



BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Maastrichterweg 2 te Slenaken

gemeente Gulpen-Wittem

Bestemmingsplan

Maastrichterweg 2 te Slenaken

gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.bpmtrichterweg2-VG01
Rapportnummer:	12-05494-V-M-SV
Dossiernummer:	M20389.01
Opdrachtgever:	de heer J.H.G. Alleleijn
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	28 november 2013

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



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

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Plangebied.....	9
2.1.1	Ligging.....	9
2.1.2	Woning Maastrichterweg 2	10
2.1.3	Herbouwlocatie	11
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	12
2.3	Ruimtelijke effecten	13
2.3.1	Stedenbouwkundige verbetering	13
2.3.2	Verbetering vanuit het oogpunt van duurzaamheid	13
2.3.3	Verbetering vanuit milieutechnisch oogpunt	13
2.3.4	Landschappelijke verbetering.....	14
2.3.5	Conclusie	14
3	Beleid	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2	Conclusie Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	17
3.2.2	Perspectieven	17
3.2.3	Provinciale waarden	18
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	20
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	21
4	Milieutechnische aspecten	25
4.1	Bodem	25
4.1.1	Algemeen.....	25
4.1.2	Verricht (verkennend) bodemonderzoek	25
4.1.3	Conclusie bodem	25
4.2	Geluid	26
4.2.1	Algemeen.....	26
4.2.2	Wegverkeerslawaaï	26

4.2.3	Conclusie geluid.....	27
4.3	Milieuozonering	27
4.3.1	Algemeen.....	27
4.3.2	Bestaande bedrijvigheid	27
4.3.3	Conclusie milieuozonering.....	29
4.4	Luchtkwaliteit.....	29
4.4.1	Algemeen.....	29
4.4.2	Het besluit NIBM	29
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	30
4.4.4	Conclusie	30
4.5	Externe veiligheid.....	30
4.5.1	Beleid.....	30
4.5.2	(Beperkt) kwetsbare objecten	31
4.5.3	Conclusie externe veiligheid.....	32

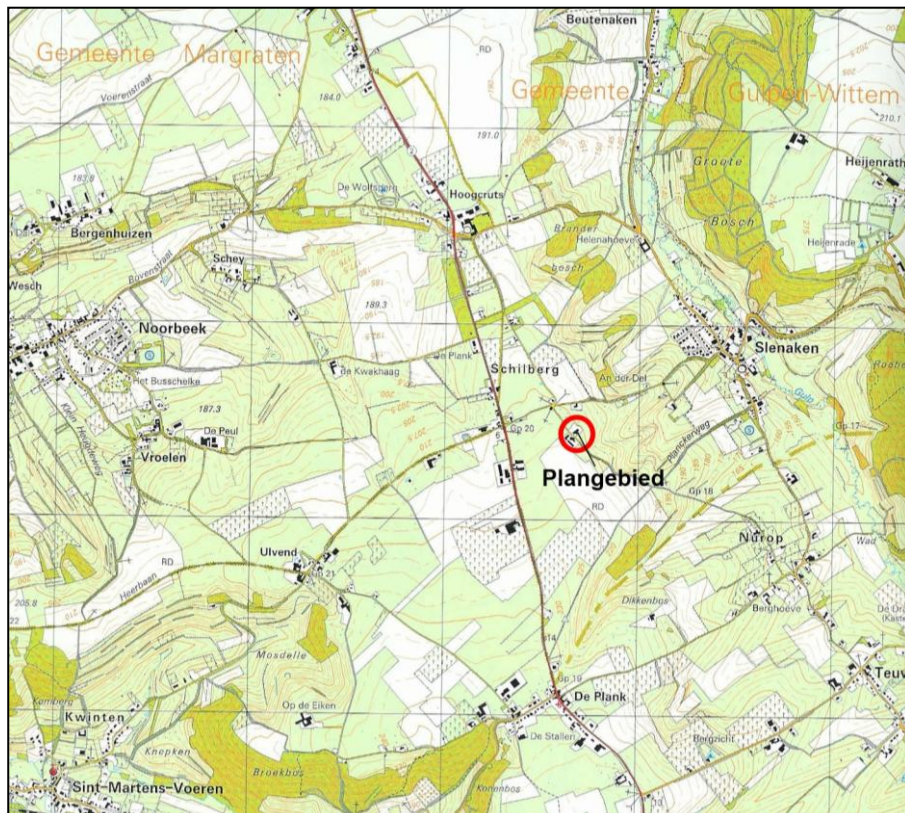
5 Overige ruimtelijke aspecten..... 33

5.1	Archeologie	33
5.1.1	Algemeen.....	33
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	33
5.1.3	Archeologisch bureau- en veldonderzoek	34
5.1.4	Conclusie archeologie.....	34
5.2	Kabels en leidingen	35
5.3	Verkeer en parkeren	35
5.3.1	Verkeersstructuur.....	35
5.3.2	Parkeren	35
5.4	Waterhuishouding	36
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	36
5.4.2	Provinciaal beleid	36
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	37
5.4.4	Afvoer afval- en hemelwater	37
5.4.5	Conclusie waterhuishouding	39
5.5	Natuur en landschap.....	40
5.5.1	Ecologische hoofdstructuur.....	40
5.5.2	Landschapsplan en tegenprestatie.....	40
5.6	Flora en fauna	41
5.6.1	Algemeen.....	41
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	42
5.6.3	Gebiedsbescherming	42
5.6.4	Conclusie flora en fauna	43
5.7	Duurzaamheid.....	43

6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Grondexploitatie	45
6.1.1	Algemeen.....	45
6.1.2	Exploitatieplan.....	45
6.2	Planschade	45
7	Planstukken	47
7.1	Algemeen	47
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	47
7.2.1	Toelichting	48
7.2.2	Regels	48
7.2.3	Verbeelding	49
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	51
8.1	Inleiding.....	51
8.2	Vooroverleg.....	51
8.3	Inspraak.....	51
8.4	Formele procedure	52
8.4.1	Algemeen.....	52
8.4.2	Zienswijzen	52
9	Bijlagen.....	53

1 Inleiding

De heer J.H.G. Alleleijn (hierna: initiatiefnemer) is eigenaar van het pand Maastrichterweg 2 te Slenaken. Betreffende woning dateert van begin 20^e eeuw en verkeert in bouwtechnisch slechte staat. Het voornemen van initiatiefnemer is dan ook om betreffende woning in z'n geheel te slopen en een nieuwe woning te bouwen ten zuidoosten van de (resterende) woning met huisnummer 4.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het realiseren van de nieuw te bouwen woning op de gewenste plaats is gelet op het ter plekke vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' niet toegestaan. Zodoende is het college van burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm verzocht om medewerking te verlenen aan het voornemen van initiatiefnemer.

De gemeente heeft middels brief d.d. 14 november 2012 (kenmerk: U.12.07278) kenbaar gemaakt, onder een aantal voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan het voornemen. Betreffend schrijven van de gemeente is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Één van de genoemde voorwaarden is het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure, waartoe een separaat bestemmingsplan ('postzegelbestemmingsplan') dient te worden opgesteld.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

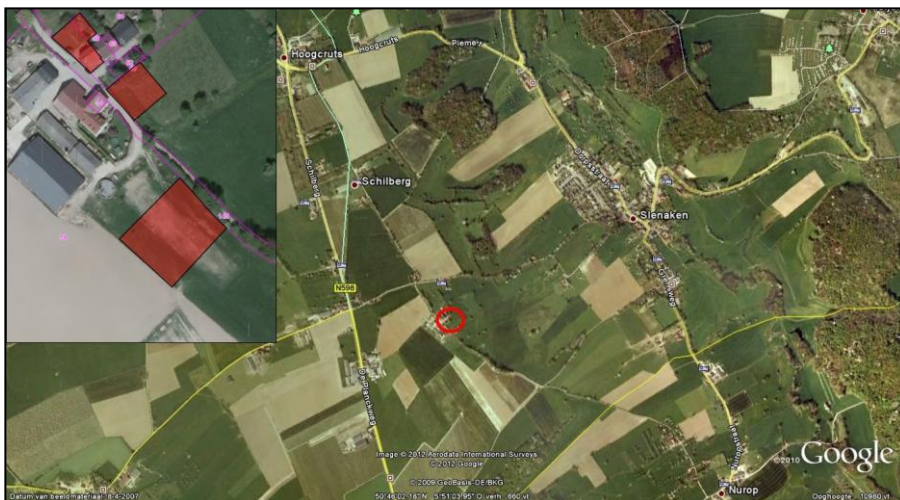
2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Plangebied

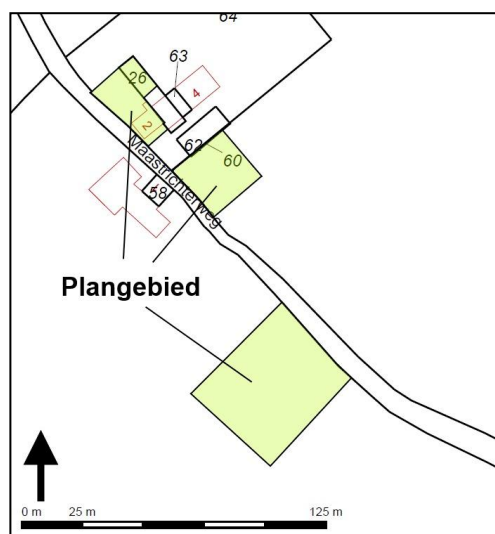
2.1.1 Ligging

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Maastrichterweg 2 te Slenaken, gelegen op circa 800 meter ten zuidwesten van de dorpskern Slenaken en op circa 350 meter ten oosten van de provinciale weg N598 van en naar België. Het plangebied vormt een onderdeel van de ter plekke aanwezige bebouwingscluster bestaande uit de huisnummers 1 (agrarisch bedrijf), 2 en 4 (beide burgerwoningen), alsmede een deel gelegen ten zuidoosten hiervan.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Kadastraal betreft onderhavig plangebied de percelen gemeente Wittem – sectie G – nummers 26, 57, 60, 61 en 64 (allen gedeeltelijk).



Kadastrale kaart met ligging plangebied

2.1.2 Woning Maastrichterweg 2

De bestaande woning aan de Maastrichterweg 2 is gebouwd begin 20^e eeuw en is met de (rechter)zijgevel aangebouwd aan het woonhuis Maastrichterweg 4. De woning met huisnummer 2 is gedateerd waaraan de afgelopen 60 tot 70 jaar onvoldoende onderhoud is gepleegd. Als gevolg daarvan verkeert deze in een slechte bouwtechnische staat. Daartoe is een bouwkundig rapport opgesteld (**bijlage 2**) waaruit is gebleken dat de woning niet meer voldoet aan de huidige bouwtechnische vereisten. Om het pand bewoonbaar en leefbaar te maken, dient een zodanige verbouwing te worden doorgevoerd, dat feitelijk het gehele pand zal moeten worden gesloopt.

Middels navolgende foto's is de woning aan de Maastrichterweg 2 weergegeven.



Foto's Maastrichterweg 2



2.1.3 Herbouwlocatie

Vanwege de bouwtechnische staat van de bestaande woning Maastrichterweg 2 wordt door initiatiefnemer beoogd deze te slopen en nieuw te bouwen op (een deel van) de kadastrale percelen nummer 60 en 61. Het betreft momenteel weilanden die gepacht worden door de agrariër welke zijn bedrijfsvoering heeft aan de overzijde van de weg, Maastrichterweg 1.

De nieuwbouwlocatie wordt aan de hand van navolgende foto's weergegeven.



Foto's herbouwlocatie

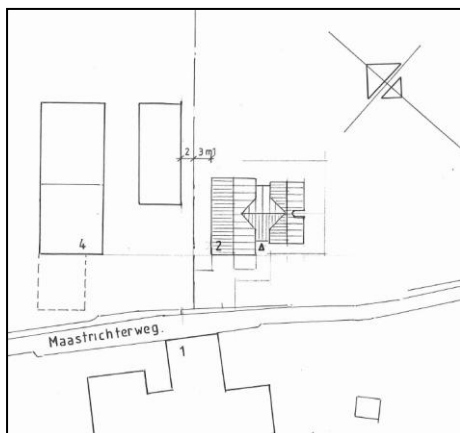


2.2 Beoogde planontwikkeling

Het voornemen van initiatiefnemer is om de woning Maastrichterweg 2 in z'n geheel te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen ten zuidoosten van de (resterende) woning met huisnummer 4. Initiatiefnemer wenst een levensloopbestendige en duurzame/klimaatneutrale woning te realiseren. Daarbij zal onder andere gebruik gemaakt gaan worden van extra isolatie, de toepassing van een lagere U-waarde voor alle buitenmuren, ramen en daken (dan standaard is vereist) en warm water voorziening door middel van een warmtepomp aangevuld met zonnepanelen.

Voor de beoogde nieuwe woning is een beeldkwaliteitplan (februari 2013) opgesteld door Schreurs Architecten VOF, dat in z'n geheel is bijgevoegd als **bijlage 3**. Op basis van het beeldkwaliteitplan heeft overleg plaatsgevonden met de dorpsbouwmeester van de gemeente en is een definitief schetsontwerp uitgewerkt. Middels brief d.d. 21 juni 2013 (kenmerk: U.13.03303) heeft de gemeente kenbaar gemaakt dat de dorpsbouwmeester een positief advies heeft afgegeven.

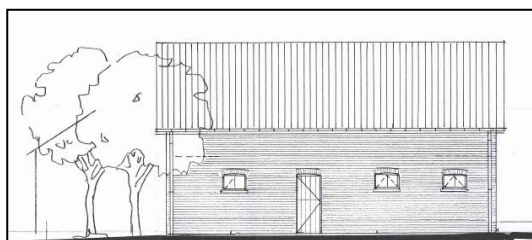
Aan de hand van navolgende figuren wordt de beoogde nieuwe woning gevisualiseerd.



Situatietekening



voorgevel



linker zijgevel



achtergevel.  hard glas en gelagde doorvalbeveiliging



rechter zijgevel

Gevelaanzichten

2.3 Ruimtelijke effecten

Voorliggende planontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Immers, een bestaande woning zal in z'n geheel worden gesloopt waarvoor in de plaats en op een andere locatie een nieuwe (burger)woning zal worden gerealiseerd. Om diverse redenen wordt voorliggende planontwikkeling voor wat betreft de optredende ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht.

2.3.1 Stedenbouwkundige verbetering

Vooraleerst wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt een verouderde en in slechte staat verkerende woning gesloopt en een nieuwe woning, welke vanuit architectonisch en stedenbouwkundig opzicht aan zal sluiten bij de omgeving, teruggebouwd. De huidige 'wonen-achter-wonen' situatie wordt beëindigd en er zal – na realisatie van de nieuwe woning sprake zijn van twee woningen naast elkaar gesitueerd, waarbij de privacy voor de bewoners maximaal kan worden gegarandeerd. De (nieuwe) straatgevel behorende tot de woning met huisnummer 4 zal worden hersteld / opnieuw worden opgemetseld.

2.3.2 Verbetering vanuit het oogpunt van duurzaamheid

Het voornemen van initiatiefnemer is om een duurzame, (voor zover mogelijk) klimaatneutrale en levensloopbestendige woning te bouwen. Dit door gebruik te maken van extra isolatie, de toepassing van een lagere U-waarde voor alle buitenmuren, ramen en daken (dan standaard is vereist) en het realiseren van een warm water voorziening door middel van een warmtepomp aangevuld met zonnepanelen. Door toepassing van deze voorzieningen wordt geanticipeerd op de almaar schaarser wordende fossiele brandstoffen.

Voorliggend voornemen past in de huidige tijd van duurzaamheid door deze levensloopbestendig uit te voeren. Immers, de huidige demografische ontwikkelingen nopen ertoe dat de woningvoorraad daarop inspeelt.

2.3.3 Verbetering vanuit milieutechnisch oogpunt

Aan de overzijde van de woningen met huisnummers 2 en 4 is een agrarisch bedrijf gelegen. Ter plekke vigeert een milieuvergunning voor het houden van 120 zoogkoeien, 61 stuks jongvee en 8 vleesstieren. Als gevolg van het houden van dit vee op de locatie Maastrichterweg 1 dient een bepaalde (milieu)afstand in acht te worden genomen ten aanzien van (geur)gevoelige objecten. Op dit aspect wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting.

Weliswaar dient in dit kader te worden vermeld dat, ten gevolge van voorliggende planontwikkeling, de milieufstanden enkel toenemen. Zodoende treedt in milieutechnisch opzicht een verbetering op voor wat betreft de woningen met huisnummer 2 en huisnummer 4, terwijl (anderzijds) voor de agrarische bedrijfsvoering aan de Maastrichterweg 1 meer (milieu)ruimte ontstaat voor eventuele toekomstige bedrijfsontwikkelingen.

2.3.4 Landschappelijke verbetering

Naast verbeteringen in stedenbouwkundig opzicht, vanuit oogpunt van duurzaamheid en milieutechnisch opzicht, is vanwege voorliggende planontwikkeling tevens sprake van een landschappelijke verbetering ter plekke (inpassing van de nieuwe woning), alsmede te leveren tegenprestatie (nieuwe hoogstamboomgaard op een nabijgelegen agrarisch perceel). Zulks vanwege het van toepassing zijnde Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (waarop in paragraaf 5.6 van voorliggende toelichting nader wordt ingegaan).

2.3.5 Conclusie

Op grond van vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat die ruimtelijke effecten, die optreden als gevolg van voorliggende bouwplan, aanvaardbaar dienen te worden geacht.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsoeinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

3.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Op basis van vorenstaande uiteenzetting van het vigerende en toekomstige Rijksbeleid wordt gesteld dat bij onderhavig planvoornemen geen sprake is van strijdigheden daarmee.

3.2 Provinciaal beleid

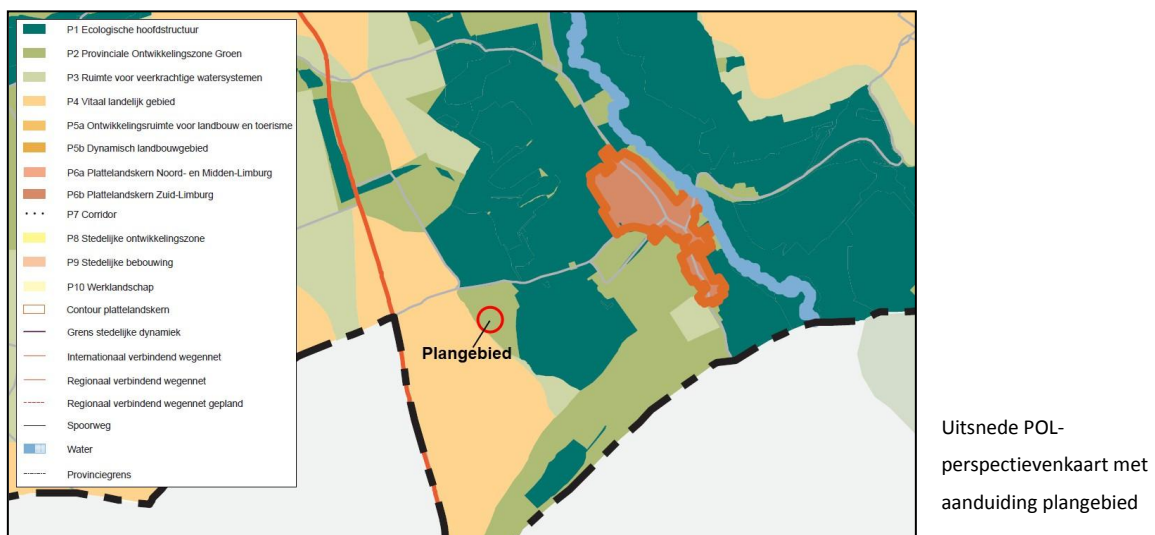
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.



Het onderhavige plangebied is, voor wat betreft de te slopen en nieuw te bouwen woning, gelegen in het perspectief P2 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (POG).

De 'Provinciale ontwikkelingszone groen' (POG, P2) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen, mede met het oog op het waarborgen van een gegarandeerde en veilige drinkwatervoorziening. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden,

landschappelijk raamwerk Zuid-Limburg, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden.

Een deel van onderhavig plangebied (alwaar de tegenprestatie in de vorm van aanplant van een hoogstamboomgaard zal worden gerealiseerd; zie paragraaf 5.5.2) is gelegen binnen perspectief P4 'Vitaal landelijk gebied'.

Dit perspectief omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels.

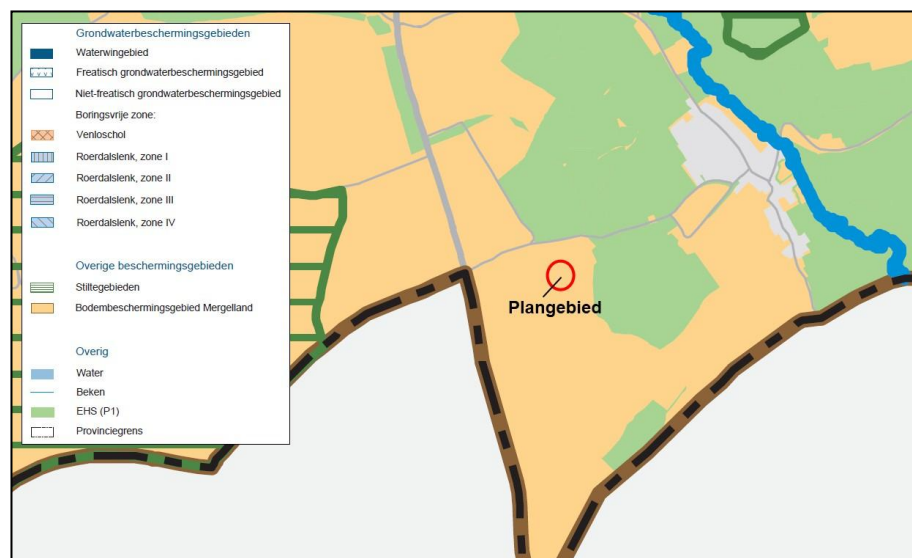
Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

Kristallen waarden

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavig plangebied gelegen binnen het zogenaamde 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'.

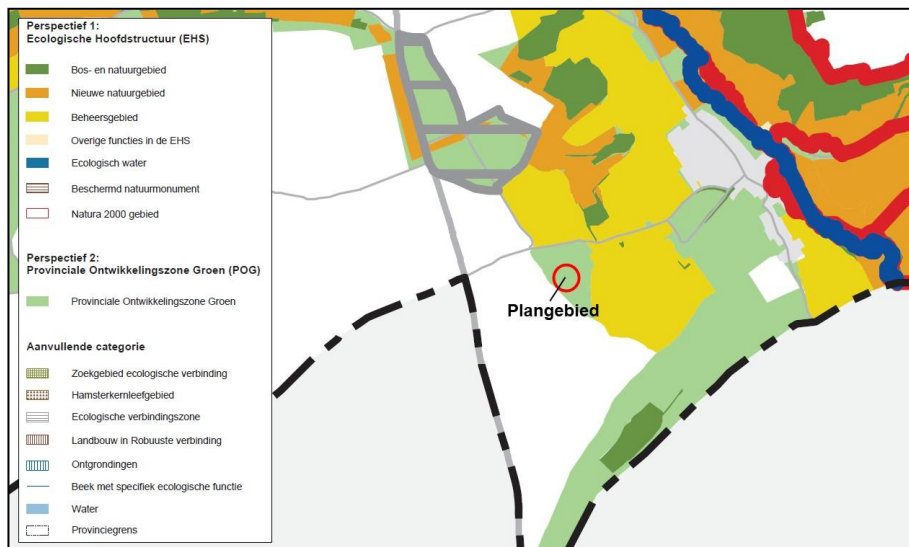


Uitsnede kaart
'kristallen waarden' met
aanduiding plangebied

Het Mergelland is een gebied waar voor het duurzame behoud van kwetsbare functies en waarden een bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk is. In dit gebied is het provinciale beleid erop gericht om te streven naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen.

Groene waarden

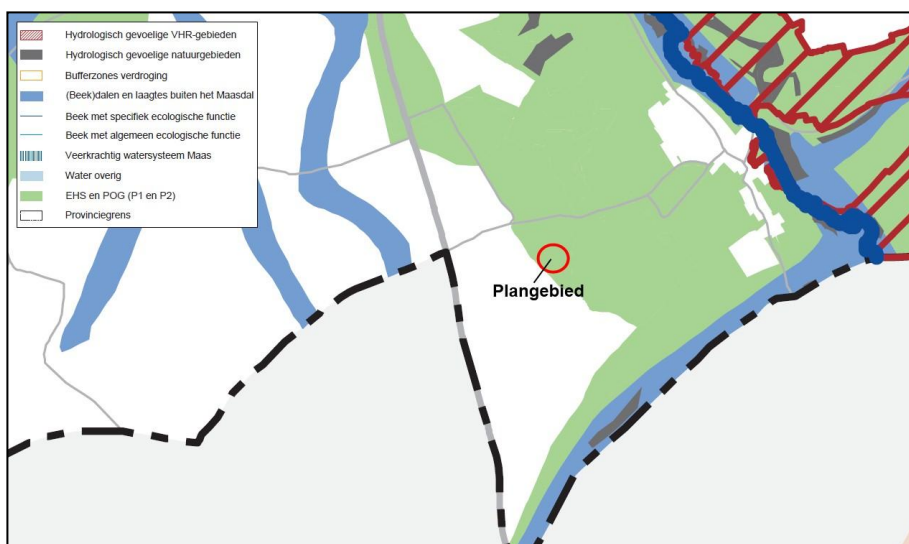
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied – voor wat betreft de te slopen woning en de nieuw te bouwen woning – gelegen binnen de 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (POG), overeenkomstig perspectief P2 (zie paragraaf 3.2.2)



Uitsnede POL-kaart
'groene waarden' met
aanduiding plangebied

Blauwe waarden

Gelet de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) blijkt wederom de ligging van onderhavig plangebied (te slopen en nieuw te bouwen woning binnen de 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (POG).



Uitsnede kaart 'blauwe
waarden' met
aanduiding plangebied

Conclusie

Ten aanzien van provinciale belangen blijkt dat onderhavig plangebied – voor wat betreft de te slopen woning en nieuw te bouwen woning – is gelegen binnen de ‘Provinciale Ontwikkelingszone Groen’ (POG). De kern van het beleid binnen de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van de – aangrenzend – gelegen Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De POG vormt samen met de EHS de ecologische hoofdstructuur in Limburg. In beginsel zijn nieuwe woningen binnen de POG niet toegestaan.

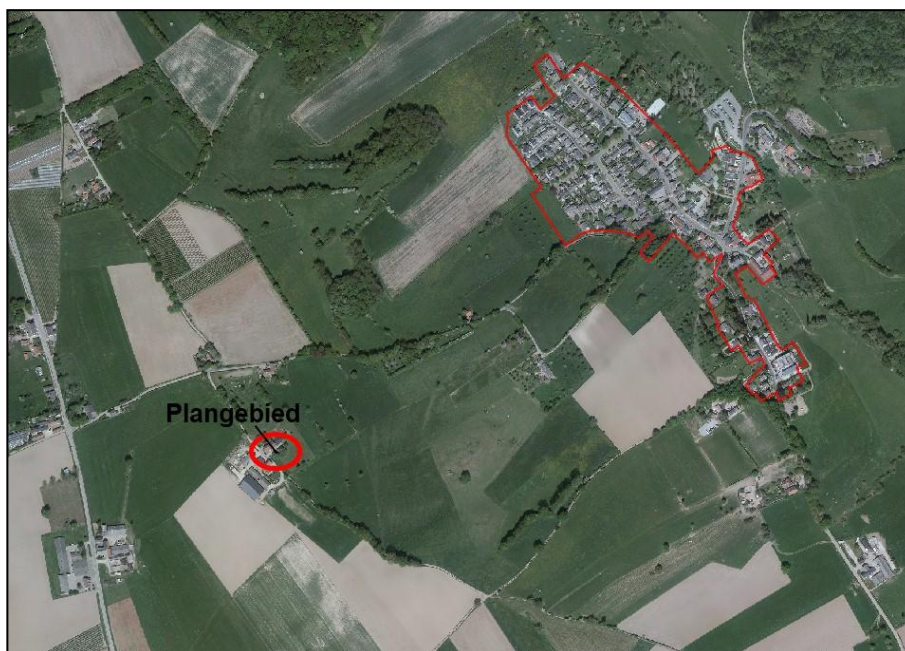
Voorliggende planontwikkeling voorziet echter niet zozeer in het realiseren van een extra woning, echter het slopen van een bestaande woning en het realiseren – na uitruiling van vigerende ‘woonbestemming’ (zie tevens paragraaf 3.3) van een nieuwe toekomstgerichte woning.

Het feitelijke oppervlak aan POG-gronden (buiten de vigerende ‘woonbestemming’) zal slechts zeer beperkt afnemen (circa 60 m²). Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen dat sprake zal zijn van een landschappelijke inpassing van de nieuwe woning (extra groenaanplant binnen de POG) alsmede een te leveren fysieke tegenprestatie in de vorm van een hoogstamboomgaard, welke worden gerealiseerd op het kadastrale perceelnummer 57, gelegen ten zuidoosten van de nieuwe woning.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeenteraad van Gulpen-Wittem heeft daartoe op 26 maart 2012 de ‘Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul’ vastgesteld, waarin het provinciale ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’ is vertaald in een ‘Gemeentelijk Kwaliteitsmenu’.



Ligging plangebied ten opzichte van rode contour Slenaken

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'.

De provincie heeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Door de gemeente Gulpen-Wittem zijn deze richtlijnen en drempelwaarden overgenomen in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (verwoord in de Intergemeentelijke Structuurvisie).

Conform het gemeentelijke kwaliteitsmenu worden dient per vierkante meter nieuwe 'woonbestemming' een tegenprestatie te worden geleverd ter waarde van € 100,-. In casu is sprake van het realiseren van een nieuwe woning waarbij vigerende 'woonbestemming' zal worden uitgeruild. Per saldo is sprake van slechts een beperkte toename in oppervlak (circa 60 m²).

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente voorgelegd voor advies aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. Deze heeft het plan behandeld tijdens haar vergaderingen op 5 februari 2013 en 2 april 2013. Middels brief d.d. 15 april 2013 (kenmerk: U.13.00225) een positief advies afgegeven. Betreffend schrijven van de commissie is bijgevoegd als **bijlage 4**.

In het advies heeft de Kwaliteitscommissie Limburg de gemeente verzocht om na te gaan op welke wijze door het bouwplan het cluster aan kwaliteit kan winnen, daarbij mede opgemerkt dat dit valt onder toetsing aan het gemeentelijke welstandsbeleid door de dorpsbouwmeester. Dergelijke toetsing heeft plaatsgevonden waarbij het definitieve schetsontwerp is uitgewerkt op basis van het gevoerde overleg met de dorpsbouwmeester.

Gelet op het positieve advies van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg wordt bij voorliggende planontwikkeling voldaan wordt aan de beleidsbepalingen conform het gemeentelijke kwaliteitsmenu.

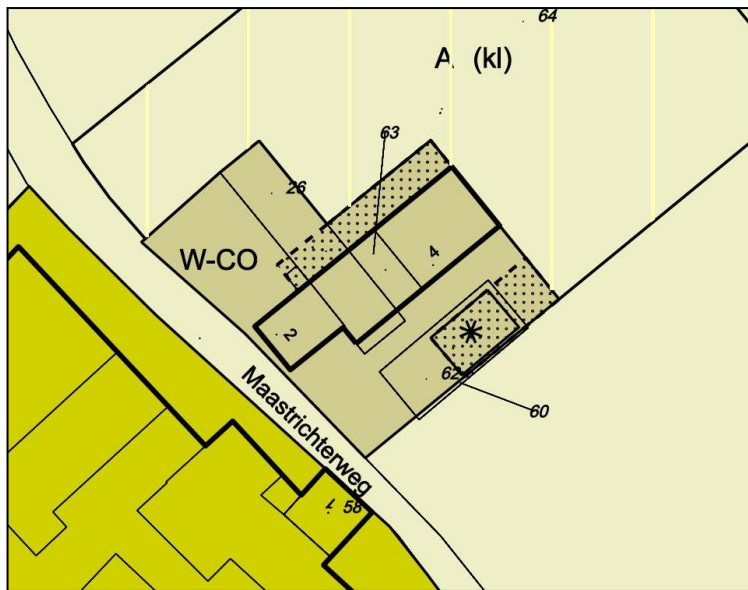
3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het provinciale beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig voornemen niet strijdig daarmee is.

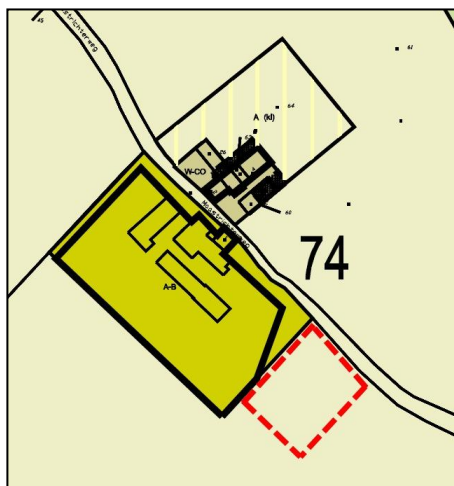
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem d.d. 2 april 2009. Op grond van dit bestemmingsplan zijn de regels van de bestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning' van toepassing ter plekke van de bestaande woning Maastrichterweg 2. Ter plekke van de beoogde herbouwlocatie alsook de te realiseren tegenprestatie (hoogstamboomgaard) is de bestemming 'Agrarisch' van kracht.

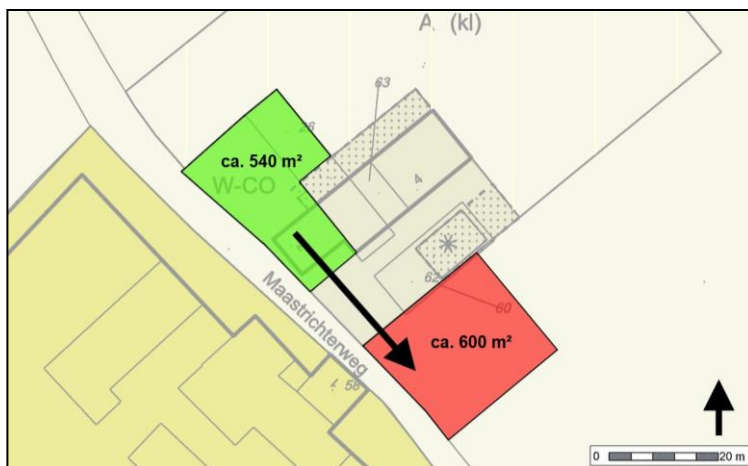


Kaartuitsnede 74



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding ligging perceel ten behoeve van tegenprestatie

Gelet op de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is het realiseren van een nieuwe woning ter plekke van de bestemming 'Agrarisch' niet toegestaan. Bij voorliggende planontwikkeling wordt een uitwisseling van de vigerende bestemming voor 'woondoeleinden' tot stand gebracht, zie navolgende figuur.



Beoogde uitwisseling bestemming

Naar aanleiding van een principeverzoek van initiatiefnemer heeft de gemeente Gulpen-Wittem middels brief d.d. 14 november 2012 (zie tevens bijlage 1) kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen en dat daartoe een separate bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen.

Voorliggend document voorziet in de toelichting op de bijbehorende regels en verbeelding ten behoeve van de bestemmingswijziging.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

In casu is sprake van uitruiling van vigerende 'woonbestemming'. Ter plekke van de Maastrichterweg 2 wordt deze bestemming onttrokken en herbestemd tot 'Agrarisch', terwijl ter plekke van de herbouwlocatie bestemd wordt tot 'Wonen'. Voor beide plekken is sprake van een planologische functiewijziging.

4.1.2 Verricht (verkennd) bodemonderzoek

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is dan ook een verkennend bodemonderzoek verricht door Aelmans ECO B.V.. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 5**. Op basis van het verrichte onderzoek is het navolgende geconcludeerd en aanbevolen.

Zowel in de boven- (tot een diepte van 0,5 meter onder maaiveld) als de ondergrond (vanaf een diepte van 0,5 meter onder maaiveld tot 2,0 meter onder maaiveld) is gebleken dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden. Voorts zijn tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond, op basis waarvan geen verder onderzoek is verricht naar asbest. Op basis van het verrichte bodemonderzoek is geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen verbonden zijn ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging en het gebruik van de gronden voor woondoeleinden. Het verrichten van een nader bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde.

4.1.3 Conclusie bodem

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

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Bij voorliggende planontwikkeling is enkel geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer aan de orde.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

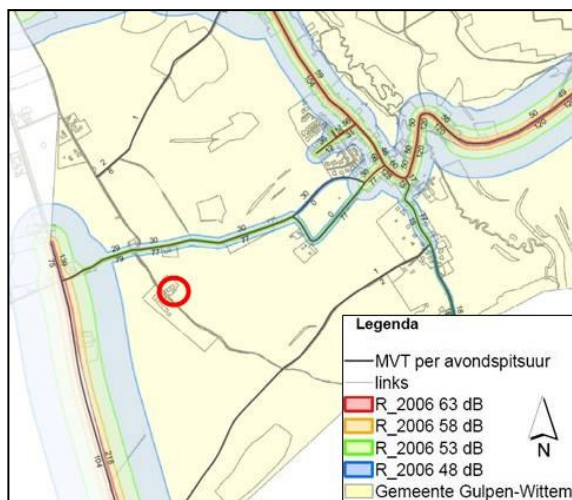
Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is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

4.2.2 Wegverkeerslawaai

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Maastrichterweg. Hoewel de inrichting van deze weg zich er niet voor leent, geldt in formeel opzicht ter plekke een maximum snelheid van 80 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd.

Via de website van het RIVM is de indicatieve geluidbelasting ter plekke van de nieuw te realiseren (burger)woning te raadplegen. Daaruit blijkt dat de L_{den} in dBA ter plekke van het adres Maastrichterweg 2 minder bedraagt dan 45. Een zelfde waarde wordt gegeven ter plekke van de nieuw te bouwen woning. Gesteld kan worden dat de gevelbelasting te allen tijde de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden.

Het RIVM geeft echter aan dat voor een nauwkeurige bepaling van de geluidbelasting ter plaatse, en het toetsen daarvan aan wettelijke normen, altijd een lokaal akoestisch onderzoek nodig is door een daartoe gekwalificeerd bureau.



Geluidskaart gemeente Gulpen-Wittem met aanduiding plangebied

Aanvullend beschikt de gemeente Gulpen-Wittem over geluidskaarten. Uit deze gegevens blijkt dat onderhavig plangebied niet is gelegen binnen de gezoneerde weg Maastrichterweg. De geluidbelasting op de gevel als gevolg van de verkeersbewegingen over de Maastrichterweg blijft zodoende te allen tijde beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.2.3 Conclusie geluid

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

4.3 Milieuzonering

4.3.1 Algemeen

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

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

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

4.3.2 Bestaande bedrijvigheid

Aan de overzijde van de woningen met huisnummers 2 en 4 is een agrarisch bedrijf gelegen. Voor de bedrijfsvoering ter plekke is d.d. 8 januari 2010 een milieuvergunning verleend, op grond waarvan 120 zoogkoeien, 61 stuks jongvee en 8 vleesstieren mogen worden gehouden. Van rechtswege is deze milieuvergunning komen te vallen onder het Activiteitenbesluit 2013.

Als gevolg van het houden van het vee op de locatie Maastrichterweg 1 dient een bepaalde milieuaafstand in acht te worden genomen ten aanzien van (geur)gevoelige bestemmingen voor wat betreft de gehouden afstandsdieren (zoogkoeien en jongvee). Op basis van de geurverordening van de gemeente Gulpen-Wittem dient een afstand van minimaal 25 meter buiten de bebouwde kom in acht te worden genomen.

In de huidige situatie ligt de woning Maastrichterweg 2 op een afstand van circa 26 meter ten opzichte van het emissiepunt van het agrarische bedrijf aan de Maastrichterweg 1. Bij de beoogde sloop van onderhavige woning en herbouw op de voorgestelde locatie, zal de kortste afstand ten opzichte van de woning met huisnummer 4 circa 37 meter bedragen.

De afstand tussen het emissiepunt van het agrarische bedrijf aan de Maastrichterweg 1 en de woning(en) aan de Maastrichterweg 2 en 4 zal zodoende toenemen als gevolg van voorliggende planontwikkeling.

Naast de vaste afstand, welke van toepassing is op de zoogkoeien en het jongvee, geldt ten aanzien van de vleesstieren een geurfactor. Derhalve dient de milieuzonering vanwege de vleesstieren separaat te worden beoordeeld.

Op de eerste plaats dient een minimale afstand van 50 meter te worden gehanteerd tussen de ruimte waar de vleesstieren zijn gehuisvest en geurgevoelige objecten. De daadwerkelijke afstand tussen de stal waar dit vee staat en de huidige woning met huisnummer 2 bedraagt circa 52 meter. In de nieuwe situatie neemt deze afstand toe en bedraagt circa 60.



Milieufstanden huidige situatie (links) en toekomstige situatie (rechts)

Voor de gehouden vleesstieren binnen de agrarische bedrijfsvoering aan de Maastrichterweg 1 is tevens een geurberekening verricht. Uit deze berekening is gebleken dat de geurbelasting in de nieuwe situatie – dus op de woning met huisnummer 4 en de nieuwe woning met huisnummer 2 – ruimschoots onder de geurnorm blijft.

Gegenereerd op: 7-09-2012 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c) KEMA Nederland B.V.

Naam van de berekening: Realisatie nieuwe woning
Gemaakt op: 7-09-2012 9:30:11
Rekentijd: 0:00:03
Naam van het bedrijf: Beckers

Berekende ruwheid: 0,15 m
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord	Y-coord	EP Hoogte	Gem geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal 10	187 643	308 378	8,0	5,5	0,50	0,40	285

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Maastrichterweg 4	187 661	308 442	8,0	0,3
3	Woning nieuw	187 688	308 432	8,0	0,3

Geurberekening
vleesstieren
Maastrichterweg 2

4.3.3 Conclusie milieuzonering

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt kan op basis van vorenstaande uiteenzetting worden geconcludeerd dat als gevolg van voorliggende planontwikkeling er geen belemmeringen over en weer ontstaan. De afstanden tussen (de emissiepunten van) het agrarische bedrijf en de woning(en) worden groter. Als gevolg van het groter worden van de afstanden worden met voorliggende planontwikkelingen – indien gewenst – meer mogelijkheden geboden voor eventuele toekomstige bedrijfsontwikkelingen ter plekke van de agrarische bedrijfslocatie aan de Maastrichterweg 1.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

4.4.2 Het besluit NIBM

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

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. In casu is feitelijk géén sprake van het toevoegen van een woning, waardoor het planvoornemen NIBM is.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als

gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.853 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. In de directe nabijheid van onderhavig plangebied is geen sprake van provinciale en/of rijkswegen, waardoor het Besluit gevoelige bestemming niet van toepassing is.

4.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object, echter geen nieuw object. Desalniettemin is het beleid ten aanzien van externe veiligheid beoordeeld en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

4.5.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid

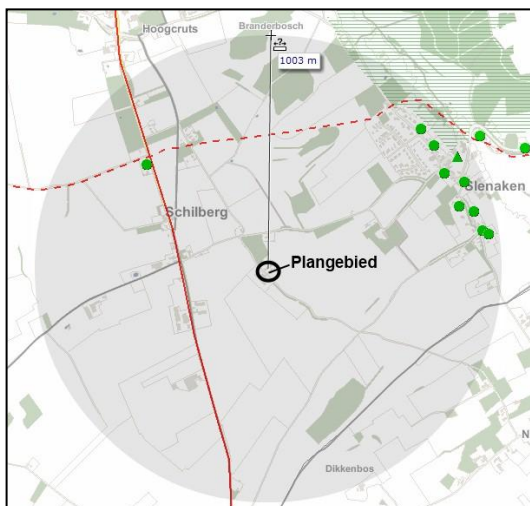
van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

4.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1000 meter van het plangebied is geen sprake van zogenaamde Bevi / risicovolle inrichtingen.

Niet vermeld op de Risicokaart Limburg echter wel feitelijk aanwezig is een (bovengrondse) propaantank van 3.000 liter ter plekke van de Maastrichterweg 1. Deze voorziening dient reeds meer dan 20 jaar voor verwarming van de (bedrijfs)woning behorende tot dit agrarische bedrijf. De propaantank bevindt zich op ruim 35 meter afstand ten opzichte van de nieuw te realiseren woning. Deze afstand is ruim voldoende waardoor de nieuwe woning buiten de plaatsgebonden risicocontour is gelegen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

Op circa 350 meter ten westen het plangebied is de N598 aanwezig, welke is aangewezen als een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Vanwege het feit dat de afstand groter is dan 200 meter, zijn er geen beperkingen aan voorliggende planontwikkeling als gevolg van deze transportroute.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Op ruim 575 meter ten noorden van het plangebied is sprake van een ondergrondse buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). Gelet op de ruime afstand, alsmede gelet op het feit dat een bestaand kwetsbaar object (Maastrichterweg 2) op ietwat grotere afstand wordt herbouwd, heeft voorliggende planontwikkeling geen gevolgen vanuit plaatsgebonden danwel groepsrisico.

4.5.3 Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

5.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt niet over een archeologische beleidskaart. Weliswaar heeft de gemeente in het ter plekke van onderhavig plangebied vigerende bestemmingsplan een kaart 'archeologie' opgenomen.

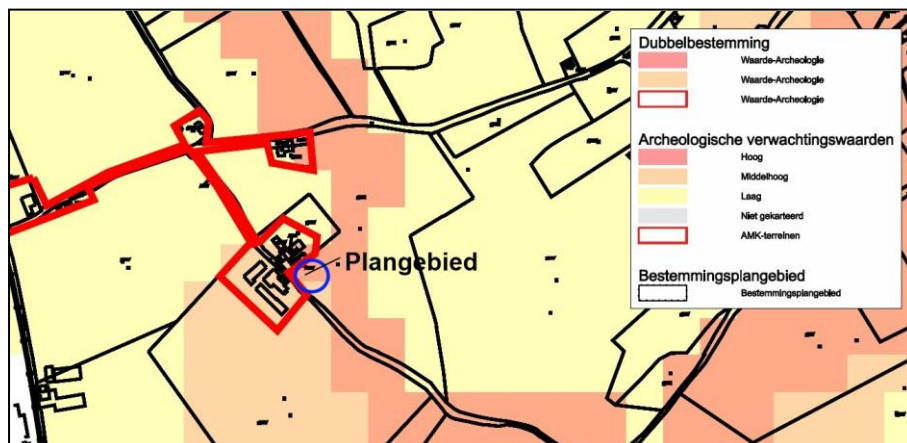
Uit raadpleging van deze kaart blijkt dat het plangebied ter plekke van de nieuw te bouwen woning is gelegen in een gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De te slopen bestaande woning Maastrichterweg 2 is gelegen in een historische dorpskern. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing.

Artikel 27.2.2 van het bestemmingsplan schrijft het navolgende voor:

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

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

Als uit het archeologische vooronderzoek blijkt dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld, mag het planvoornemen in het kader van archeologie uitgevoerd worden.'



Uitsnede kaart
'archeologie'
bestemmingsplan
'Buitengebied 2009' met
aanduiding plangebied

Op basis van vorenstaande is een archeologisch onderzoek verricht.

5.1.3 Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Door Archeopro is een archeologisch onderzoek verricht in de vorm van een bureauonderzoek alsmede een verkennend/karterend booronderzoek verricht ter plekke van de nieuwbouwlocatie. De resultaten uit het verrichte onderzoek zijn gerapporteerd. Betreffende rapportage is bijgevoegd als **bijlage 6**.

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied uit een sterk geërodeerde lössbodem bestaat met op geringe diepte beneden het actuele maaiveld de top van de Tertiaire eluviale vuursteenafzettingen. Het noordwestelijke deel van het plangebied is in het begin van de 20^e eeuw verstoord door de aanleg van een drinkpoel voor het vee. Vanwege de bodemerosie en de aanleg van de drinkpoel wordt de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen klein geacht. Ondanks de hoge boordichtheid zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De resultaten van het onderzoek hebben derhalve geen aanleiding gegeven om een archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.

5.1.4 Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande en het verrichte archeologische onderzoek vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

Te allen tijde geldt dat bij toevalsvondsten deze per direct gemeld dienen te worden bij het bevoegde gezag, conform Monumentenwet 199, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

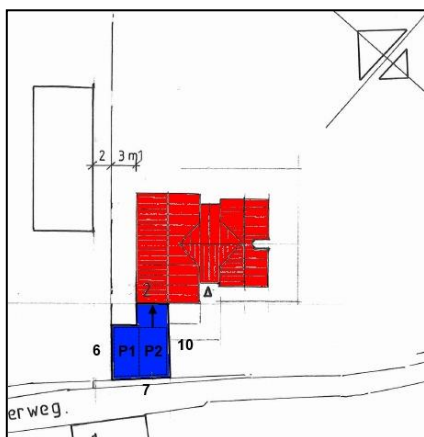
Als gevolg van voorliggende planontwikkeling dient, vanwege de nieuwe situering van de woning, een nieuwe inritconstructie op de Maastrichterweg te worden gerealiseerd. Vanwege de aard van de Maastrichterweg ter plekke – waarvan de asfaltering ter plekke van de bouwlocatie eindigt en overgaat in een onverharde weg – en de zeer lage verkeersintensiteit ter plekke (enkel sporadisch landbouwverkeer), behoeven geen problemen te worden verwacht als gevolg van een dergelijke nieuwe inritconstructie.

5.3.2 Parkeren

Voor wat betreft het aspect parkeren geldt de parkeernorm zoals is neergelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem', in werking getreden op 26 februari 2009.

Uitgaande van de in deze voornoemde beleidsnota gehanteerde parkeernormen dient met betrekking tot voorliggende planontwikkeling uitgegaan te worden van minimaal 1,8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarbij wordt uitgegaan van een eengezinswoning (groter dan 80 m²) behorende tot de middeldure sector (tussen € 200.000,- en € 350.000,-). In voornoemde parkeernorm is het (vaste) bezoekersaandeel van 0,4 parkeerplaatsen inbegrepen.

In navolgende figuur wordt de situatie ten aanzien van het parkeren bij onderhavige nieuwe woning gevisualiseerd.



Schetsmatige visualisatie parkeermogelijkheden nieuwe woning

De nieuw te realiseren woning zal worden uitgevoerd met een inpandige garage. Tussen de garagepoort en de Maastrichterweg wordt voorzien in een oprit van 10 meter diep en ruim 3,5 meter breed. Daarnaast wordt tussen deze lange oprit en de perceelsgrens met de Maastrichterweg 4 tevens voorzien in een enkele oprit met een diepte van 6 meter en een breedte van ruim 3 meter.

Op pagina 10 van de 'Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerbonds Gulpen-Wittem' is een tabel opgenomen waarbij inzichtelijk is gemaakt per parkeervoorziening met welk berekeningsaantal dient te worden gerekend. In navolgende tabel is het theoretische aantal parkeerplaatsen en het vervolgens toe te passen berekeningsaantal bij voorliggende planontwikkeling conform de beleidsnota van de gemeente ingevuld.

<i>Parkeervoorziening</i>	<i>Theoretisch aantal</i>	<i>Berekeningsaantal</i>	<i>Vereiste afmetingen (diepte x breedte)</i>	<i>Feitelijke afmetingen</i>
Enkel oprit zonder garage	1,0	0,8	5,0 x 2,5 meter	6,0 x 3,0 meter
Garage met lange oprit	3,0	1,5	lange oprit: 10,0 x 2,5 meter garage: 5,0 x 2,5 meter	lange oprit: 10,0 x 3,0 meter garage: 6,0 x 3,0 meter
Totaal	4,0	2,3		

Gelet op vorenstaande tabel impliceert onderhavige planontwikkeling een berekeningsaantal van 2,3 stuks voor wat betreft de beoogde parkeervoorzieningen op eigen terrein. Dit aantal is meer dan het hiervoor eerder aangehaalde in casu vereiste aantal parkeerplaatsen van 1,8.

Voorliggende planontwikkeling voldoet voor wat betreft het aspect parkeren aan de binnen de gemeente Gulpen-Wittem geldende parkeernormen.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

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

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het

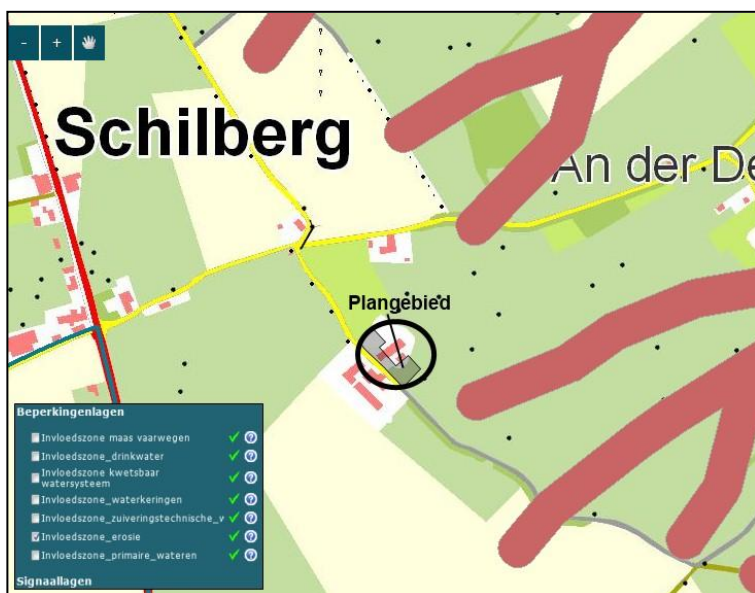
rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van de 'digitale watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas. Uit raadpleging van de digitale watertoets blijkt dat het plangebied niet is gelegen in waterschapsbelangen. Het plan behoeft niet voor advies te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Volstaan kan worden met het indienen van een melding.



Kaart digitale watertoets met aanduiding plangebied

5.4.4 Afvoer afval- en hemelwater

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

Afvalwater

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

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening binnen het plangebied. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van het natuurlijk aflopende verloop van het terrein in noordoostelijke richting.

Berekening hoeveelheid af te voeren hemelwater

Bij nieuwbouw is het streven om 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Uitgaande van het definitieve schetsontwerp (mei 2013, Schreurs Architecten VOF), impliceert het bouwplan circa 205 m² aan nieuwe dakverharding. Qua verharding wordt circa 160 m² voorzien (oprit, paadje rondom woning en terras). In totaal wordt zodoende als gevolg van voorliggende planontwikkeling circa 365 m² nieuwe verharding gerealiseerd.

Daartegenover staat echter dat circa 180 m² ontstening zal gaan plaatsvinden vanwege de sloop van de bestaande woning met huisnummer 2 en daaromheen liggende erfverharding. Per saldo neemt zodoende het totale verharde oppervlak binnen het plangebied toe met circa 185 m². Desalniettemin dient berekend te worden hoeveel hemelwater bij extreme buien binnen de perceelsgrenzen dient te worden gebufferd, om vervolgens te kunnen infiltreren, als gevolg van het nu voorliggende bouwplan.

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de nieuw te realiseren dak- en erfverharding met betrekking tot de woning, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar ($t = 25$), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar ($t = 100$), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter.

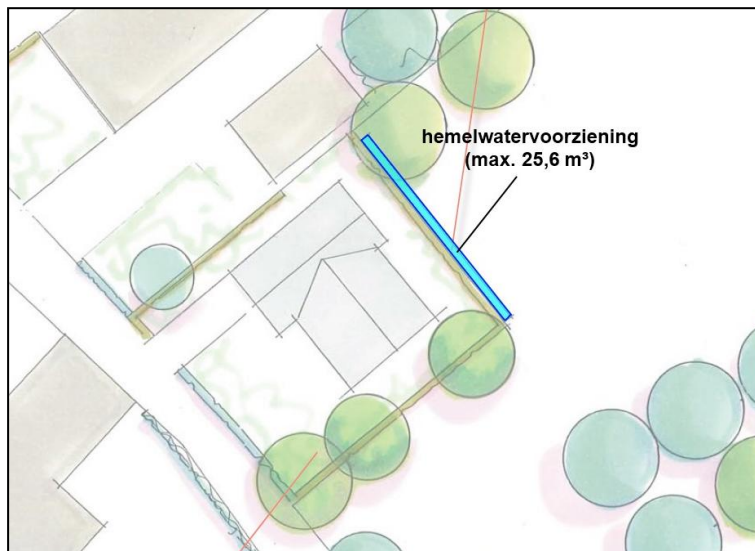
Vorenstaande impliceert bij een bui van $t = 25$ een hoeveelheid hemelwater van $(365 \text{ m}^2 * 35 \text{ mm})$ 12,8 m³. Bij een bui van $t = 100$ dient rekening te worden gehouden met $(365 \text{ m}^2 * 45 \text{ mm})$ 16,4 m³.

Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van $t = 25$ nogmaals een bui van $t = 25$ moet kunnen worden opgevangen. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van $(2 * 12,8)$ 25,6 m³. Dit betekent dat de omvang van een hemelwatervoorziening een inhoud van maximaal 25,6 m³ dient te krijgen. Maximaal, omdat hierbij geen rekening is gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem.

Capaciteit te realiseren hemelwatervoorziening

De te realiseren hemelwatervoorziening dient, op grond van vorenstaande, een maximale buffercapaciteit te hebben van 25,6 m³. De vooralsnog beoogde hemelwatervoorziening betreft een infiltratiegreppel aan de achterzijde van de nieuw te realiseren woning. Bij de nadere concretisering van

deze voorziening dient rekening te worden gehouden met de genoemde waarden in voorliggende waterparagraaf.



Beoogde hemelwatervoorziening

Gelet op de grootte van het plangebied, alsmede het feit dat de omliggende gronden primair grasland betreffen, mag echter worden geconcludeerd dat afdoende ruimte beschikbaar is om een adequate hemelwatervoorziening te realiseren, waarbij volledig voldaan kan worden de vereisten van het Waterschap Roer en Overmaas.

Opvang schoon hemelwater

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

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat geen water in de te realiseren woning kan vloeien. Hetzelfde geldt ten aanzien van eventuele wateroverlast voor derden. Als noodoverlaat in zeer extreme omstandigheden kan ervoor gekozen worden om de te realiseren hemelwatervoorziening te laten uitstromen op de omliggende weilanden.

(Pré)wateradvies

Onderhavige planontwikkeling is via de digitale watertoets op 24 januari 2013 gemeld aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap zal naar aanleiding van de melding geen wateradvies uitbrengen. Een bevestiging van de ingediende melding via de digitale watertoets is bijgevoegd als **bijlage 7**.

5.4.5 Conclusie waterhuishouding

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

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Ecologische hoofdstructuur

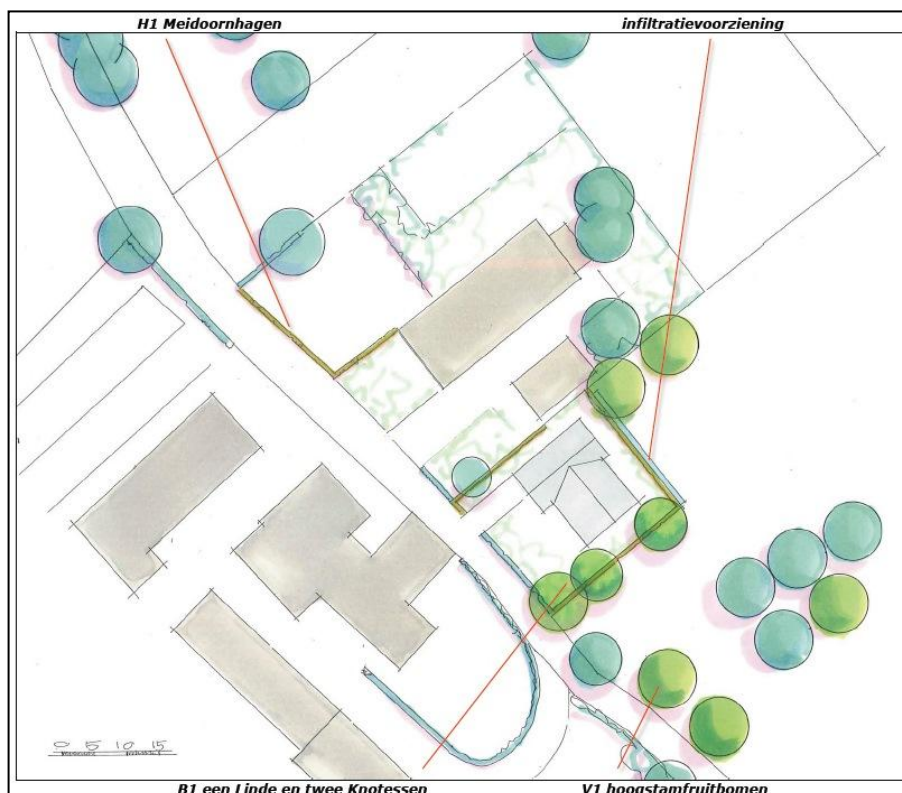
Gelet op de kaart 'groene waarden' blijkt onderhavig plangebied te zijn gelegen in 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (POG). De POG vormt samen met de gronden aangeduid als 'Ecologische Hoofdstructuur' (EHS) de ecologische structuur in Limburg. Hierop is reeds in paragraaf 3.2.3 ingegaan.

Vanwege het feit dat bij voorliggende planontwikkeling een uitruil plaats vindt van voor 'woondoeleinden' bestemde gronden (welke beide zijn aangeduid als POG-gronden) vindt geen extra aantasting plaats. De zeer beperkte afname aan POG-gronden – aangezien bij de uitruil circa 60 m² aan extra 'woonbestemming' wordt gerealiseerd – wordt gecompenseerd middels de bij onderhavig voornemen opgesteld landschappelijk inpassingsplan en bijbehorende tegenprestatie.

Gesteld kan worden dat voorliggende planontwikkeling geen onevenredig nadelige effecten tot gevolg heeft voor de ecologische structuur in Limburg.

5.5.2 Landschapsplan en tegenprestatie

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Dit vloeit voort uit het feit dat sprake is van toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Het volledige landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als **bijlage 8**.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Het landschapsplan voorziet in de aanplant van meidoornhagen en hoogstamfruitbomen. De daadwerkelijke realisatie en instandhouding van de nieuwe aan te planten landschapselementen is in juridische zin (zowel privaats- als publiekrechtelijk) tussen de gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

Naast primaire landschappelijke inpassing voorziet voorliggende planontwikkeling in een tegenprestatie (als bedoeld in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu). In casu dient een tegenprestatie te worden geleverd ter hoogte van € 6.000,-. Deze zal fysiek worden gerealiseerd. Daartoe zal aan de overzijde van de Maastrichterweg, op de huisweide behorende bij het agrarische bedrijf Maastrichterweg 1, een 16-tal hoogstambomen worden aangeplant bestaande uit diverse fruitbomen.



Tegenprestatie:
boomgaard

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

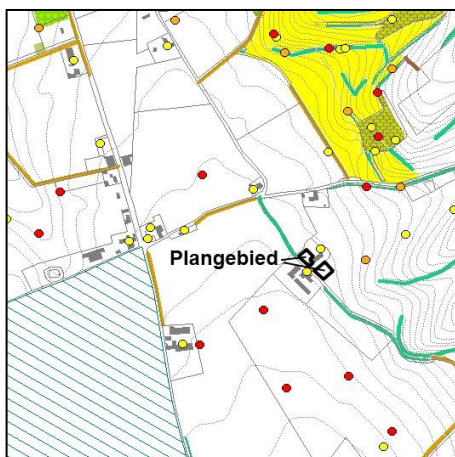
Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet). In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Uit bestudering van de provinciale natuurgegevens blijkt dat ter plekke van onderhavig plangebied geen noemenswaardige te beschermen flora en/of fauna is aangetroffen.



Uitsnede natuurgegevens provincie Limburg met aanduiding plangebied

5.6.3 Gebiedsbescherming

Op ruim 1 kilometer ten noordoosten van het onderhavige plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied alsmede Habitatrichtlijn gebied (2003) gelegen, te weten het 'Geuldal'. Op ruim 3 kilometer ten westen is het gebied 'Noorbeemden & Hoogbos' gelegen.

Het Geuldal is met een oppervlakte van bijna 2.500 hectaren één van de omvangrijkste Natura 2000 gebieden in ons land. Het gebied wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen en is mede daardoor bijzonder gradiëntrijk. In het dal bevinden zich betrekkelijk voedselrijke en natte tot vochtige gronden met een afwisseling van hooilanden en diverse bosgemeenschappen. De hoger gelegen, droge hellingen bestaan uit een voedselarme en kalkarme bovenste helft en een wat voedselrijkere onderste helft, waarbij kalkgesteente soms dagzoomt (in groeven). De graslanden en bossen die hier voorkomen bevatten orchideeënrijke hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden en begroeiingen op rotsranden.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 en Habitatrichtlijn gebied (2003) 'Geuldal' en 'Noorbeemden & Hoogbos'

Gelet op de grote afstand en de aard van onderhavige planontwikkeling behoeven er geen negatieve effecten op het 'Geuldal' te hoeven worden verwacht.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van de woning zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

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

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

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

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de bouwvergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

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

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Onder artikel 6.2.1, sub a, zijn vervolgens gevallen opgenomen waarvoor geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

In casu is sprake van een bouwplan genoemd onder artikel 6.2.1a Bro wordt, waardoor geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

6.2 Planschade

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

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

De gemeente Gulpen-Wittern zal met de initiatiefnemer van onderhavige planontwikkeling een planschadeovereenkomst sluiten.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan ‘Maastrichterweg 2 te Slenaken’ van de gemeente Gulpen-Wittem bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket ‘RO Standaarden 2008’ ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende ‘Regeling standaarden ruimtelijke ordening’.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte ‘analoge verbeelding’ voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte ‘digitale verbeelding’ voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Tevens is het 'Handboek Ruimtelijke Plannen en Besluiten' van de gemeente Gulpen-Wittern (definitieve versie d.d. 1 oktober 2009) alsmede de systematiek conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' gehanteerd.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage 9** en hebben niet geleid tot aanpassing van voorliggende planontwikkeling.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

In de door de gemeenteraad vastgestelde Inspraakverordening van de gemeente Gulpen-Wittern is opgenomen dat bij plannen met een 'geringe' betekenis (waarvan in casu sprake is) geen voorontwerpplan behoeft te worden gepubliceerd ten behoeve van inspraak. Zodoende is ten behoeve van voorliggende planontwikkeling meteen overgegaan tot de formele bestemmingsplanprocedure.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 1 augustus 2013 tot en met 12 september 2013 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Voorliggend bestemmingsplan is vervolgens voorgelegd aan de gemeenteraad van Gulpen-Wittem ter vaststelling.

Het vaststellingsbesluit d.d. 28 november 2013 is bijgevoegd als **bijlage 10**.

9 Bijlagen

1. Brief gemeente Gulpen-Wittern d.d. 14-11-2012 (kenmerk: U.12.07278);
2. Bouwkundig rapport woonhuis Maastrichterweg 2 6277 NW te Slenaken d.d. 1-10-2012 (Schreurs Architecten VOF);
3. Beeldkwaliteitsplan woonhuis Maastrichterweg 2 6277 NW te Slenaken – vervangende nieuwbouw d.d. februari 2013 (Schreurs Architecten VOF);
4. Brief Stichting Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 15-4-2013 (kenmerk: U.13.00225);
5. Rapportage verkennend bodemonderzoek d.d. 31-5-2013 (Aelmans ECO B.V., kenmerk: 13/02459/V/E/HW);
6. Rapportage archeologisch bureau- en veldonderzoek juli 2013 (Archeopro, kenmerk: 13047);
7. Bevestiging melding digitale watertoets d.d. 24-1-2013;
8. Landschappelijke inpassing herbouw Maastrichterweg 2 te Slenaken (G. Paumen, kenmerk: PNR 6277NC45-061212/280213/260313);
9. Adviezen ex artikel 3.1.1 Bro;
10. Vaststellingsbesluit d.d. 28 november 2013.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Voerendaal d.d. 28 november 2013,

A handwritten signature in blue ink, reading 'van de Venne', is written over a horizontal line.

drs. S.J. van de Venne

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

