw conceptverzoek is door ons niet getoetst aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze beoordelingen doen wij in een latere fase van de (concept)aanvraag.

U kunt uw conceptverzoek verder uitwerken

Wij hebben een positieve grondhouding ten aanzien van uw conceptverzoek. Wij adviseren u om nog geen vergunning aan te vragen, maar uw plan verder uit te werken en het omgevingsoverleg op te starten.

Zorg voor een volledige aanvraag omgevingsvergunning

Zodra u overgaat tot het indienen van een aanvraag, zorg dan dat deze aanvraag volledig is. Een volledige aanvraag houdt in dat u de juiste tekeningen, rapporten, foto's en andere documenten aanlevert. Hierdoor kunnen wij sneller beoordelen of uw aanvraag voldoet aan de landelijke regels en wat de gevolgen zijn voor omgeving. Bij het indienen van de aanvraag komt u de volgende stap tegen in het Omgevingsloket:



Omdat het planvoornemen in strijd is met het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is het belangrijk dat u bij deze stap "Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan" de volgende documenten aanlevert:

- Een ruimtelijke onderbouwing, waaruit volgt dat het planvoornemen voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen goede ruimtelijke ordening);
- Een GML-bestand (Geography Markup Language-bestand). Dit is een digitaal uitwisselingsformaat voor geografische bestanden. Onze ervaring leert dat enkel gespecialiseerde (advies)bureaus deze bestanden kunnen opstellen die ingevolge de wet worden voorgeschreven.

Wij adviseren u dan ook een adviesbureau hiervoor in de arm te nemen.

U betaalt leges voor het behandelen voor dit conceptverzoek

U krijgt hier van ons nog een aparte brief over. Wilt u meer weten over de kosten? Kijk dan op www.gulpen-witterm.nl/bestuur/regelgeving-en-publicaties/verordeningen.

Deze beoordeling van het conceptverzoek is geen besluit

U kunt daarom geen bezwaar maken. Vraagt u een omgevingsvergunning aan? U kunt dan wel bezwaar maken tegen het besluit dat wij daarover nemen.

U kunt aan de inhoud van deze brief geen rechten ontleen. De beoordeling van uw vooroverleg is een eerste algemene toets. Het besluit over uw mogelijke omgevingsvergunning kan anders zijn dan het advies op uw vooroverleg. Dit kan bijvoorbeeld doordat regels veranderen of doordat belangen van anderen een rol spelen.

Stuur ons een bericht als u vragen heeft

Heeft u een vraag of opmerking over uw zaak? Stuur ons dan een bericht terug. Dat doet u via de knop 'Beantwoorden' in de berichtenmodule van jeleefomgeving.nl. Noem hierbij ook uw zaaknummer Z2023-00000482.

Heeft u liever telefonisch contact?

Neemt u dan contact op met _____ via telefoonnummer _____.

Met vriendelijke groet,

Namens Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,
Team Omgeving, teamleider

BIJLAGE 1

Aanvullende aandachtspunten voor uw aanvraag omgevingsvergunning

Aan te vragen activiteiten Om uw project te realiseren heeft u een omgevingsvergunning nodig voor in ieder geval de activiteiten: - Bouwen - Omgevingsplanactiviteit - Vellen van een houtopstand (kappen) - Maken van een uitweg
Nadeelcompensatie In verband met het afwijken van het omgevingsplan zal voor definitieve besluitvorming een overeenkomst nadeelcompensatie worden afgesloten, inhoudende dat eventuele nadeelcompensatie en/of andere exploitatiekosten in relatie tot de wijzing voor uw rekening komen.
Coalitieakkoord In het Coalitieakkoord 2022-2026 'Samen bouwen we verder' is ten aanzien van het aspect wonen onder meer het volgende opgenomen: <i>"De beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen staat in onze gemeente zwaar onder druk. Daarnaast kennen ook wij een sterk vergrijzende samenleving. We willen dat zowel jongeren als senioren met plezier in hun dorp kunnen blijven wonen. We willen dat onze dorpskernen en gemeente aantrekkelijk blijven voor jong en oud. We nemen daarom de regie in eigen hand en voeren een proactief woonbeleid door te stimuleren, te bemiddelen en waar nodig te reguleren. Daarbij zetten we in op het toevoegen van huisvesting in de vorm van betaalbare koopwoningen en doorgroeiwoningen aan de onderkant van de woningmarkt. We werken toe naar een sociale woningmarkt. (...) Wij benutten vrijkomende gronden en complexen binnen of aan de rand van de dorpsgrenzen."</i> Het initiatief voorziet in het benutten van vrijkomende gronden binnen de dorpsgrens van Witterm voor het realiseren van drie woningen. Indien voldaan wordt aan de uitgangspunten voor het type woningen (doelgroep, typologie) past het initiatief binnen de uitgangspunten van het coalitieakkoord.
Lokale Woonvisie 2018-2025 Op 25 oktober 2018 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Witterm de Lokale Woonvisie Gulpen-Witterm 2018-2025 vastgesteld. In deze visie zijn onder meer de volgende (relevante) speerpunten van beleid opgenomen: - de beschikbaarheid van starterswoningen is wel van cruciaal belang om verdere uitstroom uit de gemeente te voorkomen en van cruciaal belang voor het behoud van de leefbaarheid in de dorpskernen. - Wel is er een tekort aan goedkope starterswoningen en dient doorstroming te worden gerealiseerd zodat betaalbare starterswoningen beschikbaar komen. Dit geldt zowel voor koop als huur

- Eventuele collectieve startersinitiatieven c.q. bottom-up initiatieven kunnen onder voorwaarden rekenen op facilitering door de gemeente
- De gemeente onderkent het belang van de starters voor de lokale woningmarkt en wil graag bevorderen dat starters beter toegang krijgen tot de bestaande woningvoorraad. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn dan cruciaal. Vertrekpunt voor de oplossingen zijn kansen in de bestaande woningvoorraad, maar ook binnen de bestaande plancapaciteit. Daar waar dit geen soelaas biedt dan wel bij planologisch aanvaardbare initiatieven van onderop is beperkte additionele nieuwbouw mogelijk;
- Realisatie van woningen voor doorstromers biedt mede een oplossing voor verbeterde doorstroming. Realisatie kan plaatsvinden door transformatie van bestaand vastgoed en/of beperkte nieuwbouw voor zowel de doelgroep sociale huur als voor de koopmarkt;
- De gemeente wil voor oudere doorstromers (leeftijdssrange 55-70 jaar) met verhuisplannen meer keuze creëren in de bestaande woningvoorraad en overig leegstaand of -komend waardevol vastgoed binnen de woonkernen. Als dat geen soelaas geeft, kan beperkte additionele nieuwbouw worden ingezet. Tegelijkertijd is te constateren dat senioren in minder passende woningen niet of nauwelijks willen doorstromen naar passender woningen (honkvast). Hier ligt een aanleiding om de mogelijkheden ten aanzien van kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad door transformatie of herbestemming nadrukkelijk op de agenda te zetten middels communicatie en bewustwordingscampagnes;
- De gemeente wil de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad optimaliseren. Levensloopbestendigheid is een belangrijke voorwaarde bij de toetsing van (ver)(nieuw)bouw-initiatieven en de transformatie van de planvoorraad. In dit verband wil de gemeente vanuit haar faciliterende rol meer bekendheid geven aan de stimuleringsmaatregelen die door de gemeente zijn geïnitieerd voor de bestaande woningvoorraad.

In het Woonbehoefteonderzoek Maastricht Heuvelland d.d. 17 juli 2023 wordt ervan uitgegaan dat de gemeente Gulpen-Witterm de komende 10 jaar waarschijnlijk te maken krijgt met (verdere) ontgroening en vergrijzing. In het aantal stellen en alleenstaanden ouder dan 65 jaar wordt een forse toename verwacht. In het koopsegment zien we behoefte aan alle prijssegmenten terug.

Met name ouderen nemen in aantal toe. Zij wonen nu nog vaak in een reguliere grondgebonden woning, maar zouden voor een deel juist willen verhuizen naar een nulredenwoning, welke aansluit op hun veranderende woonwensen. Een divers nieuwbouwaanbod helpt om zoveel mogelijk huishoudens te kunnen bedienen en daarmee de doorstroming op gang te brengen en houden.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 20 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Witterm de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie is van toepassing op woningbouwplannen die voorzien in een toename van de woningvoorraad en waarvoor een juridische grondslag (planologisch besluit of vergunning) om deze woningen te bouwen ontbreekt, oftewel ook van invloed zijn op (een toename van) de plancapaciteit. Doordat een juridische grondslag ontbreekt om de drie geplande woningen te bouwen, leidt het plan tot een toename van zowel de woningvoorraad als plancapaciteit binnen Gulpen-Witterm. Dit betekent dat in beginsel compenserende voorwaarden op het plan van toepassing zijn als bedoeld in Beleidsafspraken VI van de SVWZL. Deze compensatie kan inhouden:

- Het onttrekken van een gelijk aantal woningen als netto toegevoegd worden.
- Het onttrekken van bestaande plancapaciteit (1:1, 1:2 of 1:4) voor de netto toe te voegen woningen.
- Het leveren van een financiële bijdrage in het subregionale slooffonds.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Op 25 februari 2021 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Witterm de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Op grond van deze beleidsregel hoeven goede woningbouwplannen niet meer te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Het plan kan voldoen aan deze drie criteria. Indien de woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd, leveren deze een aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Tevens is sprake van een inbreidingslocatie. Het plan sluit daarnaast aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte op basis van het Woonbehoefteonderzoek Maastricht Heuvelland d.d. 17 juli 2023. Het initiatief is akkoord bevonden door de subregio.

Stedenbouwkundig

Het toevoegen van woningen kan leiden tot een intensivering van ruimtelijke effecten. Er vindt een verdichting van het aantal woningen plaats. Het aantal bewoners in de directe omgeving neemt toe, waardoor meer verkeersbewegingen (auto, fiets, voetganger) kunnen plaatsvinden. Tevens kan het stemgeluid toenemen. In onderhavig geval blijft de intensivering beperkt, nu het geen splitsing van een bestaande woning betreft, maar nieuwbouw op een agrarisch perceel waarbij tevens sprake is van een stedenbouwkundige afronding van de Rodestraat. Bovendien zijn de kavels voldoende ruim van opzet om deze intensivering te kunnen dragen.

Op 21 maart 2024 is conceptverzoek informeel voorgelegd aan de dorpsbouwmeester. De dorpsbouwmeester heeft geadviseerd om de bebouwing parallel aan de weg (dus niet gedraaid ten opzichte van de weg) te realiseren. Bebouwing met één laag wordt als niet passend in de omgeving beschouwd. Geadviseerd wordt om een meer dorpse uitstraling na te streven en een minder saaie architectuur, bijvoorbeeld met een kap of deels in twee lagen plat afgedekt. Stedenbouwkundig is meer verdichting en verhoging nodig. Drie vrijstaande woningen is mogelijk. Bestaande hagen en bomen dienen zo veel mogelijk te worden gehandhaafd.

Milieuzonering / richtafstanden

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies dient enerzijds een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden te worden gewaarborgd en dient anderzijds de bedrijfsvoering van bedrijven niet onevenredig te worden beperkt. Door middel van milieuzonering wordt ervoor gezorgd dat nieuwe bedrijven een passende locatie krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd. Daarbij gelden de richtafstanden uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering als uitgangspunt. Deze afstanden worden gemeten vanaf de inrichtingsgrens van het bedrijf. De richtafstanden gelden in beginsel voor omgevingen die worden getypeerd als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Indien sprake is van een omgeving die als type 'gemengd gebied' kan worden beschouwd, kan de richtafstand met één afstandstap worden verminderd.

In de nabijheid van de beoogde woningen is een transformatorstation gelegen. Deze locatie heeft de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening. Daarnaast bevindt zich een perceel met een bedrijfsbestemming, doch ter plaatse is geen bedrijf meer. De richtafstanden vormen geen belemmering.

Spuitzones / gewasbeschermingsmiddelen

Een deel van het perceel waarop de woningen zijn beoogd behoudt de agrarische bestemming. Ook aan de oostzijde van dat perceel bevinden zich gronden met een agrarische bestemming. Op deze gronden mogen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Om te bepalen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies, meer specifiek of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, dient rekening te worden gehouden met de blootstelling aan drift als gevolg van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Het is mogelijk die afstand te verkleinen als daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet gebaseerd zijn op een zorgvuldig op de locatie

toegesneden onderzoek (zie bijvoorbeeld Ab 19 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3023). Om te bepalen of een ruimtelijk plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dient niet alleen de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, maar het plan in zijn geheel te worden beoordeeld (Ab 17 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2560).

Binnen een straal van 50 meter vanaf de beoogde woningen/tuinen zijn gronden met een agrarische bestemming gelegen. Op deze gronden is het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan. Een aanzienlijk deel van deze gronden is in eigendom van initiatiefnemer (perceel 6868). Ten zuidoosten van de locatie ligt perceel kadastraal bekend gemeente Witterm, sectie M, nummer 17, en ten noorden van de locatie (overzijde van de Rijksweg) perceel kadastraal bekend gemeente Witterm, sectie P, nummer 254. U dient er voor te zorgen dat de afstand tussen deze agrarische percelen en de woningen/tuinen ten minste 50 meter bedraagt. Voor zover dat niet mogelijk is, dient een spuitvrije zone planologisch te worden vastgelegd ter plaatse van de agrarische percelen, waarmee een verbod tot het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen binnen een straal van 50 meter vanaf de woningen/tuinen wordt geborgd.

Geur

Het aspect geur is niet van toepassing, er ligt wel een stal met enkele paarden op het naastgelegen perceel. Dit is enkel een hobbymatige activiteit.

Bodem

Bij ontgravingsactiviteiten dient er vooraf een historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd te worden om aan te tonen dat het een onverdachte locatie betreft. Bij afvoeren van grond kan gebruik gemaakt worden van de bodemkwaliteitskaarten waarbij de grond binnen dezelfde zones, AW-2000 toegepast mag worden.

Stikstof

Er dient voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase op basis van een AERIUS-berekening aangetoond te worden dat er geen extra stikstof wordt uitgestoten. Dit aspect is van belang omwille van de korte afstand (minder dan 100m) tot Natura-2000 gebied.

Verkeer en parkeren

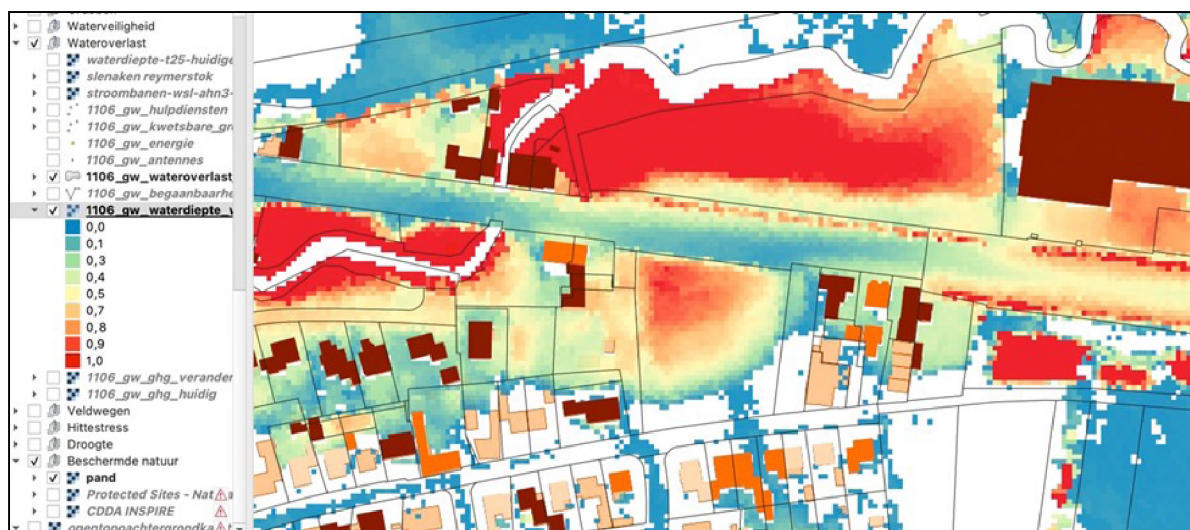
Op 16 december 2008 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Witterm vastgesteld. Op basis van deze Beleidsnota dient de benodigde parkeercapaciteit te voldoen aan de daarin opgenomen parkeernormen en dient de parkeercapaciteit op eigen terrein te worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat elke woning in twee parkeerplaatsen op eigen terrein dient te voorzien. Daarnaast dient aandacht te zijn voor de ontsluiting (inrit).

Kappen bomen

In uw conceptverzoek geeft u aan dat u drie tot vier bomen zullen verdwijnen als gevolg van de realisatie van de bungalows. Het verdient de voorkeur om deze bomen te behouden. Wij verzoeken u om daarmee rekening te houden bij de planvorming. Indien blijkt dat behoud van (enkele) bomen niet mogelijk is, dient u dat te compenseren door elders bomen van vergelijkbare (inheemse) soort en statuur te herplanten. U dient dan een duidelijk inrichtingsplan te overleggen waaruit deze herplant blijkt.

Water

Het plangebied grenst aan een locatie waar bij hevige neerslag wateroverlast ontstaat. Geadviseerd wordt om het bouwpeil circa 20 cm hoger aan te brengen dan de as van de weg "Rodestraat". Tevens wordt geadviseerd om rekening te houden dat er een stroming tussen de panden doorloopt. Deze stroming mag niet verhinderd worden (zie onderstaande figuur). De locatie van de panden dient hierop afgestemd te worden.



Figuur 1/100 jaar wateroverlast locaties Partij e.o.

Algemene eisen water:

Bij de uitwerking van een nieuw plan dient u rekening te houden met:

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.

Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt.

2. Men dient rekening te houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.

U voorkomt hiermee wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.

3. U laat een bodem- en infiltratieonderzoek uitvoeren en het bepaald hiermee de grondwaterstand. Dit onderzoek levert input voor het ontwerpen van het hemelwatersysteem.

Denk hierbij ook aan eventuele bodemverontreinigingen.

4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit. Schoonhouden van water, scheiden van water, zuiveren van water.

5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.

Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.

6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.

Verantwoorde systeemkeuze conform de voorkeurstabel, dit is maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden.

7. U dient de infiltratie- en bergingsvoorzieningen voor het hemelwater in het plan te dimensioneren op 80 mm per extra m² verhard oppervlakte met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Bij Groene (begroeide) daken wordt het verhard oppervlakte met een factor 0,3

gereduceerd. De infiltratie- en bergingsvoorziening wordt voorzien van een leegloop en overloop voorziening.

8. Beheer en onderhoud infiltratie- en bergingsvoorzieningen. Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid.

Riolering

De kosten voor nieuwe aansluitingen op het rioolstelsel komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de afvoer van vuilwater uit de kelder dient u zelf een pomp te installeren waarbij u een voorziening treft zodat het water vanuit de gemeentelijke riolering niet kan teruglopen.

Omgevingsvisie Limburg 2021 / vooroverleg provincie

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie Limburg maakt onderscheid in verschillende zones. Voor elk van die zones zijn de beleidsuitgangspunten in de Omgevingsvisie beschreven.

Voor zover relevant is de locatie gedeeltelijk gelegen in de zone 'Buitengebied' en 'Groenblauwe mantel' en de aanduiding 'Overstromingskansgebied B'. De locatie is geheel gelegen binnen de zone 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Wij hebben uw initiatief informeel voorgelegd aan de provincie Limburg. Voor zover relevant heeft de provincie geoordeeld dat de locatie feitelijk is gelegen binnen het stedelijk weefsel van de kern Partij en dat zij een positieve grondhouding aanneemt ten opzichte van de beoogde ontwikkeling. Wel dient bij de uitwerking van de planvorming gemotiveerd te worden dat rekening is gehouden met de relevante (instructie)regels uit de Omgevingsverordening. Specifiek worden daarbij artikel 12.1 (wonen), artikel 7.2 (Nationaal landschap Zuid-Limburg) en artikel 7.6 (Groenblauwe mantel) van de Omgevingsverordening.

Tot slot dient u te motiveren dat het voor het verkeer noodzakelijke uitzicht, de veiligheid en doorstroming van het verkeer op de provinciale weg (Rijksweg) niet wordt belemmerd (artikel 2.4).