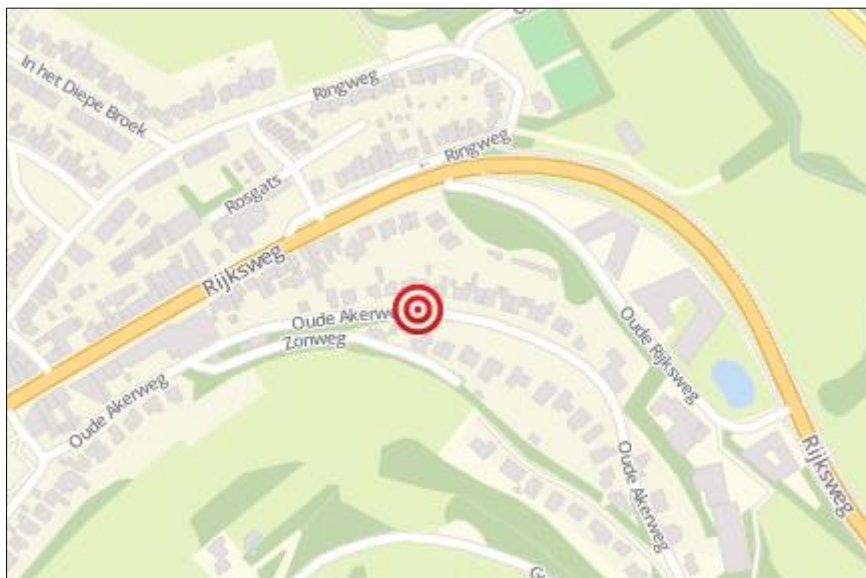


**Ruimtelijke onderbouwing
Oude Akerweg 31
Gulpen**

***Afwijkingsbesluit
artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo
t.b.v. de nieuwbouw van een woning***



Opdrachtgever:

De heer en mevrouw Dera
Rijksweg 208
6271 AH GULPEN

Status:

Vastgesteld 19 januari 2016
NL.IMRO.1729.paOudeAkerweg31-VG01

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Inleiding	1
1.2.	Aanleiding	1
1.3.	Ligging projectgebied	2
1.4.	Vigerend bestemmingsplan en afwijking	2
1.5.	Opdrachtverlening en opzet rapportage	2
2.	PROJECT- EN GEBIEDSPROFIEL	4
2.1.	Inleiding	4
2.2.	Projectbeschrijving	4
3.	KADERS RUIMTELIJK BELEID	8
3.1.	Inleiding	8
3.2.	Rijksbeleid	8
3.3.	Provinciaal beleid	9
3.4.	Het regionaal beleid	10
3.5.	Het gemeentelijk beleid	11
3.6.	Afwijkingen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan	13
4.	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	14
4.1.	Inleiding	14
4.2.	Milieuwetgeving	14
4.3.	Externe veiligheid	16
4.4.	Leidingen en overige infrastructuur	17
4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.6.	Natuur en landschap	18
4.7.	Watertoets	19
4.8.	Flora- en faunatoets	20
4.9.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	21
5.	PROCEDURE EN OVERLEG	22
5.1.	Procedure	22
5.2.	Resultaten vooroverleg	22
5.3.	Zienswijzenprocedure	22
6.	CONCLUSIES	23
6.1.	Inleiding	23
6.2.	Ruimtelijke gevolgen en afweging	23
6.3.	Conclusie	23
	Bijlagen	24

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

In opdracht van de familie Dera, Rijksweg 208 te Gulpen (hierna: initiatiefnemer) is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld t.b.v. het realiseren van een woning aan de Oude Akerweg 31 op het perceel C nr. 2827 (ged.) te Gulpen. Het betreft een ruimtelijke onderbouwing in het kader van een Wabo-projectbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Voor het plan is bij de gemeente Gulpen-Wittem een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van nieuwe woning. De gemeente heeft de initiatiefnemer medegedeeld dat door middel van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning, met een project-afwijkingbesluit, afgeweken kan worden van het bestemmingsplan in verband met het bouwen buiten het bestaande bouwblok.

Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de planologische en stedenbouwkundige gevolgen van het plan op de omgeving onderzocht en afgewogen. Het plan zal met een afwijkingbesluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo afgewikkeld worden. Het wettelijk kader kan als volgt toegelicht worden.

Artikel 2.1. eerste lid sub c. van de Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Vervolgens bepaalt artikel 2.10 van de Wabo dat de omgevingsvergunning slechts wordt geweigerd, wanneer vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. In artikel 2.12 van de Wabo staat een opsomming aan mogelijkheden om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Als het gaat om een activiteit (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c) in strijd met het bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend *“indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat”*.

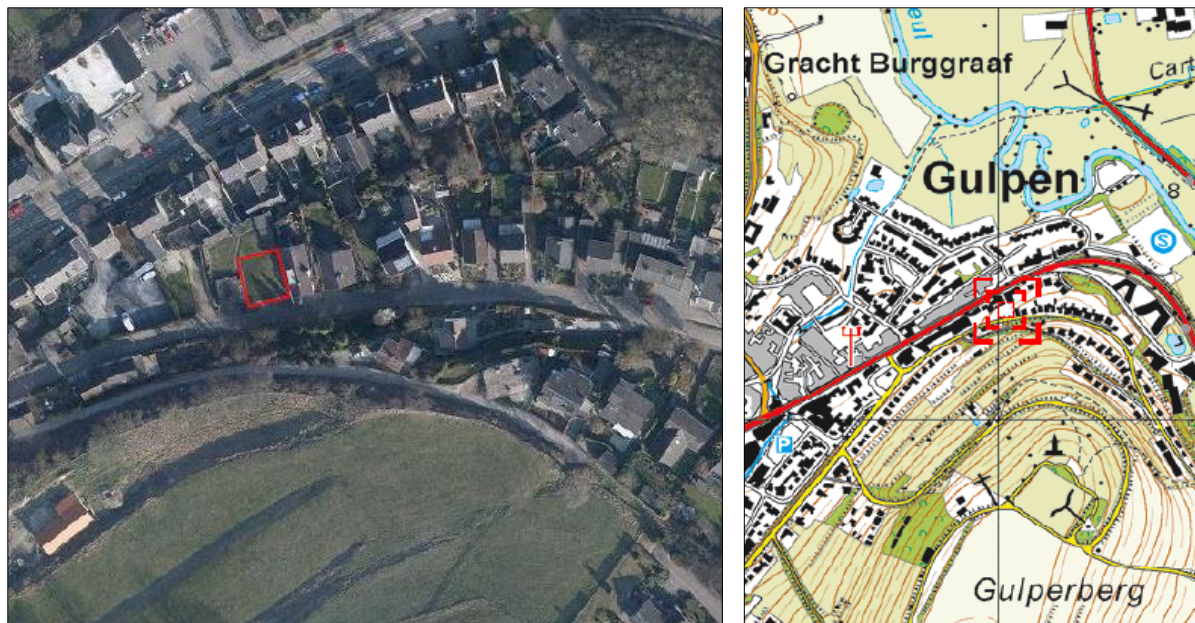
Voor deze omgevingsvergunning geldt de uitgebreide procedure van de Wabo (artikelen 3.10 t/m 3.14 Wabo). Die houdt in dat met toepassing daarvan gelegenheid wordt geboden zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbesluit van het college, met vervolgens beroep bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

1.2. Aanleiding

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Kern Gulpen”, vastgesteld d.d. 19 april 2010, omdat de nieuwe woning buiten het bestaande bouwblok wordt gesitueerd. Het huidige gebruik van de bouwlocatie is tuin/erf, met eveneens de bestemming “Centrum 2”. De bestaande bijgebouwen worden gesloopt. Het bestaande bouwblok binnen de bestemming “Centrum 2” vervalt om de nieuwe woning te kunnen realiseren.

1.3. Ligging projectgebied

De projectlocatie is gelegen aan de Oude Akerweg 31 te Gulpen. De Oude Akerweg is een rustige woonstraat op de rand van het centrum van Gulpen, gelegen tussen de Rijksweg en de Zonweg. In de omgeving van de projectlocatie zijn uitsluitend woningen gelegen met uitzicht op de Gulperberg.



Figuur 1: Ligging projectgebied en fragment kadastrale omgevingskaart (bron: bodemonderzoek Aeres Milieu)

1.4. Vigerend bestemmingsplan en afwijking

Het project is gericht op het realiseren van een nieuwe woning op het perceel C. nr. 2827 (ged.). Voor het perceel geldt het vigerende bestemmingsplan “Kern Gulpen”, vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem in de vergadering van 19 april 2010. Dit plan betreft een actualisering en is een zogenaamd beheersplan, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Het project wijkt af van het vigerend bestemmingsplan door het realiseren van de nieuwe woning buiten het bestaande bouwblok binnen de bestemming “Centrum 2”.

1.5. Opdrachtverlening en opzet rapportage

Voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Overleg met de opdrachtgever en het raadplegen van gemeentelijke beleidsstukken.
- Het toetsen van de verschillende relevante aspecten van het project.
- Het opstellen van een schriftelijke rapportage in de vorm van deze ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1. Inleiding.

Hoofdstuk 2. Project- en gebiedsprofiel.

Hoofdstuk 3. Kaders ruimtelijk beleid.

Hoofdstuk 4. Planologische relevante aspecten.

Hoofdstuk 5. Procedure en overleg.

Hoofdstuk 6. Conclusies.

De uitgevoerde onderzoeken zijn separaat ingesloten.

2. PROJECT- EN GEBIEDSPROFIEL

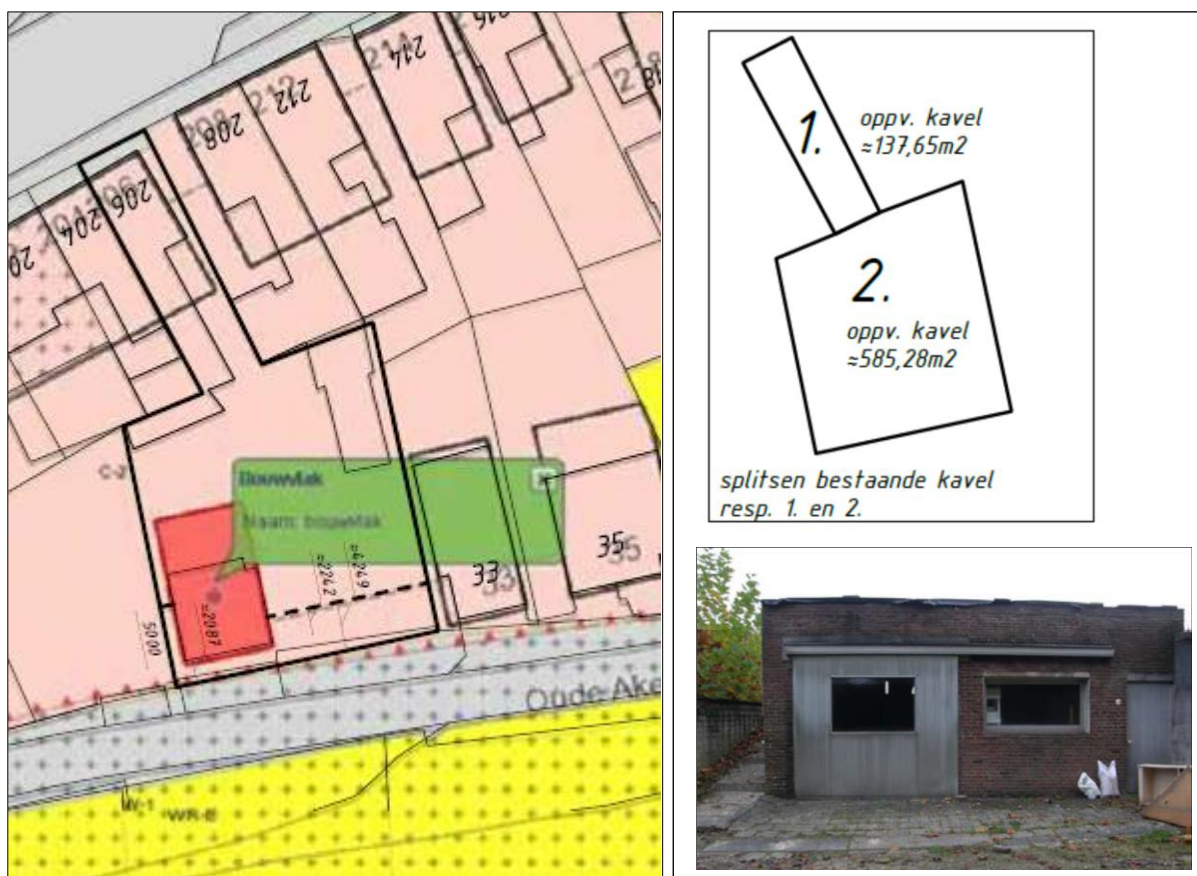
2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal het project en het gebied waarin het initiatief is gesitueerd beschreven worden.

2.2. Projectbeschrijving

Omschrijving object Oude Akerweg 31

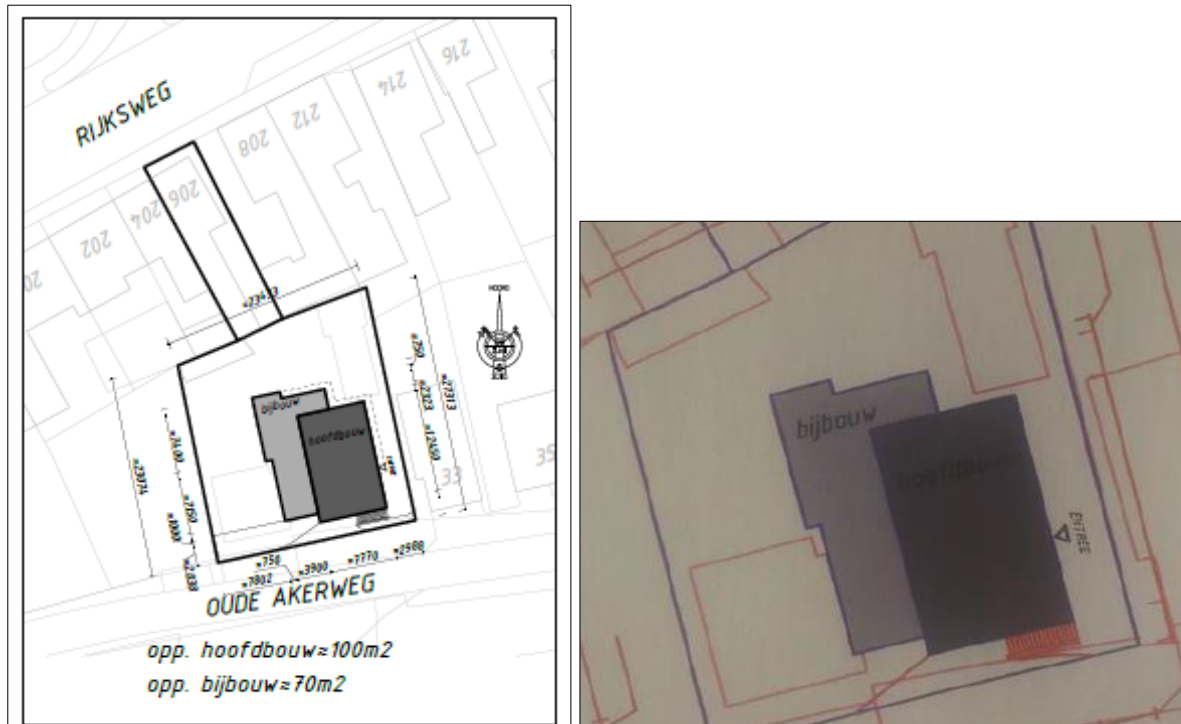
Het perceel, kadastraal bekend als Gulpen sectie C nr. 2827 is bebouwd met een aantal bijgebouwen, waaronder een oude slachterij (circa 20 jaar buiten gebruik) en in gebruik als tuin/erf. Het te bebouwen perceel heeft een oppervlakte van circa 585 m². Het perceel met de verouderde bebouwing maakt een verwaarloosde indruk ten opzichte van de omliggende bebouwing. De bijgebouwen worden gesloopt en de bestaande bouwkel vervalft in zijn geheel. De nieuwe woning is gesitueerd op kavel 2. De te slopen bijgebouwen zijn weergegeven op de tekening in **bijlage 1**.



Figuur 2: Ligging perceel sectie C nr. 2827 Oude Akerweg 31 Gulpen en zicht op oude slachterij

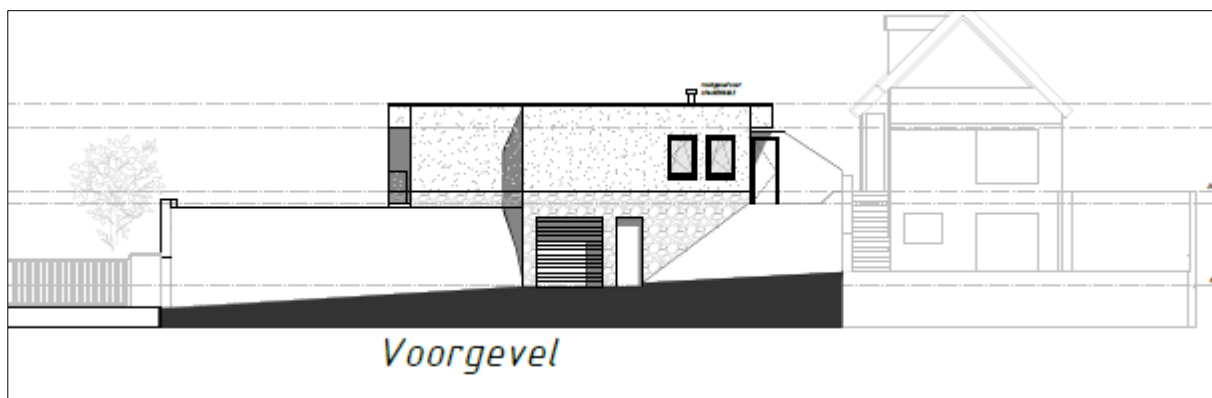
Toekomstige situatie

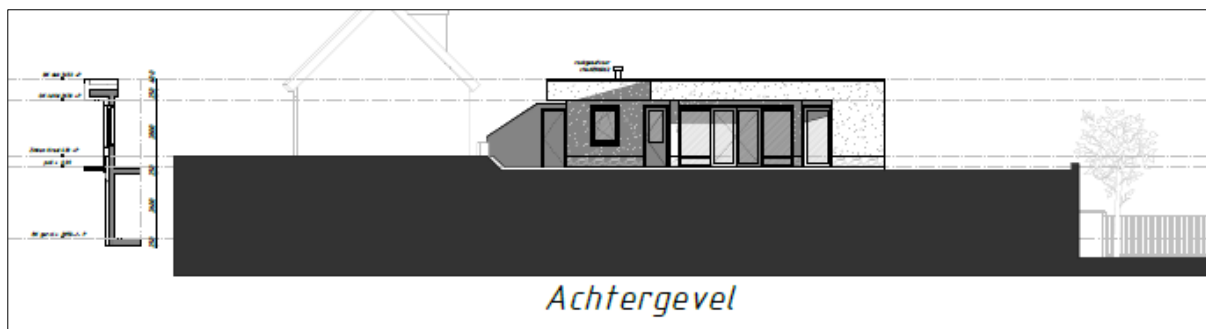
De situatie na realisering van de woning/bungalow met een kelder/garage en begane grond is in de onderstaande afbeelding weergegeven.



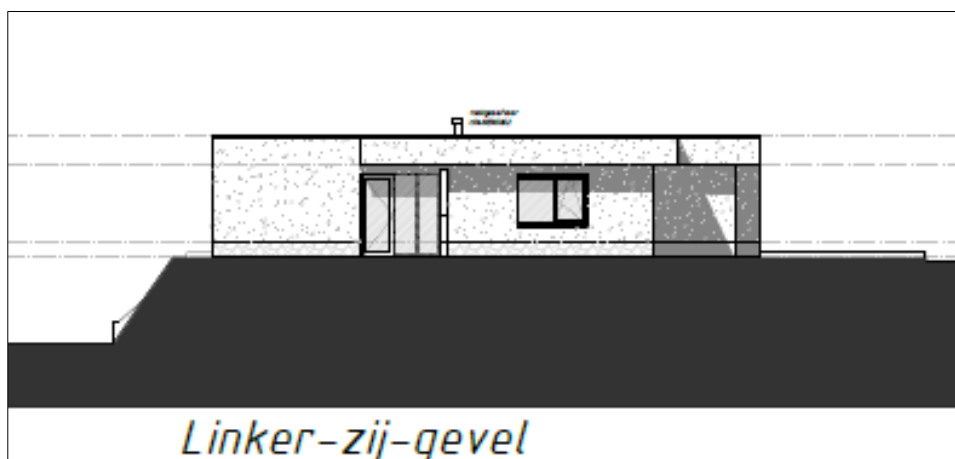
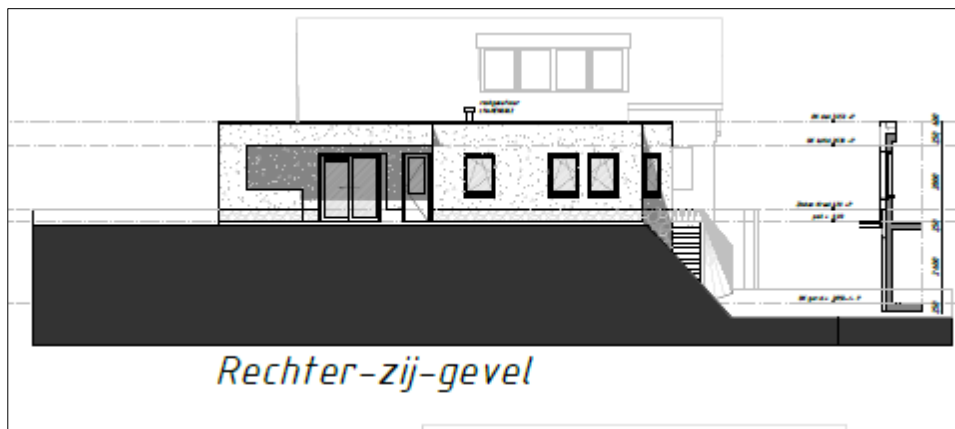
Figuur 3: Nieuwe situatie Oude Akerweg 31 Gulpen (bron tekening: initiatiefnemer)

De gevelbeelden van het ontwerp zijn onderstaand weergegeven en behandeld door het welstand district Mergelland d.d. 5 maart 2015 met een positief advies onder aanpassing van te gebruiken materialen.





Figuur 4: Gevelbeelden voor en achter Oude Akerweg 31 (bron tekening: initiatiefnemer)



Figuur 5: Gevelbeelden rechts en links Oude Akerweg 31 (bron tekening: initiatiefnemer)

2.3. Gebiedsprofiel

Algemeen

De locatie is gelegen ten oosten van het centrumgebied van Gulpen en behoort tot de bebouwde kom, samen met de woongebieden. De kern Gulpen is gelegen in het noordwesten van de gemeente Gulpen-Wittem aan de provinciale weg N278, Maastricht-Vaals. De kern Gulpen is de grootste kern binnen de gemeente en heeft een regionale functie met een hoog voorzieningenniveau, waaronder detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. De kern heeft tevens een toeristisch-recreatieve functie, waarbij de Markt het hart vormt van het centrumgebied. De Oude Akerweg is gesitueerd achter de Rijksweg en haakt aan op het centrum via het Busstation. Het is een woonstraat met een 30-km regiem met overwegend vrijstaande woningen.

Huidig grondgebruik in omgeving project

De gronden/panden in de omgeving van het project zijn in gebruik ten behoeve van de volgende functies:

- woning Oude Akerweg 33 (rechterzijde);
- woning Rijksweg 200 en 202 (linkervoorzijde);
- woning Rijksweg 208 (achterzijde perceel);
- onbebouwde gronden/groenstructuur overzijde project richting Zonweg;
- infrastructuur Oude Akerweg.



Figuur 6: Belending links van projectlocatie



Figuur 7: Belending rechts van projectlocatie



Figuur 8: Oude Akerweg richting centrum



Figuur 9: Achterzijde perceel woning Rijksweg 208

Na realisering van het bouwplan zal de ruimtelijke structuur op het perceel en in de omgeving aanzienlijk verbeteren door sloop van de bijgebouwen (zie bijlage 1) en inpassing van de woning in het straatbeeld.

3. KADERS RUIMTELIJK BELEID

3.1. Inleiding

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg POL 2014), het regionaal beleid en de beleidsplannen van de gemeente Gulpen-Wittem.

3.2. Rijksbeleid

Voor het projectplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6.

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang, dan zal in de toelichting van het ruimtelijk plan de Ladder voor duurzame verstedelijking op juiste wijze moeten worden toegepast. Zo is de bouw van één woning niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156).

Het voorliggende project voor één woning wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwd gebied van de kern Gulpen. Het perceel heeft reeds een centrumbestemming, waarbij woningen toegelaten zijn. Het ruimtebeslag voor de nieuwe woning is rechtstreeks binnen het vigerend bestemmingsplan toegestaan. De veranderende ligging van het bouwblok op het perceel vormt de belemmering. Nu er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, behoeft de Ladder van duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

Geconcludeerd kan worden dat bij het project geen rijksbelangen aan de orde zijn.

3.3. Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.

Algemeen

Voor het provinciaal ruimtelijk beleid is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014 kaderstellend. Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het POL 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld.

POL 2014 is de visie van de Provincie op wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke omgeving te verbeteren. Het plan heeft de wettelijke functie van een ruimtelijke structuurvisie, provinciaal milieubeleidsplan, regionaal waterplan en provinciaal verkeers- en vervoersplan. Het POL bevat een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting daarbij.

Visie op regio's

In de herziening van het POL 2014 zijn 4 regio's opgenomen voor Limburg. Het project is gelegen in de regio Zuid-Limburg, waar de stedelijke centra van Maastricht, Heerlen en Sittard de belangrijkste knooppunten vormen. De regio is verder één van de populairste binnenlandse vakantiebestemmingen waarmee toerisme en leisure een sector van formaat is. Het Heuvelland, met o.a. de kern Gulpen, richt zich op ontspanning en onthaasting (verblijfsrecreatie). Gulpen is gesitueerd midden in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg

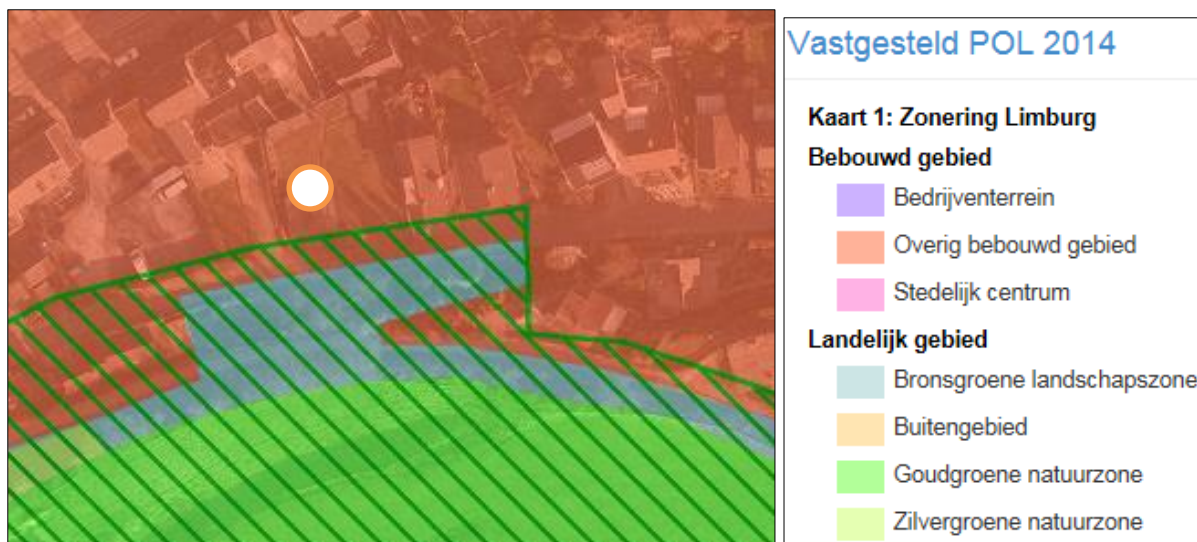
De centrale ambitie voor Zuid-Limburg is om te komen tot één sterk samenhangend gebied, een stedelijk en landschappelijk netwerk met een kwalitatief hoogwaardig en onderscheidend landschap, waar het goed wonen, werken en recreëren is.

Bebouwd gebied

Voor het aan de orde zijnde projectgebied geldt conform het POL 2014 de zone "overig bebouwd gebied" binnen het bebouwd gebied. Gulpen behoort tot het overig bebouwd gebied, dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Binnen het bebouwd gebied onderscheiden we de volgende zones:

- stedelijk centrum;
- bedrijventerrein;
- overig bebouwd gebied.

De planlocatie valt tevens onder de regio Wonen Zuid-Limburg van de vastgestelde Omgevingsverordening Limburg 2014. De woning wordt tot de bestaande "harde" planvoorraad gerekend, omdat de woning is opgenomen in een voor 5 juli 2013 vastgesteld ruimtelijke plan en nog niet gerealiseerd is.



Figuur 10: Uitsnede POL-viewer met locatie Oude Akerweg 31 Gulpen

Het projectgebied is gesitueerd in de zone “Overig bebouwd gebied” (Gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter) en ligt daarmee buiten het landelijk gebied met de bronsgroene landschapszone en de goudgroene natuurzone, voorheen de EHS (Ecologische HoofdStructuur) in het POL 2006.

De “Bronsgroene landschapszone” omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d.

De “Goudgroene natuurzone” vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk. Binnen de goudgroene zone streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Geconcludeerd kan worden dat het project passend is binnen het POL 2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.4. Het regionaal beleid

De gemeente Gulpen-Wittem ligt binnen de regio “Mergelland”. Het vigerende bestemmingsplan “Kern Gulpen” heeft als uitgangspunt voor het regionaal woningmarkt-beleid de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009.

Deze woonvisie vormt het toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen. De regio heeft in deze visie afspraken gemaakt over de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de woningbouw en de planvoorraad.

In de onderhavige situatie betreft het een bestaande centrubestemming met een bouwtitel voor een woning welke afwijkt van de regels van het bestemmingsplan.

Als zodanig heeft het beperkte plan voor de realisering van de woning nauwelijks gevolgen voor het gemeentelijk woningbouwbeleid, zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie.

3.5. Het gemeentelijk beleid

Voor de gemeentelijke beleidskaders zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Strategische visie Gulpen-Wittern 2009-2020 (18-02-2009).
2. Ontwikkelingsvisie Kern Gulpen.
3. Vigerend bestemmingsplan "Kern Gulpen".

Ad. 1.

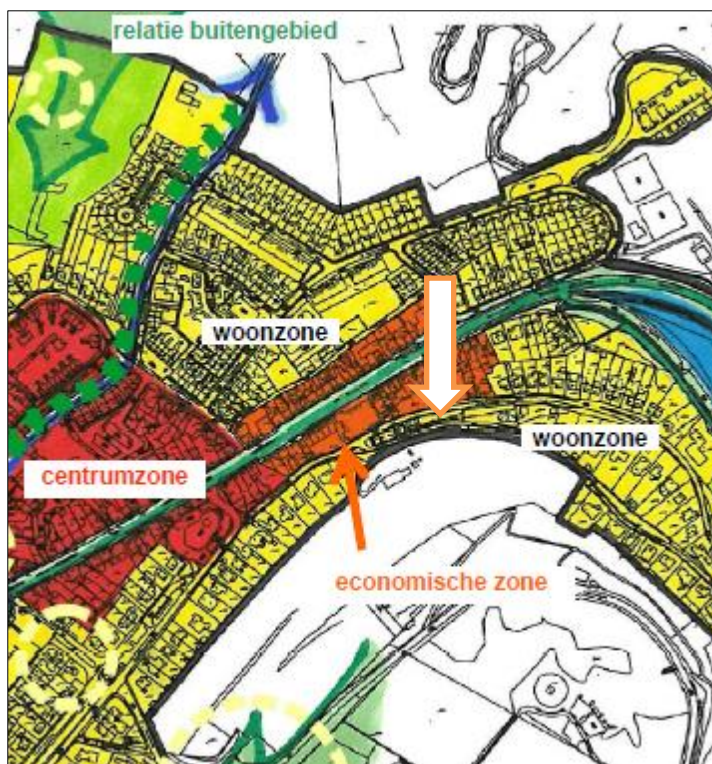
Dit beleidsplan is vastgesteld in februari 2009 en is een plan op hoofdlijnen rond strategische thema's die een samenhangend geheel vormen. Een van die thema's is de leefbaarheid en wonen in eigen kernen, waarbij kwaliteitsverbetering van de bebouwde omgeving centraal staat, met behoud en waar mogelijk versterking.

Met het plan wordt beoogd een woning te legaliseren in een gebied met een woonfunctie en een bestaande centrumbestemming. Het plan is passend in de (woon)omgeving en binnen de algemene uitgangspunten van de strategische visie.

Ad. 2.

De ontwikkelingsvisie Kern Gulpen maakt integraal onderdeel uit van de toelichting van het vigerend bestemmingsplan "Kern Gulpen" en is een vervolg op de voorwaarden uit de Strategische visie.

Binnen Gulpen worden zeven zones met een eigen functieontwikkeling onderscheiden. Het projectgebied is gelegen in de woonzone, dit is het overige bebouwde gebied in de kern Gulpen, waar in hoofdzaak de burgerwoningen zijn gelegen. Uitgangspunt binnen deze zones is instandhouding en ontwikkeling van de woningbouw.



Figuur 11: Locatie Oude Akerweg 31 Gulpen binnen de woonzone

Geconcludeerd kan worden dat de Ontwikkelingsvisie Kern Gulpen geen belemmering oplevert voor het project, mits het college van B & W van Gulpen een positief standpunt in neemt over het ontwerpplan.

Ad. 3.

Het project is gelegen in het vigerende bestemmingsplan “Kern Gulpen”, zoals dat vastgesteld is op 19 april 2010. De geldende bestemming is volgens artikel 8 “Centrum 2”

De voor “Centrum – 2” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. wonen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' voor de verkoop van motorbrandstoffen uitgezonderd lpg, met dien verstande dat deze functie niet meer is toegestaan indien gedurende een aaneengesloten periode van 3 jaar deze functie ter plaatse niet meer is uitgeoefend;
- f. bijbehorende voorzieningen.

In de bouwregels is onder 8.2.2. een regeling bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van het 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de functies onder 8.1.1 anders dan wonen, worden in ieder geval op de begane grond uitgeoefend;
- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd.

Voor het wijzigen van het bouwvlak zijn in het plan geen mogelijkheden opgenomen.



Figuur 12: Uitsnede plankaart “kern Gulpen” met locatie Oude Akerweg 31 en nieuwe situatie

Het voorliggende plan voor de realisering van een woning is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

3.6. Afwijkingen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan

Resumerend kan gesteld worden dat het project niet rechtstreeks past binnen het vigerend bestemmingsplan doordat:

- het bouwplan gesitueerd is buiten het bouwvlak;
- het bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid bevat.

Om de beoogde planologische situatie mogelijk te maken zal met een artikel 2.12 lid sub onder 3 van de Wabo medewerking worden verleend aan de realisering van het project.

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het project is het van belang om na te gaan of realisatie zal leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke structuur en de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan hierbij centraal.

Voor de bestaande en toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit en milieuzonering);
- externe veiligheid;
- leidingen en infrastructuur;
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap;
- watertoets;
- flora- en faunatoets;
- economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

4.2. Milieuwetgeving

Bodem

Voor de realisatie van het project met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Door Aeres Milieu BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd onder rapportnummer AM15144 d.d. 4 mei 2015. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN-5740. Het verkennend bodemonderzoek bestaat uit een vooronderzoek naar de historie en bodemgesteldheid van de onderzoekslocatie en aanvullend hierop een bodemonderzoek op het perceel. Het rapport is ingesloten als **bijlage 2**.

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond matig verontreinigd is met zink en licht verontreinigd is met cadmium, koper, kwik en lood. De ondergrond is licht verontreinigd met cadmium.
- De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De verhoogde concentraties met zware metalen passen in het beeld van de vastgestelde achtergrondwaarden.
- De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.
- De aangetroffen verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond, omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bodem er geen belemmeringen voor het plan.

Geluid

Het plan betreft een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh), derhalve dient er rekening te worden gehouden met geluid uit de omgeving zoals wegverkeer, railverkeer en industrielawaai. Een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrialawaai) is derhalve noodzakelijk.

De Wgh stelt dat de geluidbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden. Kan hier niet aan worden voldaan dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden.

Voor het projectgebied kan het volgende gesteld worden:

- de projectlocatie is gelegen binnen de geluidzone van 200 meter van de Rijksweg met een 50 km-regiem;
- Voor de Oude Akerweg geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, waardoor deze weg niet onderzocht hoeft te worden;
- de projectlocatie valt niet binnen de geluidzone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein.

Door Geomilieu is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting van het project d.d. 25 april 2015 onder rapportnummer VL2015.15-1. Uit dit onderzoek is gebleken dat vanwege de Rijksweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï niet overschreden wordt.

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Geconcludeerd kan worden dat de Wgh geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning.

Geurwetgeving

In de directe omgeving bevinden zich eveneens geen belemmerende activiteiten met stank- of geuroverlast van (agrarische) bedrijven. Het project wordt niet belemmerd door de zonering als gevolg van veehouderijen.

Wet luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het niveau van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM10 en NO2 als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van maximaal één nieuwe woning, welke reeds als zodanig bestemd was, het bestaande bouwvlak vervalt.

Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' van de Wet milieubeheer. Woningbouwlocaties vallen onder de 3% norm indien via een ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen worden ontsloten.

Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

Milieuzonering

De woning zelf heeft geen belastende milieueffecten op functies in de omgeving van het projectgebied.

Verder dient nagegaan te worden of in de omgeving van het projectgebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het realiseren van de woning kunnen belemmeren en andersom of de aanwezige bedrijven in de omgeving van de nieuw op te richten woning niet belemmerd worden door het initiatief. Binnen de kern Gulpen is geen bedrijventerrein aanwezig. Bedrijven zijn verspreid over de kern gelegen. Het grootste bedrijf dat in de kern aanwezig is de Gulpener Bier Brouwerij.

De aanwezige winkelbedrijven en de horecavestigingen aan de Rijksweg liggen op een ruime afstand, waarbij deze aanvaardbaar geacht worden in een woonbuurt. Kleinschalige ambachtelijke bedrijven zijn toegestaan binnen de bestemming "Centrum 2". In het vigerende bestemmingsplan "Kern Gulpen" is de aanwezigheid van overige bedrijven en inrichtingen in het grotere plangebied reeds getoetst op de bestemming "Centrum 2".

Geconcludeerd kan worden dat in de nabijheid van het project geen bedrijven dan wel inrichtingen gesitueerd zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van de woning en anderzijds worden de bestaande bedrijven en inrichtingen niet beperkt in hun vergunde situatie.

4.3. Externe veiligheid

Het plan gaat uit van het realiseren van een nieuwe woning die wordt aangemerkt als een kwetsbare object in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedsgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de “Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen” uit augustus 2004. In de circulaire is bepaald dat er in principe geen beperkingen gesteld hoeven te worden in het geval dat er ontwikkelingen plaatsvinden op meer dan 200 meter afstand van een transportroute. In het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb) dat op 1 januari 2011 in werking is getreden is het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, vastgelegd.

Externe veiligheid in bestemmingsplan “Kern Gulpen”

Voor de kern Gulpen gelden geen beperkingen als gevolg van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het projectgebied Oude Akerweg 31. De N278 Maastricht-Wittem wordt benut voor regulier transport van gevaarlijke stoffen, bijvoorbeeld het bevoorraden van benzinestations, maar niet in die mate dat er sprake is van onaanvaardbare risico's voor de omgeving.

Met betrekking tot voorliggend projectgebied, waarin de realisatie van een woning reeds was toegestaan, zijn er op basis van de vigerende regelgeving op het moment van het nemen van dit Wabo-besluit geen belemmeringen vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.4. Leidingen en infrastructuur

Leidingen

In de omgeving van het project bevinden zich geen leidingen en/of kabels welke planologische bescherming hebben.

Infrastructuur

Voor het aspect infrastructuur zijn een 2-tal aspecten van belang:

1. Bereikbaarheid.
2. Parkeren.

Ad. 1.

De bereikbaarheid van het perceel blijft na realisering van de woning ongewijzigd. Het project wordt ontsloten en is bereikbaar vanaf de Oude Akerweg voor autoverkeer, fietsers en voetgangers. Er vindt een geringe aanpassing plaats van de openbare infrastructuur als gevolg van het plan met een inrit naar de nieuwe woning.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan geen invloed heeft op de infrastructuur ter plaatse.

Ad. 2.

Voor het parkeeraspect kan het volgende gesteld worden.

Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en de bouwverordening worden parkeernormen gehanteerd als norm voor het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen voor een gebouw of functie binnen een plangebied. De gemeentelijke parkeernormen zijn vastgelegd in de beleidsnota “Parkeernormen en parkeerfonds, Gulpen-Wittem d.d. 9 december 2008.

Volgens deze nota behoort het projectgebied tot de kern Gulpen. Voor elke functie geldt een eigen set van parkeernormen. Onderscheid wordt gemaakt naar functies die gegroepeerd kunnen worden naar een viertal hoofdfuncties, waaronder wonen in deze situatie.

Volgens de bijlage 1 van de beleidsnota is bepaald dat voor een nieuwe woning een parkeernorm geldt van 1,5 parkeerplaats (middeldure sector) in het deelgebied Kern Gulpen. In beginsel moet bij ruimtelijke plannen in de gemeente Gulpen op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien.

In het bouwplan wordt uitgegaan van een inpandige garage (kelder) met een oppervlakte van circa 31,5 m², zonder oprit. De theoretische behoefte is voor die situatie bepaald op 1 parkeerplaats. De inpandige garage kan voorzien in 2 parkeerplaatsen.

Het aspect parkeren vormt op grond van het bovenstaande geen belemmering voor de realisering van het project.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het Gulpense beleid inzake archeologie voor het plangebied is opgenomen in de toelichting behorend bij het bestemmingsplan in paragraaf 6.9. In het vigerende bestemmingsplan heeft de projectlocatie geen dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" ter bescherming van archeologische belangen.

De kern Gulpen is gelegen in een gebied dat volgens de cultuurhistorische kaart van de provincie voor het overgrote deel niet gekarteerd is. Het grenst aan gebieden met voornamelijk een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Bij de realisering van het project vinden bodemingrepen plaats op een perceel waar geen archeologische belangen en/of waarden aanwezig zijn.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Cultuurhistorie

In het projectgebied en de directe omgeving zijn geen bijzondere cultuurhistorische elementen aanwezig, die ter plaatse van het projectgebied als een beeldbepalend en historisch landschapselement beschouwd moet worden.

4.6. Natuur en landschap

Het project is gesitueerd in de bebouwde kom van Gulpen, tussen de Rijksweg en de Zonweg. Er zijn in de directe omgeving van het project geen bijzondere landschapswaarden aanwezig, uitgezonderd groenstructuur tussen de Oude Akerweg en de Zonweg. Het perceel is beperkt bebouwd en wordt omgeven door bestaande woonbebouwing en de infrastructuur.

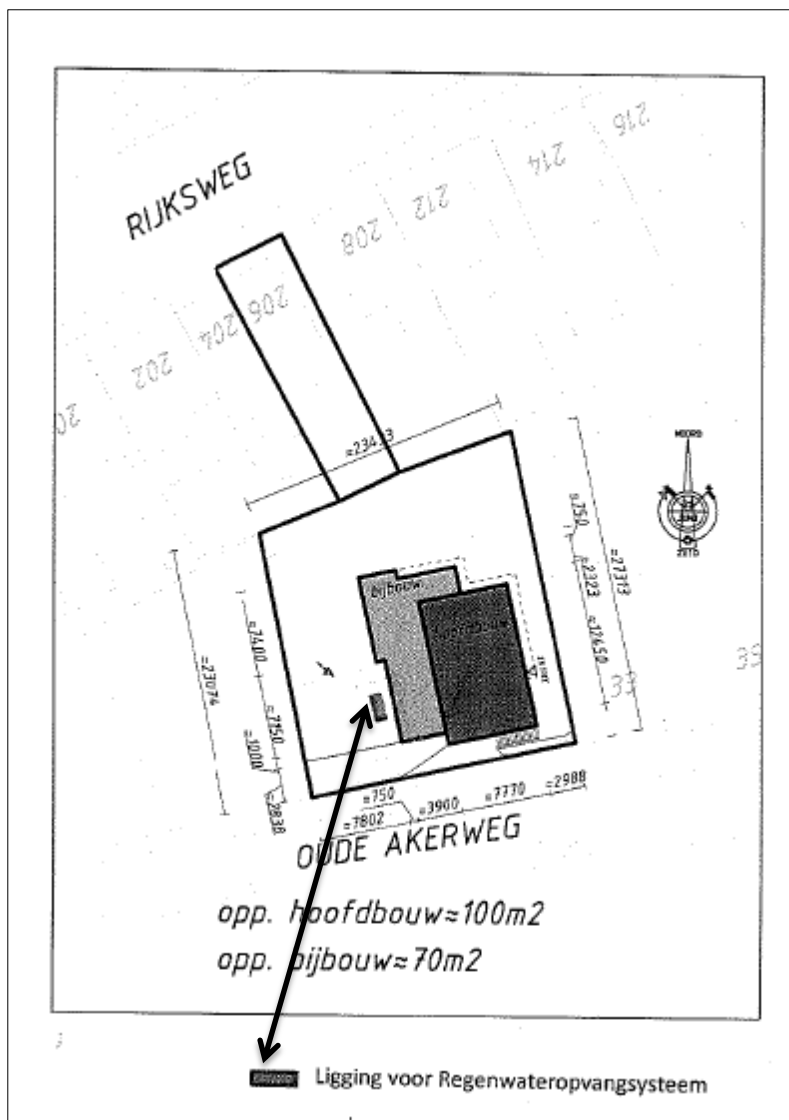
4.7. Watertoets

In het kader van de waterhuishouding dient verder nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt om gegaan in het plangebied als gevolg van de nieuwe woning. Het waterschap Roer en Overmaas en de gemeente Gulpen eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren. Bij nieuwbouw zullen de beleidsuitgangspunten volgens het principe van hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer worden gevolgd. Afkoppeling van schoonwatersystemen en berging (en waar mogelijk infiltratie) zal in het plangebied de afvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering en de snelheid van waterafvoer via het oppervlaktewater beperken. Om te bepalen of in bepaalde gebieden hemelwater afgekoppeld kan worden zijn afkoppelkansenkaarten opgesteld. Deze zijn opgenomen in het Stedelijk Waterplan van de gemeente.

Binnen de bestemmingen wordt de aanleg van infiltratievoorzieningen en dergelijke dan ook toegestaan. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de huisaansluitingen via een gescheiden systeem te worden uitgevoerd. In de toekomst kan dit dan eenvoudig worden aangesloten op eventueel aan te leggen gescheiden rioleringssystemen.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de ondergrond van het perceel bestaat uit overwegend grindhoudend zand met associaties van krijtverwering en löss-leem. Deze vormt een slecht waterdoorlatende laag. Afvoer van regenwater vindt hoofdzakelijk via oppervlakkige afstroming plaats ("surface runoff"). Ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt zich geen grondwater binnen 5 meter beneden maaiveld. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied. In de omgeving van het projectgebied zijn geen primaire wateren gelegen.

Als gevolg van de realisering van de woning wordt circa 170 m² dakoppervlak toegevoegd. De bodemsamenstelling is een belemmering voor een goede infiltratie in de ondergrond. Om deze redenen zal er gebruik gemaakt worden van een regenwateropvangsysteem met een overloop naar het gemeentelijke riool. De capaciteit van dit opvangsysteem bedraagt ca. 6.000 liter. Het opgevangen regenwater zal gebruikt worden voor o.a. doorspoeling van toilet, gebruik van de wasmachine en voor besproeiing van de tuin. De ligging van het regenwateropvangsysteem is op de onderstaande afbeelding weergegeven. Er zal worden gewaarborgd dat na iedere regenbui de aanwezige opvangcapaciteit binnen 24 uur weer beschikbaar is voor de berging van een nieuwe regenbui.



Figuur 13: Ligging regenwateropvangsysteem nieuwe woning

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouw geen belemmering oplevert voor het aspect water.

4.8. Flora- en faunatoets

Algemeen

De Flora- en faunawet richt zich op bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het betreft alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd de bruine rat, de zwarte rat en de huismuis), alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissoorten en enkel bij algemene maatregel van bestuur speciaal aangewezen plant- en diersoorten.

Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het 'nee, tenzij'-beginsel. Enkel voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet. Voorwaarde is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Beschermde plant- en diersoorten worden, gelet op de Flora- en faunawet, in drie categorieën opgedeeld, met ieder eigen regels voor ontheffingen:

- Algemene soorten.
- Overige soorten.
- Streng beschermde soorten.

Specifiek

De projectlocatie is gelegen in de bebouwde kom van Gulpen en beperkt bebouwd. Omvangrijke of bijzondere begroeiing is op de projectlocatie niet aanwezig. Eveneens zijn geen bomen aanwezig op het perceel. Het perceel is begroeid met een algemene grassoort en wordt gebruikt als hondenuitlaatplaats door de initiatiefnemer.

In de aanwezige bijgebouwen zijn geen sporen en/of verblijfsplaatsen van beschermde soorten zoals vleermuizen aangetroffen tijdens het bezoek van het projectgebied op 13 juli 2015.

Door het jarenlang gebruik van de grond ter plaatse en in de omgeving, de bebouwing in de directe omgeving en de ligging aan een weg, is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten beperkt tot nihil. Het projectgebied is niet geschikt om te dienen als permanent leefgebied voor beschermde flora- en faunasoorten.

Gezien de aard van de projectlocatie is het uitgesloten dat de beschermde soorten enkel hun leefgebied in het kleinere projectgebied hebben. Toch geldt te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep (sloop van de bijgebouwen) en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied eventuele voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven.

Een ontheffingsaanvraag in het kader van de flora- en faunawetgeving is niet aan de orde.

4.9. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. Onderhavig plan is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

Uit de gevraagde planologische wijziging kan in theorie planschade voortvloeien. De planologische wijziging heeft geen betrekking op de bestemming en de bouwregels, deze blijven ongewijzigd. De wijziging heeft uitsluitend betrekking op het bouwen buiten het bouwvlak.

In verband met mogelijke vergoedingen van planschade als bedoeld in art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten worden na goedkeuring van het ontwerpplan door het college van B & W, op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het plan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5. PROCEDURE EN OVERLEG

5.1. Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo. De Wabo onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide.

Regel bij het bepalen van de te volgen procedure (regulier of uitgebreid) is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Uit artikel 3.10 van de Wabo kan worden opgemaakt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3, de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen.

Op de voorbereiding van het afwijkingsbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

5.2. Resultaten vooroverleg

In het plan komen geen belangen van het rijk en de provincie in het geding. Het plan zal dus niet voor vooroverleg ingezonden worden naar deze instanties.

5.3. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure voor het project verloopt via de procedure, zoals neergelegd in de Awb (afdeling 3.4). Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft vanaf 12 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 11 november 2015 op de gemeentepagina Heuvelland Aktueel en op www.gulpen-witem.nl en in de Staatscourant.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

6. CONCLUSIES

6.1. Inleiding

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de realisering van een woonhuis op de locatie Oude Akerweg in Gulpen. Afsluitend worden de effecten van het project beschreven met:

- ruimtelijke gevolgen en afweging;
- conclusie.

6.2. Ruimtelijke gevolgen en afweging

De gewenste ontwikkeling, de realisering van een woning, is passend in het beschreven gebied, met hoofdzakelijk een woonfunctie.

De ruimtelijk en functionele aspecten van het project leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van het gestelde in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) en de gemeentelijke kaders. Het plan is wel in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Kern Gulpen”, artikel 8.2.2. van de bouwregels, wegens het bouwen buiten het bouwblok.

Het beoogde project is in voldoende mate onderbouwd. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen basis om medewerking te verlenen.

Vanuit de beschreven aspecten zijn geen belemmeringen aanwezig voor realisering van het project en andersom worden de bestaande waarden en/of structuur ter plaatse niet onevenredig aangetast.

Het aspect bodem is onderbouwd met een verkennend bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Het aspect geluid is nader onderbouwd met een akoestisch onderzoek, waaruit gebleken is dat vanwege de Rijksweg voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï.

De ruimtelijke gevolgen van het project zijn voor de omgeving positief door het slopen van de verouderde bijgebouwen welke plaats maken voor een nieuwe woning. Het bestaande bouwblok vervalt.

6.3. Conclusie

Alles overwegende dient geconcludeerd te worden dat aan het project medewerking verleend kan worden vanwege het feit dat er geen negatieve consequenties voor de directe omgeving optreden.

Bijlage 1:

Kaart met situering te slopen bijgebouwen

Bijlage 2:

Verkennd bodemonderzoek Oude Akerweg 31 te Gulpen, Aeres Milieu 4 mei 2015, rapport AM 15144

Bijlage 3:

Berekening geluidbelasting wegverkeerslawaaï 25 april 2015, Rapport VL2015.15-1