



Ruimtelijke onderbouwing

Breulsweg 3 te Wijlre

gemeente Gulpen-Wittem



Ruimtelijke onderbouwing

Breulsweg 3 te Wijlre

Gemeente Gulpen-Wittem

IDN-nummer: NL.IMRO.1729.paBreulsweg3-VG01

Rapportnummer: M167794.003/PSO

Opdrachtgever: Iebee BV

Opsteller: mr. P.H.J Soogele

Status: definitief

Datum: 19 juni 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

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

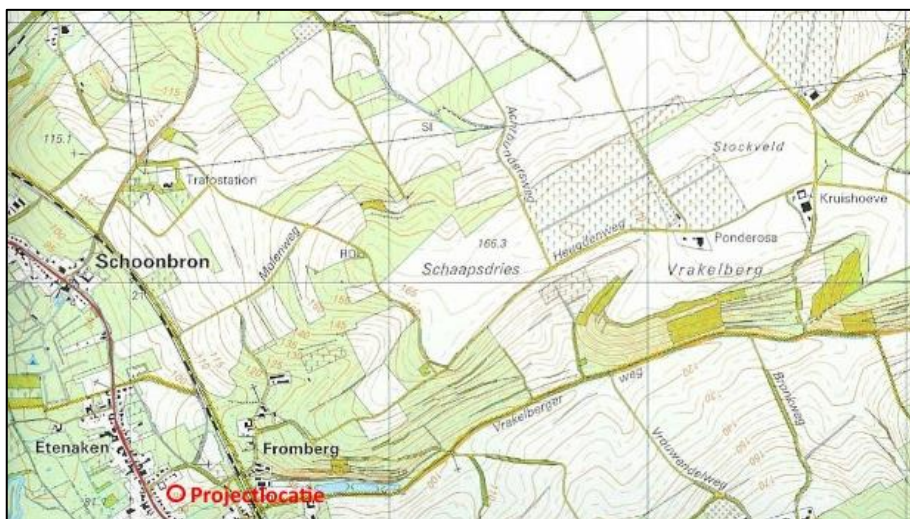
Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Projectlocatie en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	8
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	10
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	11
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	12
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	13
3.3.2	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul	14
3.3.3	Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittern	14
4	Milieutechnische aspecten	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Milieuozonering.....	16
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Externe veiligheid	18
5	Overige ruimtelijke aspecten	21
5.1	Archeologie.....	21
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	21
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	21
5.2	Kabels en leidingen.....	22
5.3	Verkeer en parkeren.....	22
5.3.1	Verkeersstructuur.....	22
5.3.2	Parkeren	22
5.4	Waterhuishouding	23
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	23

5.4.2	Provinciaal beleid	23
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	23
5.5	Natuur en landschap	24
5.5.1	Kernkwaliteiten	24
5.5.2	Natura2000.....	25
5.5.3	Inpassingsplan	26
5.6	Flora en fauna.....	27
5.6.1	Algemeen.....	27
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	27
5.6.3	Verricht onderzoek	27
5.6.4	Conclusie flora en fauna	28
5.7	Duurzaamheid	28
6	Uitvoerbaarheid.....	29
6.1	Grondexploitatie.....	29
6.1.1	Algemeen.....	29
6.1.2	Exploitatieplan.....	29
6.2	Planschade.....	30
7	Afweging van belangen en conclusie	31
8	Bijlagen.....	33

1 Inleiding

Op de locatie Breulsweg 3 te Wijlre ligt 'Hof de Brulle', een karakteristieke vierkantshoeve die is verbouwd tot woonboerderij en groepsaccommodatie. De vergunde verbouwing tot groepsaccommodatie voor 28 personen voldeed met 10 parkeerplaatsen aan de destijds geldende parkeernormen. Vanwege de parkeerdruk op de smalle Breulsweg hebben de eigenaren van hof de Brulle zonder de daarvoor benodigde vergunning een eenvoudige parkeervoorziening gerealiseerd aan de achterzijde van de hoeve. Deze parkeervoorziening bleek niet te zijn toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Na aanschrijving door de gemeente is het parkeren aan de achterzijde gestaakt. Vanwege onvoldoende parkeerplaatsen werd door de gasten van Hof de Brulle wederom langs de Breulsweg en langs de Valkenburgerweg geparkeerd, waardoor parkeeroverlast werd ervaren door de omgeving. Eens te meer is gebleken dat de bij de vergunning in 2004 verleende parkeervoorziening van 10 parkeerplaatsen anno 2016 niet voldoende is. Vandaar dat de eigenaren van Hof de Brulle een principeverzoek hebben ingediend voor het planologisch regelen van een extra parkeervoorziening aan de achterzijde van de hoeve.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

De gemeente Gulpen-Wittem heeft per brief d.d. 3 augustus 2016 (kenmerk: U.16.03506) kenbaar gemaakt in beginsel bereid te zijn medewerking te verlenen aan het realiseren van een extra parkeervoorziening aan de Breulsweg 3 te Wijlre middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het principestandpunt van de gemeente Gulpen-Wittem is bijgevoegd in **bijlage 1**.

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

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

2 Projectlocatie en beoogde ontwikkeling

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

2.1 Ligging projectlocatie

De projectlocatie ligt schuin achter hoeve De Brulle, ter plekke van een als landschapstuin ingericht weiland. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Wijlre, sectie G, nummer 191.

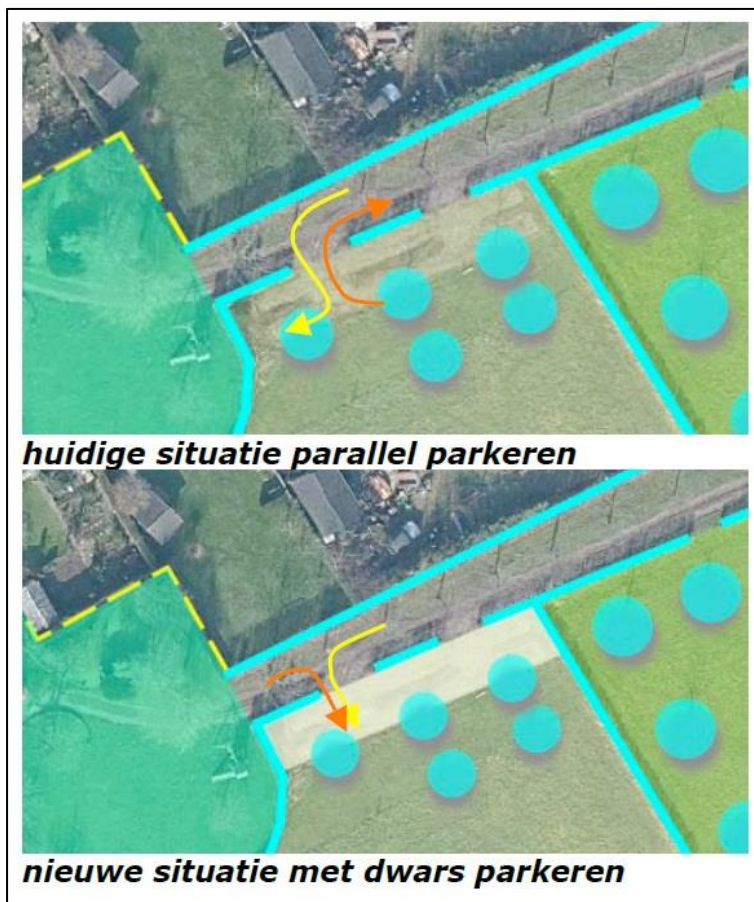


Luchtfoto met
aanduiding
parkeervoorziening

De omgeving van de projectlocatie kan worden omschreven als de kernrandzone van de kern Wijlre. Het betreft de overgang tussen de achtertuinen van de woningen aan de Valkenburgerweg en Breulsweg en het agrarisch grondgebruik van het buitengebied. De parkeervoorziening ligt zeer verscholen gesitueerd en kunnen slechts worden waargenomen vanaf de aangrenzend gelegen percelen ten noorden en noordoosten van de projectlocatie en vanaf percelen aan de Klapstraat, ten zuiden van de projectlocatie. Door een landschappelijke inpassing van de parkeervoorziening wordt de zichtbaarheid aanzienlijk beperkt.

2.2 Beoogde ontwikkeling

De initiatiefnemers, zijnde de eigenaren van hof de Brulle, beogen de parkeeroverlast aan de Breulsweg op te lossen door de parkeervoorziening schuin achter de hoeve te verbeteren. Deze parkeervoorziening is bereikbaar via een oprijlaan aan de Akerstraat, enkele tientallen meters vóór de Y-splitsing met de Frombergerweg. De parkeervoorziening biedt ruimte aan 14 auto's en wordt zodanig ingericht, dat de koplampen van vertrekkende auto's niet in de achtertuinen van belendende woningen schijnen. In de zonder vergunning aangelegde voorziening parkeerden de gasten hun auto's parallel aan de oprijlaan. Bij het uitrijden in de avonduren of winter werden de ten noordwesten gelegen percelen aangestraald. Dit werd als storend ervaren. Vandaar dat in overleg met de gemeente Gulpen-Wittem is besloten een parallel aan de oprijlaan gelegen parkeervoorziening te realiseren. Hierdoor kunnen gasten dwars op de oprijlaan parkeren. Het aanstralen van de ten noordwesten gelegen percelen bij het uitrijden wordt zo vermeden. Tevens wordt de parkeervoorziening landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting, passend bij de landschapstuin.



De bestaande, vergunde parkeerplaatsen aan de voorzijde en links naast de hoeve (bezien vanaf de Breulsweg) blijven in gebruik. In de praktijk zullen deze bestaande parkeerplaatsen worden gebruikt door gasten/leveranciers welke relatief kort parkeren. De nieuwe parkeervoorziening zal in de praktijk worden gebruikt voor gasten welke langer parkeren, bijvoorbeeld bij overnachtingen of het volgen van een dagvullend programma in de groepsaccommodatie.

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' en de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul.

3.1 Rijksbeleid

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. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

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

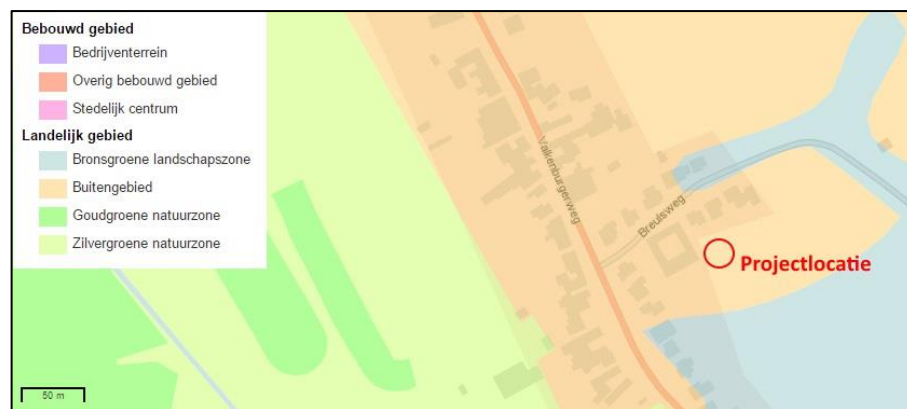
De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een vergunde groepsaccommodatie. Deze ontwikkeling levert geen strijd op met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'.



Uitsnede kaart
'zonerings' POL2014
met ligging
projectlocatie

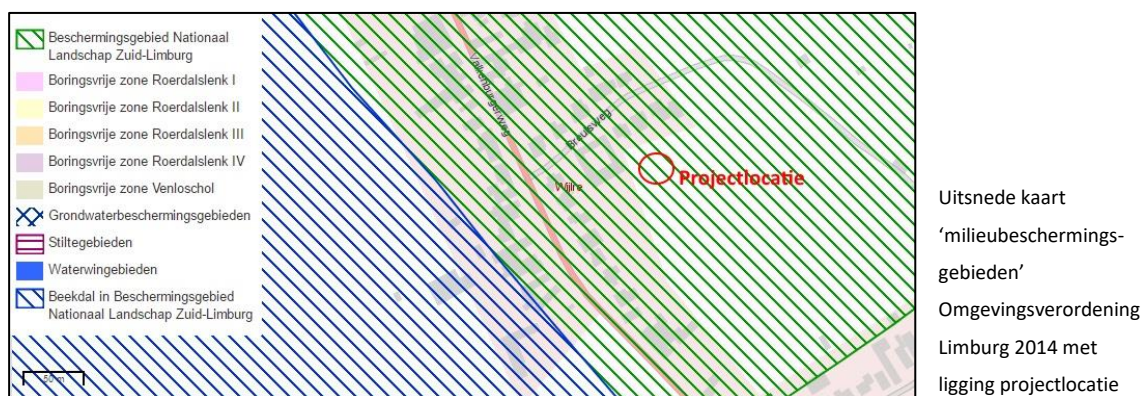
Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Het realiseren van een kleinschalige parkeervoorziening levert geen strijd op met het beleid voor de zone 'Buitengebied'.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Op basis van de kaart 'milieubeschermingsgebieden' van de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt de projectlocatie te zijn gelegen in het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavige projectlocatie geen sprake. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op voorliggend project, omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder van duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

De gemeente Gulpen-Wittem heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in een gemeentelijke structuurvisie, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 3.3.2.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

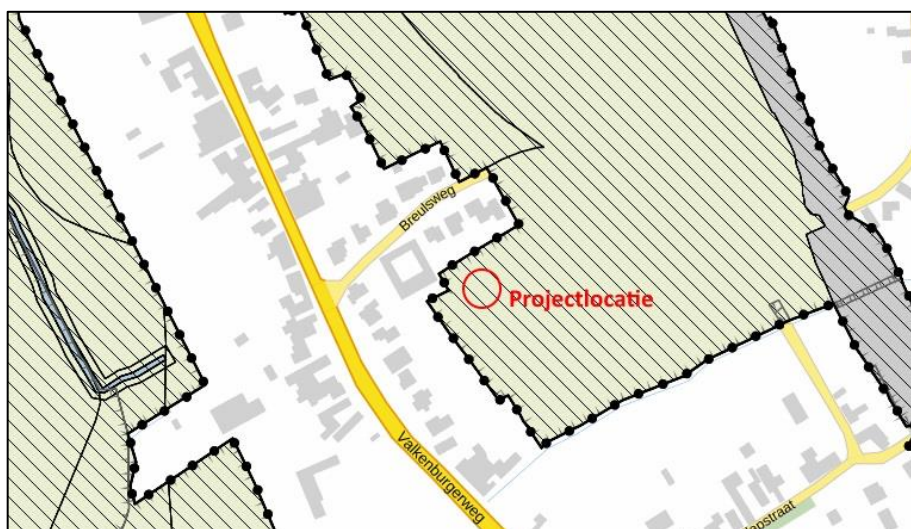
De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Buitengebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. De ladder van duurzame verstedelijking is net van toepassing, vanwege de zeer beperkte omvang van het project.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Gulpen-Wittem deze vertaald in de haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 3.3.2 van voorliggende onderbouwing nader ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is het bestemmingsplan 'Buitengebied Gulpen-Wittem' van kracht ter plekke van de projectlocatie. Dit bestemmingsplan is op 2 april 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gulpen-Wittem.



Uitsnede
bestemmingsplankaart
met aanduiding
projectlocatie

De projectlocatie is bestemd tot 'Agrarisch met Waarden – Natuur en landschapswaarden'. Behalve deze (hoofd)bestemming zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Landschapselement' en 'Waterstaat – Erosie' van toepassing. Tevens gelden de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'.

De bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur en landschapswaarden' is een bestemming welke hoofdzakelijk duurzaam agrarisch gebruik toe laat en zich tevens richt op de bescherming en verdere ontwikkeling van de natuur en het landschap. Het realiseren van parkeerplaatsen is op basis van de planregels niet toegestaan. Parkeren mag enkel indien op de plankaart een aanduiding is opgenomen. Deze aanduiding ontbreekt ter plekke van de projectlocatie. Omdat het realiseren van parkeerplaatsen nodig is voor de verkeersveiligheid aan de Breulsweg, dient te worden afgeweken

van het geldende bestemmingsplan. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De van toepassing zijnde dubbelbestemmingen hebben betrekking op aspecten als archeologie, landschap en het voorkomen van wateroverlast. In paragraaf 4 en 5 wordt nader op deze aspecten ingegaan.

3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul

De gemeente Gulpen-Wittern beschikt over de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul', door de gemeenteraad vastgesteld op 29 maart 2012 (voor zover dit beleid betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittern). In deze structuurvisie is tevens de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'.

Het beleid zoals opgenomen in deze intergemeentelijke structuurvisie is van toepassing op de gebieden gelegen buiten de zogenaamde 'rode contouren'. Onderhavige projectlocatie ligt buiten de 'rode contour' van de kern Wijlre. De ontwikkeling dient dan ook voor advies te worden voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg.

De gemeente Gulpen-Wittern heeft de ontwikkeling in de vergadering van 10 januari 2017 voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. Het positieve advies van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg is bijgevoegd in **bijlage 2**.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid ten aanzien van het buitengebied.

3.3.3 Beleidsnota Parkeernormen en Parkeervonds Gulpen-Wittern

Op 16 december 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeervonds Gulpen-Wittern' vastgesteld. Het doel van deze nota is om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken, zodat het voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij de betreffende bouw aanvraag of ruimtelijke ontwikkeling. Tevens is het doel van de nota om in de toekomst bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in een parkeerbehoefte te voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Algeheel uitgangspunt bij parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen is het (kunnen) creëren van afdoende parkeerruimte binnen de eigen perceelsgrenzen. De parkeerbalans in het openbare gebied mag niet worden verstoord ten gevolge van een (particulier) initiatief.

In paragraaf 5.3.2 wordt ingegaan op het benodigde aantal parkeerplaatsen.

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

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 weliswaar sprake van een planologische functiewijziging, maar de kwaliteit van de bodem is niet relevant voor de gebruikswijziging van (kleinschalig) agrarisch gebruik naar parkeerplaats. Het langdurig verblijven van personen is immers voor beide gebruiksvormen niet aan de orde. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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

4.2 Geluid

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

Bij voorliggende ontwikkeling speelt alleen het aspect industrielawaai een rol.

De parkeerplaats betreft een bedrijfsmatige activiteit en moet voldoen aan de regels van het Activiteitenbesluit. Voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek verricht. Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen is in het akoestisch onderzoek niet enkel de representatieve bedrijfssituatie geschetst, maar tevens worst-case doorgerekend. De rapportage van het aangepaste akoestisch onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 3**. Uit de rapportage van het akoestisch onderzoek blijkt dat:

1. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet aan de geluidgrenswaarden van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 45 dB(A) etmaalwaarde.
2. Het maximale geluidniveau als gevolg van de uitbreiding voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 65 dB(A) etmaalwaarde. Het maximale geluidniveau als gevolg van de bestaande reeds vergunde parkeervoorziening aan de voorzijde en ter plaatse van de inrit voldoet aan de geluidnorm van stap 3 uit de VNG-publicatie, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde. Daar deze voorziening ook in het vigerende bestemmingsplan reeds aanwezig en vergund is, kan gesteld worden dat het akoestisch woon- en leefklimaat in de aangevraagde situatie gelijk blijft aan die in de vigerende

situatie.

3. Gelet op het vorenstaande kan voor wat betreft de maximale niveaus onderbouwd worden aangesloten bij stap 3 uit de VNG-publicatie en is buitenplanse inpassing mogelijk.
4. Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet in een worst-case-situatie ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.

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

4.3 Milieuzonering

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

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

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

De parkeerplaatsen zijn bestemd voor de reeds aanwezige groepsaccommodatie aan de Breulsweg 3 te Wijnre. De groepsaccommodatie betreft een bedrijf in milieucategorie 1. In het omgevingstype 'rustige woonwijk', waarvan in casu sprake is, dient een richtafstand van 10 meter tussen categorie 1- bedrijven en woningen te worden aangehouden. De parkeerplaats ligt op een ruimschoots grotere afstand dan 10 meter van de meest nabijgelegen woningen.

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

4.4 Luchtkwaliteit

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'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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.

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 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Voorliggend project heeft betrekking op het realiseren van een parkeerplaats voor 14 auto's. Deze ontwikkeling is dermate beperkt van omvang, dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

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.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig project van toepassing.

NIBM-tool InfoMil

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 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. De parkeerplaatsen vormen immers geen verblijfsgebied voor personen. Echter, als gevolg van het gebruik van de parkeerplaats kan de personendichtheid binnen de projectlocatie toenemen. Volledigheidshalve is derhalve een afweging gemaakt of de beoogde ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

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 onbeschermde 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.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde risicovolle bron betreft de propaantank bij Residence Valkenburg aan de Valkenburgerweg 128a te Schin op Geul. Dit betreft een bovengrondse propaantank met een inhoud van 8000 liter. De terreingrens van de camping ligt op een afstand van ruim 500 meter tot de projectlocatie.

De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 25 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van circa 1.000 meter rondom de projectlocatie

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.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen provinciale weg N595 Valkenburg –Wittem bevindt zich op een afstand van ca. 80 meter, dus op een kleinere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de N595 rekening dient te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico.

Uit bestudering van de Risicokaart blijkt dat het groepsrisico in de huidige situatie kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Omdat het project op circa 80 meter van de weg ligt en slechts ziet op het realiseren van een parkeerplaats, zal ook de toename van het groepsrisico zeer gering (en/of nihil) zijn. Het uitvoeren van een berekening van het groepsrisico wordt dan ook niet noodzakelijk acht.

Transportleidingen

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;

- 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

De dichtstbijzijnde hogedruk-aardgasleiding bevindt zich op een afstand van 2,2 kilometer ten zuiden van de projectlocatie. Gelet op de aanzienlijke afstand, vormt zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling 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. Hierdoor is de ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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

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.

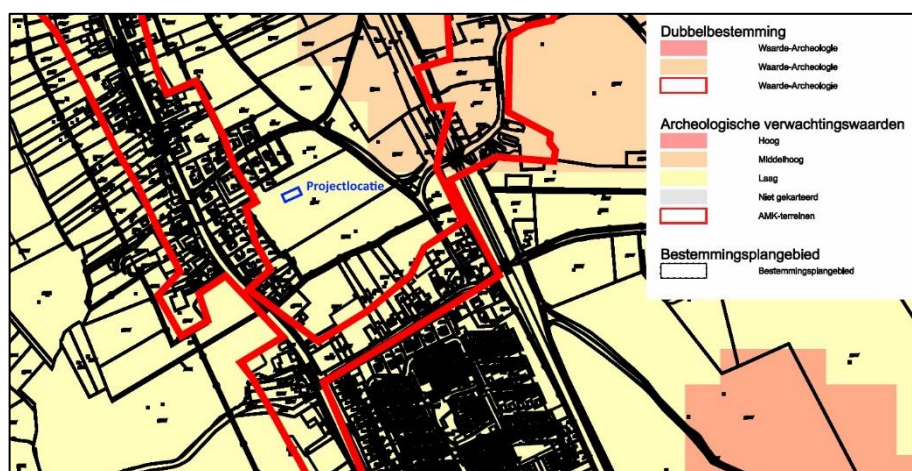
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavige projectlocatie is ten aanzien van het aspect archeologie de gemeentelijke beleidskaart geraadpleegd.



Uitsnede gemeentelijke
archeologische
beleidskaart met
aanduiding
projectlocatie

Uit bestudering van de gemeentelijke beleidskaart blijkt dat ter plekke van het onderhavige projectlocatie sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde.

Gelet op de lage verwachtingswaarde en het feit dat de aanleg van de parkeerplaats nauwelijks gepaard gaat met bodemverstoringen, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Gelet op het vorenstaande, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. 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

De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de oprijlaan van de landschapstuin aan de Akerstraat. De Akerstraat is bereikbaar via de Breulsweg, Klapstraat, Frombergerweg en Vijfbunderweg. Gelet op de maximaal 28 slaapplekken en het feit dat gasten vrijwel altijd carpoolen, zijn maximaal 14 auto's bij een volledige bezetting aanwezig. Dit beperkte aantal voertuigen kan prima via het bestaande wegennet worden afgewikkeld.

5.3.2 Parkeren

Op basis van de huidige parkeernormen van de gemeente Gulpen-Witterd dienen nieuwe recreatieverblijven per bed 0,5 parkeerplaats te realiseren. Hof de Brulle kan nachtverblijf bieden voor groepen van maximaal 28 personen. Op basis van de parkeerkencijfers dienen dan ook 14 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Tevens kent Hof de Brulle een bijeenkomstfunctie. De bijeenkomstfunctie richt zich bijvoorbeeld op vergaderingen en spirituele workshops en bijeenkomsten. Op basis van de parkeernormen dient voor een nieuwe bijeenkomstfunctie 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bruto-vloeroppervlak) te worden gerealiseerd. Omdat de voor de bijeenkomstfunctie ingerichte schuur een bvo van 400 m² heeft, dienen op basis van de huidige parkeernormen 24 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Ook voor de woonfunctie op Hof de Brulle dient parkeergelegenheid te worden geboden. Voor de aanwezige woning dienen op basis van de huidige parkeernormen 2 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

De activiteiten ter plekke van Hof de Brulle zijn echter reeds in 2004 vergund met 10 parkeerplaatsen. Vanwege de parkeerproblemen in de omgeving zijn de vergunde 10 parkeerplaatsen te weinig en is het gewenst een extra parkeervoorziening te realiseren. Op deze wijze wordt de extra behoefte aan parkeerplaatsen niet op de openbare ruimte afgewenteld. Het is dan ook niet nodig om uit te gaan van planmaximalisatie op basis van de huidige parkeernormen. In de praktijk blijkt namelijk dat de bijeenkomstfunctie en de groepsaccommodatie nooit tot een dubbele parkeervraag leidt. De initiatiefnemers ervaren dat de vraag naar de bijeenkomstfunctie kleiner is dan de vraag naar de groepsaccommodatie en nooit de parkeerdruk oplevert die gepaard

gaat met verhuur van de groepsaccommodatie. Het aantal extra parkeerplaatsen is dan ook gebaseerd op de volledige bezetting van de groepsaccommodatie. Door het realiseren van een parkeervoorziening met 14 plekken wordt het parkeerprobleem opgelost met een zo beperkt mogelijk ruimtebeslag ter plekke van de landschapstuin.

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.

Op 28 september 2016 is de ontwikkeling aangemeld via de digitale watertoets.

Waterschap Roer en Overmaas heeft per mail d.d. 12 oktober 2016 aangegeven dat het plan naar verwachting geen of slechts een zeer geringe invloed op de waterhuishouding heeft. De ontwikkeling

valt onder de ondergrens. Het watertoetsloket zal derhalve geen (pre)wateradvies verstrekken. In het plan dient een waterparagraaf op te worden genomen waarin wordt aangegeven op welke wijze het plan invulling geeft aan duurzaam waterbeheer. Hiermee wordt voldaan aan de verantwoordelijkheid met betrekking tot het waterbeheer.

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

Afvalwater

Als gevolg van het realiseren van de parkeerplaatsen ontstaat geen afvalwater. Het is dan ook niet noodzakelijk voorzieningen voor het afvoeren van afvalwater te realiseren.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Omdat voor de parkeerplaatsen alleen halfverharding wordt toegepast, kan het hemelwater rechtstreeks infiltreren in de bodem. Ondanks de drainerende eigenschap van halfverharding, wordt de parkeerplaats zo geprofileerd dat afstromend water tijdens zware buien aan de rand in een ondiepe greppel wordt verzameld. De greppel kan zo nodig uitstromen op de aangrenzend gelegen weide. Van wateroverlast voor derden zal dan ook geen sprake zijn.

Conclusie

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

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied niet gelegen in één van de natuurzones. (zie tevens paragraaf 3.2.1).



Uitsnede kaart 'Natuur'
POL2014 met
aanduiding
projectlocatie

Wel is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg', zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op gepaste afstand van de omliggende woningen, maar niet vrij in het landschap. De locatie is nog steeds geclusterd bij de bestaande bebouwing. Het schaalcontrast van zeer open naar besloten wordt dan ook niet aangetast.

Het groene karakter

De parkeerplaatsen zijn ingepast in de landschapstuin door het realiseren van een landschappelijke inpassing. Het groene karakter wordt niet aangetast.

Reliëf en ondergrond

Behalve de aangebrachte halfverharding, zijn voor de parkeerplaatsen geen ingrepen in de bodem gepleegd. Het oorspronkelijke reliëf is gerespecteerd.

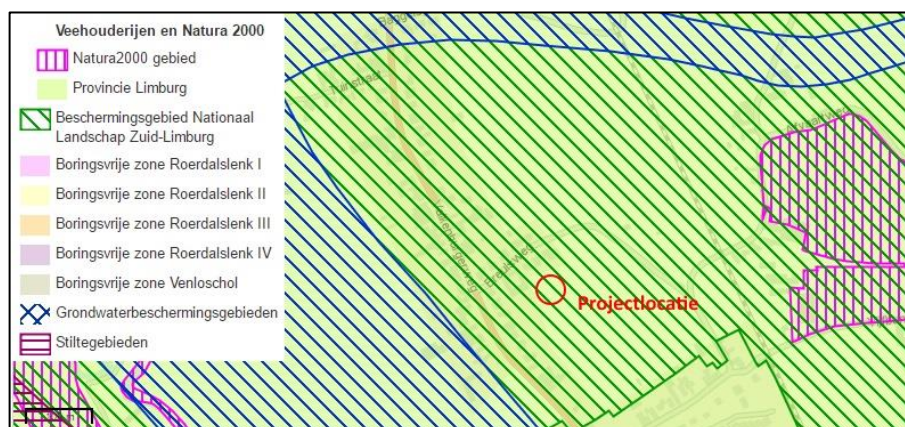
Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Hof De Brulle is een karakteristieke carréboerderij en behoort tot het cultuurhistorisch erfgoed. De situering van de parkeerplaatsen tast het object niet aan, omdat de parkeerplaatsen op gepaste afstand liggen. Het rijke en gevarieerde cultuurhistorisch erfgoed van Zuid-Limburg wordt dan ook niet aangetast.

5.5.2 Natura2000

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

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op 300 meter afstand gelegen 'Geuldal'. Gelet op de afstand en de zeer beperkte gevolgen voor de flora en fauna als gevolg van het realiseren van de parkeerplaatsen, zijn gevolgen voor het beschermde natuurgebied uit te sluiten.



Kaart 'Veehouderijen en Natura2000' OvL2014 met aanduiding projectlocatie

5.5.3 Inpassingsplan

Vanwege de ligging buiten de rode contour, dient de parkeervoorziening landschappelijk te worden ingepast. Vandaar dat een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld door landschapsarchitect ir. Guido Paumen. Het inpassingsplan is bijgevoegd in **bijlage 4**. De landschappelijke inpassing bestaat uit een dikke, gemengde haag met wintergroene en bladhoudende soorten aan de zuidoostkant van de parkeerstrook. Om te voorkomen dat plantensoorten weggdrukt worden, worden de soorten in groepjes aangeplant. De aanwezige lage hagen aan de noord- en noordoostkant van de parkeerstrook worden gerooid. Om te voorkomen dat de achterlichten, remlichten of achteruitrijlichten hinder op het ten noorden gelegen perceel veroorzaken, wordt een met klimop begroeid gaashek met een hoogte van 180 cm geplaatst aan de zuidkant van de aanwezige hoge gemengde haag.

Ondanks dat de dubbele bladhoudende haag de parkeervoorziening aanzienlijk afschermt vanuit de zuidelijk gelegen percelen aan de Klapstraat, worden aanvullende maatregelen getroffen. Om te voorkomen dat geparkeerde voertuigen of schitteringen van autoruiten in de volle zon kunnen worden waargenomen vanaf de aan de Klapstraat gelegen percelen, zal een uitgevallen notenboom in de aanwezige bomenrijen worden vervangen en zullen rijen hoogstambomen en notenbomen worden toegevoegd op de weide ten zuiden van de parkeervoorziening. Tevens wordt als aanvullende maatregel voorgesteld om door middel van beheermaatregelen een kruiden- en faunairijk grasland te ontwikkelen. Ook dit heeft meerwaarde voor het landschap en de flora en fauna.



Uitsnede
landschappelijke
inpassing

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

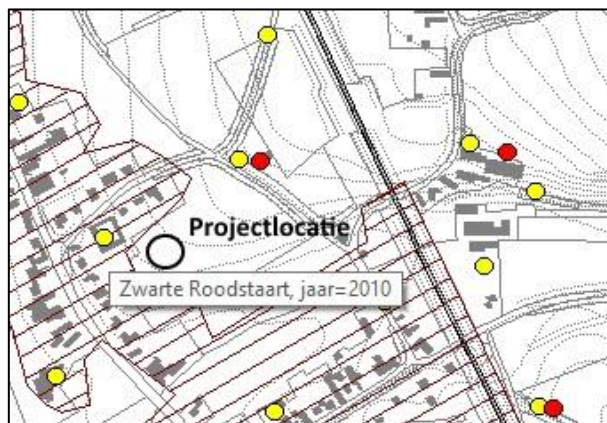
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

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 de projectlocatie geen beschermde broedvogels of beschermde flora is waargenomen. De dichtstbijzijnde geregistreerde waarneming betreft een broedende Zwarte Roodstaart, ter plekke van hof De Brulle. Deze waarneming dateert van 2010. Ondanks dat in de directe omgeving geen recentere natuurgegevens bekend zijn, wordt verder onderzoek niet nodig geacht. De zeer beperkte ingreep in een weide waar juist veel natuurwaarden zijn teruggebracht, levert immers geen opheffing van het leefklimaat van aanwezige flora en fauna op.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

5.6.3 Verricht onderzoek

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en de zorgplicht van de Wet natuurbescherming, is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd door Ecoplaning. Onderdeel van de quickscan vormt een literatuuronderzoek en een veldbezoek. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 8 mei 2017. De quickscan is bijgevoegd in **bijlage 5**.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Op basis van de uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming wordt niet verwacht dat jaarrond beschermde flora en fauna worden verstoord als gevolg van het project. Een vervolgonderzoek of de aanvraag van een ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

Wel wordt aandacht gevraagd voor de te verplaatsen haag. Deze haag is geschikt als broedlocatie voor vogelsoorten zoals de heggenmus en winterkoning. Binnen de Wet Natuurbescherming zijn deze soorten beschermd tijdens het broedseizoen. Dat betekent dat de haag verplaatst kan worden in de periode augustus – eerste helft maart.

Indien de haag verplaatst dient te worden tijdens het broedseizoen van genoemde soorten (15 maart – 1 augustus), dient van tevoren de haag te worden gecheckt op vogelnesten door een deskundige. Indien geen gebruikte nesten zijn aangetroffen, kan de haag worden verplaatst in de periode 15 maart – 1 augustus.

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 rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

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

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

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op het realiseren van 14 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden op duurzame wijze gerealiseerd. Door toepassing van halfverharding valt de parkeervoorziening niet op in het landschap en treden geen nadelige effecten op voor de waterhuishouding.

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 geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

In casu is sprake van een bouwplan genoemd onder artikel 6.2.1a Bro wordt, waardoor in beginsel geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Echter, in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu dient een exploitatieovereenkomst te worden gesloten, teneinde te borgen dat de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing en tegenprestatie wordt nagekomen. De gemeente Gulpen-Wittem zal dan ook een exploitatieovereenkomst sluiten.

6.2 Planschade

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

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

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

7 Afweging van belangen en conclusie

Het realiseren van een parkeervoorziening ter plekke van een landschappelijk waardevol agrarisch perceel is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gemeente Gulpen-Witterm heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch-juridisch regelen van de parkeervoorziening door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisering van het bouwplan bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het plan is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het plan past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het plan treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan, namelijk het realiseren van een parkeervoorziening, niet bezwaarlijk is.

8 Bijlagen

1. Principestandpunt gemeente Gulpen-Wittem;
2. Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg;
3. Akoestisch onderzoek industrielawaai Breulsweg 3 Wjlre (24 mei 2017);
4. Landschappelijke inpassing 'Herinrichting parkeervoorziening Hof de Brulle';
5. Quicksan Wet natuurbescherming Breulsweg 3 te Wjlre.

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

