



Ruimtelijke Onderbouwing

Rijksweg 12 te Wittem

Gemeente Gulpen-Wittem



Ruimtelijke Onderbouwing

Rijksweg 12 te Wittem

Gemeente Gulpen-Wittem

IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.paRijksweg12WTM-VG01
Rapportnummer:	M202423.002/ASA
Opdrachtgever:	S.G. Bouwadviesbureau, ing. S. Groven
Opsteller:	Ir. A.H.E. Sauren
Status:	vastgesteld
Datum:	7 september 2022

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

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

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



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

Inhoud

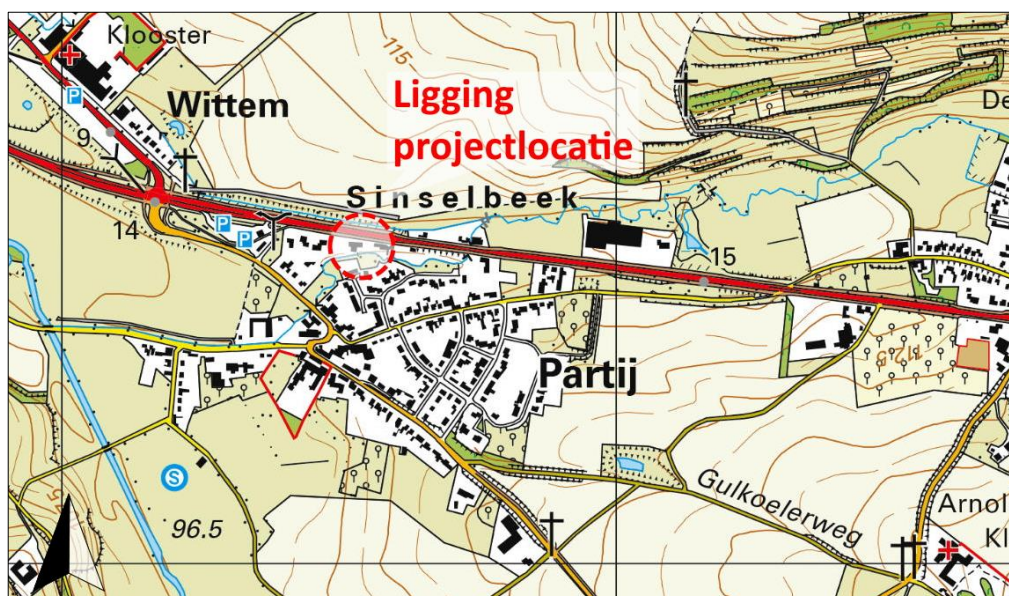
1	Inleiding.....	7
2	Projectlocatie en project	8
2.1	Ligging projectlocatie	8
2.2	Beoogd project	9
2.3	Ruimtelijke effecten	11
3	Beleid	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	13
3.1.4	Conclusie Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	13
3.2.2	Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	14
3.2.3	Omgevingsverordening Limburg 2014/Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021	15
3.2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2.5	Limburgs Kwaliteitsmenu	16
3.2.6	Conclusie provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	17
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1	Geldend bestemmingsplan	18
3.4.2	Strategische Visie Gulpen-Wittem 2009-2020.....	19
3.4.3	Lokale Woonvisie 2018-2025.....	20
3.4.4	Conclusie gemeentelijk beleid	20
4	Milieutechnische aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.3	Milieuzonering.....	23
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.4.1	Algemeen.....	24
4.4.2	Het besluit NIBM	24
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	25
4.4.4	Conclusie	25

4.5	Externe veiligheid	25
4.5.1	Beleid	25
4.5.2	Groepsrisico	25
4.5.3	Plaatsgebonden risico	26
4.5.4	Transportassen	27
4.5.5	Transport-/ buisleidingen	27
4.5.6	Resultaten en conclusies externe veiligheid	27
5	Overige ruimtelijke aspecten	28
5.1	Archeologie.....	28
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	28
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	28
5.2	Kabels en leidingen.....	29
5.3	Verkeer en parkeren.....	29
5.3.1	Verkeersstructuur.....	29
5.3.2	Parkeren	29
5.4	Waterhuishouding	30
5.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	30
5.4.2	Provinciaal beleid	30
5.4.3	Afvalwater en hemelwater	31
5.4.4	Conclusie	32
5.5	Natuur en landschap	32
5.5.1	Kernkwaliteiten	32
5.5.2	Natura2000.....	32
5.6	Flora en fauna.....	33
5.6.1	Algemeen.....	33
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	34
5.6.3	Conclusie flora en fauna	34
5.7	Duurzaamheid	34
6	Uitvoerbaarheid.....	36
6.1	Grondexploitatie.....	36
6.1.1	Algemeen.....	36
6.1.2	Exploitatieplan.....	36
6.2	Planschade.....	37
6.3	Zienswijzen	37
7	Afweging van belangen en conclusie	38
8	Bijlagen.....	39

1 Inleiding

Dhr. Habets (hierna: initiatiefnemer) is voornemens extra zorgunits op de locatie Rijksweg 12 te Wittem te realiseren. Op deze locatie zijn op dit moment 11 zorgunits gevestigd. Om een bedrijfsmatig verantwoorde en toekomstbestendige exploitatie mogelijk te maken, is het voor de zorgverlenende instantie nodig het aantal zorgunits uit te breiden.

Initiatiefnemer beoogt de locatie Rijksweg 12 uit te breiden met een vrijstaand gebouw. In dit nieuwe gebouw zijn zes zorgunits beoogd. Eén bestaande zorgunit op het achterterrein komt te vervallen. In de beoogde situatie zijn aldus 16 zorgunits aanwezig. Als kwaliteitsverbeterende maatregel worden diverse vrijstaande bijgebouwen op het achterterrein gesloopt.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

De gemeente Gulpen-Wittem heeft in haar principestandpunt kenbaar gemaakt dat deze ontwikkeling niet is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Partij'. Het beoogde bijgebouw wordt opgericht in twee bouwlagen en overschrijdt de maximum toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Het bestemmingsplan bevat geen regeling waarmee de geconstateerde strijdigheden kunnen worden opgeheven. Om voorliggend planvoornemen mogelijk te maken dient een uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen ('projectafwijdingsbesluit'). Per brief (kenmerk U20.00249) heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem kenbaar gemaakt in principe medewerking te verlenen aan voorliggend voornemen.

In het kader van de uitgebreide procedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd waarin wordt aangetoond dat de uitbreiding van de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document voorziet daarin.



Foto's bestaande situatie (bron: Google Streetview)

2.2 Beoogd project

Initiatiefnemer is voornemens extra zorgunits op de locatie Rijksweg 12 te Wittem te realiseren. Om een bedrijfsmatig verantwoorde en toekomstbestendige exploitatie mogelijk te maken, is het voor de zorgverlenende instantie nodig het aantal zorgunits uit te breiden.

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van een nieuw vrijstaand gebouw met twee bouwlagen en een kap waarin zes zorgunits worden beoogd. Het gebouw is voorzien van een kelder, waarin een zusterspost, kantoorruimte voor het zorgverlenend personeel en een technische ruimte is beoogd. De nieuwe bouwmassa is beoogd links van het pand Rijksweg 12 te Wittem.

De bestaande aanbouwen en schuurtjes zijn deels gelegen in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone primair water' en bieden een vrij rommelige aanblik. Tevens is hier een vrijstaand gebouwtje met een zorgunit gelegen. Als aanvullende kwaliteitsverbetering worden deze vrijstaande gebouwen gesloopt. Met de huidige bebouwingsvoorstel en sloop van overige bebouwing blijft een deel van de bestaande doorkijk gehandhaafd.

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



2.3 Ruimtelijke effecten

Ieder bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Deze ruimtelijke effecten dienen aanvaardbaar te worden geacht.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een nieuw vrijstaand gebouw. Het bebouwingsvoorstel is informeel met de dorpsbouwmeester besproken en deze adviseert vanuit stedenbouwkundig oogpunt positief over het plan. Als kwaliteitsverbetering zullen een aantal bestaande (vrijstaande) bijgebouwen worden gesloopt. Een van de te slopen gebouwen is bovendien gelegen binnen de planologisch vastgelegde beschermingszone van de Selzerbeek. Ook biedt de spreiding van deze gebouwen een vrij rommelige aanblik. Door voorliggend voornemen ontstaat een eenduidig stedenbouwkundig beeld ter plekke.

Alles afwegend is sprake van kwaliteitsverbetering en worden de ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Kern Partij', de 'Strategische Visie Gulpen-Wittem 2009-2020' en de 'Lokale Woonvisie 2018-2025'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI staat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal, waarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Daarbij wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

In de NOVI wordt ten aanzien van Zuid Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid (drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

3.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

3.1.3 **Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)**

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

3.1.4 **Conclusie Rijksbeleid**

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de NOVI en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

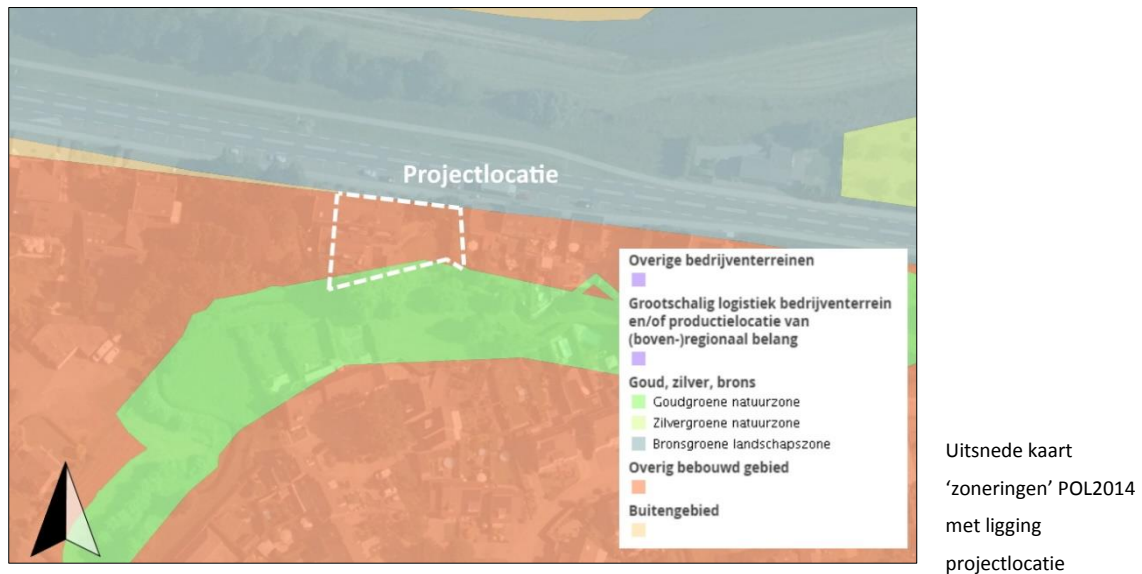
3.2 **Provinciaal beleid**

3.2.1 **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zoneringen 'Overig bebouwd gebied' en

‘Goudgroene natuurzone’. De bebouwing wordt echter opgericht binnen de zonering ‘Overig bebouwd gebied’.



Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

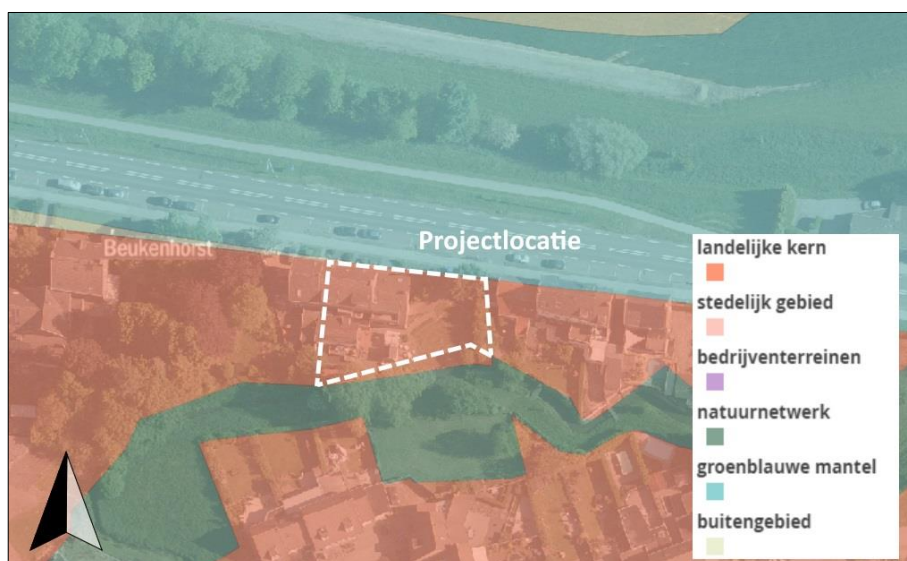
Goudgroene natuurzone

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.

3.2.2 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2023 in werking. De provincie moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Het POVI, ter vervanging van het POL2014, is vastgesteld op 1 oktober 2021. De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

De zoneringen op grond van het POL2014 zijn in de POVI grotendeels overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. Door een kleine herbegrenzing is op basis van de POVI onderhavige projectlocatie enkel gelegen binnen de 'Landelijke kern', de ligging van het Natuurnetwerk is iets zuidelijk verschoven en valt buiten onderhavig gebied. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende planontwikkeling is geen sprake van relevante wijzigingen.



Uitsnede kaart
'Limburgse principes'
POVI met ligging
projectlocatie

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014/Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt. In het Ontwerp Omgevingsverordening 2021 is geen sprake van een relevante wijziging van beleid.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging projectlocatie

De locatie is deels gelegen binnen het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De bebouwing wordt echter gerealiseerd buiten dit beschermingsgebied. Derhalve is geen inbreuk te verwachten op de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Zuid-Limburg ('schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed') te verwachten.

3.2.4 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, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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 daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Onderhavig project, het toevoegen van zeven zorgunits, betreft geen stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor onderhavig project.

3.2.5 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.

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.

Door de ligging binnen de kern Partij is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing.

3.2.6 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavige projectlocatie van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking en het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn niet van toepassing op onderhavige projectlocatie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

De Zuid-Limburgse transformatieopgave op de woningmarkt is groot, complex en kosten- en arbeidsintensief. Door de interacties tussen gemeenten en regio's zijn bindende beleidsafspraken en een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt noodzakelijk.

Basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat er confrontatie nodig is van de behoefte met het bestaande aanbod aan woningen en alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die echt van meerwaarde zijn.

Er is alleen sprake van een goed functionerende woningmarkt als vraag en aanbod in verhouding staan tot elkaar. Om dit te bereiken zullen gemeenten planologische-juridische, financiële en organisatorische kaders moeten bepalen, waarbinnen publieke en private partijen opereren. Op deze wijze kan de woningmarkt ook daadwerkelijk goed haar werk doen.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct daaraan gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;

2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Begin 2021 is door de Zuid-Limburgse gemeenteraden de Beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021” vastgesteld. hierbij is de compensatieregeling losgelaten voor 'goede woningbouwplannen'.

Op dit moment lijkt er in sommige regio's sprake van (theoretisch) onvoldoende aanbod van zorgwoningen. Bij het realiseren van deze woningen moeten er op subregionaal niveau afspraken worden gemaakt hoe er in de subregionale woningmarktprogrammeringen met de toevoeging van deze woningen wordt omgegaan. Uitgangspunt is dat deze niet concurreren met de reguliere woningmarkt, maar alleen toegankelijk zijn voor mensen met een zorgindicatie.

De gemeente Gulpen-Wittem heeft geconstateerd dat behoefte bestaat aan deze specifieke zorgwoningen. Omdat kan worden aangetoond dat de zorgwoning worden toegewezen aan zorgbehoevenden, hoeft de realisatie van deze zorgwoningen niet te worden gecompenseerd in het kader van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Geldend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kern Partij', vastgesteld door de raad van de gemeente Gulpen-Wittem op 19 mei 2011.

Het deel van het pand met twee bouwlagen, is bestemd tot 'Wonen – 2' met de functieaanduiding 'zorgwoning'. De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan huis gebonden beroepen, mantelzorg en (kleinschalig) agrarisch gebruik. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' is tevens voor wonen onder begeleiding toegestaan. Omdat dit gedeelte van de bebouwing middels het bestemmingsplan is aangeduid als karakteristiek (dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'), mag het gebouw mede gebruikt worden voor verblijfsrecreatieve doeleinden met daaraan ondergeschikt wellness en culturele, educatieve en sociale doeleinden.

Het gedeelte van de bebouwing met één bouwlaag is bestemd tot 'Wonen – 1'. De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan huis gebonden beroepen en mantelzorg en de daarbij behorende voorzieningen. Alhoewel dit gedeelte niet de aanduiding zorgwoning heeft, is 'zorgwonen' ook wonen en derhalve toegestaan.

Een strook aan de Selzerbeek heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone primair water'. De voor 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en

onderhoud van primaire wateren overeenkomstig de Keur van het Waterschap Limburg.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

Ter plekke van de beoogde nieuwbouw is een bijbouwvlak opgenomen waar bijgebouwen in één laag met kap zijn toegestaan met een maximum van 70 m² en een bebouwingspercentage van 50%. Het oprichten van een vrijstaand gebouw met twee bouwlagen met een kap ten behoeve van zes zorgunits is dan ook niet passend in het geldend bestemmingsplan. Voorliggend voornemen kan mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsvergunning voor de activiteit 'gebruik gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan'. Het bevoegd gezag kan via artikel 2.12 lid 1 a3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) medewerking aan het plan verlenen. Door middel van voorliggend ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat ondanks de bovengenoemde strijdigheden met het bestemmingsplan, sprake is van goede ruimtelijke ordening.

3.4.2 Strategische Visie Gulpen-Wittem 2009-2020

In de Strategische Visie benoemt de gemeente expliciet dat de inwoners zelf de regie over hun eigen leven houden en hun eigen gekozen levens- en woonwijze kunnen voortzetten.

Door in te zetten op de realisatie van levensloopbestendige woningen en zorgwoningen, wordt de doorstroming op de lokale markt bevorderd, zodat jongeren binnen hun eigen kern hun wooncarrière kunnen doorlopen. Door de vergrijzing en extramuralisering zal de zorgvraag gaan toenemen. Mensen die ouder worden en/of zorg nodig hebben, kunnen alleen maar zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven houden en hun eigen gekozen levenswijze voortzetten, als er op kernniveau ook zorg op maat wordt geboden. In alle kernen van de gemeente moet daarom de mogelijkheid bestaan om, al of niet op particulier initiatief (corporatie, zorgverlener of andere partij), een woonzorgcomplex, of een andere combinatievorm van wonen en zorg, te realiseren. Daarnaast worden de lokale gemeenschappen en ondernemers in alle kernen actief gestimuleerd om een bijdrage te leveren aan de lokale zorg.

Door onderhavig voornemen worden extra zorgwoning toegevoegd die gericht zijn voor mensen uit de omgeving. Derhalve voldoet voorliggend voornemen aan de Strategische Visie Gulpen-Wittem 2009-2020.

3.4.3 Lokale Woonvisie 2018-2025

De afgelopen jaren is het zorgstelsel grondig herzien. Daarbij zijn een aantal taken overgeheveld naar de gemeenten middels de decentralisaties in 2015. Daarnaast is al vanaf 2015 een beleid ingezet waarbij intramurale capaciteit zoals bijvoorbeeld verzorgingshuizen worden afgebouwd. Het is de bedoeling dat deze kwetsbare doelgroepen middels een inclusief beleid van onder meer de gemeenten een plek vinden in de eigen omgeving. Voor zorgvragers die niet meer langer thuis kunnen wonen dient te worden voorzien in een optimaal gebruik van de reeds aanwezige geclusterde woonvormen in de vorm van een optimaal dekkend netwerk.

Voorliggend voornemen voorziet in een aantal zorgwoningen voor zorgbehoevenden uit de directe omgeving, zodat deze mensen in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Daarmee is voorliggend voornemen in lijn met de lokale woonvisie.

3.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

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 danwel het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ter plekke van onderhavige projectlocatie is sprake van het toevoegen van nieuwe verblijfsruimtes. Derhalve heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in **bijlage 2**.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn vijf boringen geplaatst in combinatie met asbestinspectiegaten. Visueel zijn in de eerste meter minus maaiveld geen bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van kooltjes en/of baksteenresten.

Naar aanleiding van de visuele en analytisch bevindingen zijn een 3-tal grondmengmonsters samengesteld en onderzocht op het NEN-5740 pakket voor grond. De bovengrond is tevens op PFAS onderzocht. Daarnaast is één boring doorgezet tot een diepte van 4,5 m-mv en afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek.

Bovengrond

De bovengrond c.q. toplaag tot een diepte van 0,5 m-mv is analytisch onderzocht in grondmengmonster 1. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt, dat diverse zware metalen en PAK de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex of interventiewaarden. De lichte overschrijdingen zijn dermate marginaal, dat deze vanuit milieuhygiënische oogpunt geen directe belemmeringen opleveren voor het beoogde bouwplan.

Ondergrond

De ondergrond is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 2 en 3. Vanwege de bijmengingen met kooltjes en baksteenresten in de ondiep ondergrond (lees: tot een diepte van 1,0 m-mv) is besloten om de grond separaat van de diepere visueel schone ondergrond te analyseren.

Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 2 blijkt, dat diverse concentraties zware metalen de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Dit betekent dat de bodemlaag tot een diepte van 1,0 m-mv eveneens als licht verontreinigd beschouwd dient te worden. Daar de voornoemde concentraties zware metalen weliswaar de

achtergrondwaarden maar niet de maximale waarden voor de klasse wonen overschrijden, dient deze bodemlaag als klasse wonen grond bestempeld te worden.

De diepere ondergrond is analytisch onderzocht in grondmengmonster 3. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

PFAS

Uit de resultaten van het PFAS onderzoek blijkt, dat diverse licht verhoogde concentraties PFAS worden aangetroffen. De aangetroffen concentraties overschrijden de rapportagegrenzen doch niet de achtergrondwaarden. Vorenstaande impliceert dat voornoemde stoffen geen invloed hebben op de uiteindelijke bodemkwaliteit.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen specifiek asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek kan de hypothese onverdacht met betrekking tot asbest worden geaccepteerd.

Gelet op het 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 wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï. Op onderhavige locatie is sprake van wegverkeerslawaaï.

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidszone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de weg).

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

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Rijksweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van

80 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Derhalve is met betrekking tot onderhavige planontwikkeling een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. In navolgende tabel zijn de hoogste overschrijdingen weergegeven:

weg	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffingswaarde	Overschrijding voorkeursgrenswaarde	Dove gevel	Hogere waarde	Aantal toetspunten
Rijksweg	48 dB	63 dB	13 dB	-	62 dB	5
Rijksweg	48 dB	63 dB	12 dB	-	61 dB	1

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt gerespecteerd. Omdat in het onderzoek gemotiveerd is aangegeven dat maatregelen om de geluidbelasting te verlagen op overwegende bezwaren stuiten, dient het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

In een nader onderzoek is de karakteristieke geluidwering onderzocht. Dit betreft een akoestisch onderzoek naar de gevelwering. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 4**. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek gevelbelasting blijkt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Gelet op het vorenstaande dient het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde te verlenen. Vervolgens vormt het aspect geluid geen belemmering 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.

Op de locatie Rijksweg 8 is hotel Beukenhorst gelegen. Uitgaande van de categorie 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra' (SBI-2008: 5510) genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' dient voor deze bedrijvigheid een grootste richtafstand van 10 meter vanwege geur, geluid en gevaar in acht te worden genomen tussen de grens van de inrichting en de gevel van een (geluid)gevoelig object. De toe te voegen zorgunits worden beoogd op ongeveer 20 meter van de grens van de inrichting, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan deze richtafstand. De tussengelegen woning Rijksweg 10 is maatgevend voor uitbreidingsmogelijkheden van de inrichting.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de te realiseren zorgwoningen. De nieuwe zorgwoningen vormen geen belemmeringen voor de bedrijvigheid in de omgeving. Andere woningen zijn maatgevend voor deze inrichtingen.

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

4.4.2 Het besluit NIBM

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

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Het toevoegen van zes zorgwoningen is dusdanig van kleinschalige aard dat geen sprake is van negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

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

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

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

4.4.4 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

4.5.1 Beleid

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

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

4.5.2 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.

4.5.3 Plaatsgebonden risico

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

(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.



Uitsnede Risicokaart Limburg met
aanduiding projectlocatie

Risicovolle bronnen

Op ongeveer 160 meter is op het adres Rijksweg 4 een Shell tankstation gevestigd. Ter plekke is een vulpunt aanwezig met een risicocontour van 40 meter, een LPG-reservoir met een risicocontour van 25 meter en een LPG-afleverstation met een contour van 15 meter. Deze contouren vormen geen

belemmering voor onderhavig voornemen.

Op de locatie Hommerig 1, op 800 meter van de projectlocatie, is een veehouderij gelegen met twee propaantanks. Beide tanks hebben een risicocontour van 20 meter. Deze contouren vormen geen belemmering voor onderhavig voornemen.

4.5.4 Transportassen

Voorliggend locatie is gelegen aan de N278. De gemeente Gulpen-Wittem kent geen routing gevaarlijke stoffen. Alle provinciale wegen zijn echter wel vrij gegeven voor vervoer gevaarlijke stoffen, waardoor deze wegen op de Risicokaart Limburg wel als zodanig zijn aangeduid.

Over de N278 zal dan ook vervoer van gevaarlijke stoffen (kunnen) plaatsvinden. Formeel ligt om de N278 een invloedsgebied van 131,16 meter. Beide deelgebieden zijn gelegen binnen dit invloedsgebied. Volgens de Risicoatlas wegverkeer van Rijkswaterstaat vindt over deze weg regulier transport van gevaarlijke stoffen plaats (bijvoorbeeld voor het bevoorraden van benzinestations).

Met betrekking tot de risico's als gevolg van de N278 heeft op 14 oktober 2021 een overleg met gemeente Gulpen-Wittem en de Veiligheidsregio plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit overleg zijn de volgende aanpassingen in het bouwplan doorgevoerd:

1. Tweede vluchtweg naar de achterkant van het gebouw via het souterrain mogelijk gemaakt;
2. Ramen in kozijnen en deur van het trappenhuis worden 30 minuten brandwerend;
3. Manueel te bedienen ventilatieroosters (mogelijkheid om deze te sluiten bij een calamiteit).

Na verwerking van deze aanpassingen is de Veiligheidsregio akkoord en is sprake van een aanvaardbaar risico met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.5.5 Transport-/ buisleidingen

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.

Binnen een straal van 1000 meter rondom de projectlocatie zijn geen ondergrondse transportleidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

4.5.6 Resultaten en conclusies externe veiligheid

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

Gelet op het 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 (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarmee zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de kaart 'Archeologie' van de gemeente Gulpen-Wittem geraadpleegd, welke gebiedsdekkend is voor de hele gemeente.



Op grond van de bovenstaande kaart is voor onderhavig plangebied sprake van middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Op basis van de middelhoge archeologische verwachtingswaarde is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien bodemversturende activiteiten plaatsvinden bij een diepte groter dan 30 cm en als de oppervlakte meer bedraagt dan 2500 m². De oppervlakte van de te realiseren bebouwing is fors minder dan de ondergrens van 2500 m², waardoor een archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

Op basis van de Erfgoedwet geldt echter de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Gulpen-Wittem.

5.2 Kabels en leidingen

Door de projectlocatie loopt een transportleiding van het gemeentelijk rioolstelsel. De gronden behorende bij Rijksweg 12 te Wittem bestaat uit meerdere kadastrale percelen. Op het perceel sectie B – nummer 5826 heeft de gemeente een privaatrechtelijke belemmering vastgelegd vanwege het gemeentelijke riool wat is gelegen in de strook achter de bebouwing vlakbij de Selzerbeek. Bouwen in deze strook is niet zonder meer toegestaan/mogelijk. Daarnaast dient deze strook bereikbaar te blijven om beheer en onderhoud kunnen uitvoeren aan het gemeentelijk rioolstelsel. De nieuwbouw is geheel buiten de belemmeringsstrook gelegen.

Verder lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen met een 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 projectlocatie is gelegen aan de Rijksweg N278. De weg vormt een oost-westroute tussen de Belgische grens bij Maastricht en de Duitse grens bij Vaals. De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het toevoegen van per saldo 5 zorgunits. Gelet op de feitelijke situatie en de objectief vastgestelde parkeernormen voor zorgwoningen blijkt de verkeersaantrekkende werking van dit type woningen zeer laag te zijn. Een reguliere woning voorziet op basis van CROW-publicatie 317 in een verkeersaantrekkende werking van 8 verkeersbewegingen per etmaal. Bij reguliere bewoning is aldus sprake van 40 extra verkeersbewegingen. Bij zorgwoningen is de verkeersaantrekkende werking fors lager, omdat de zorgbehoevenden veelal niet bevoegd zijn een auto te besturen. Echter, zelfs bij 40 extra verkeersbewegingen per etmaal is nog steeds sprake van een verkeersaantrekkende werking die veilig via de Rijksweg N278 kan worden afgewikkeld.

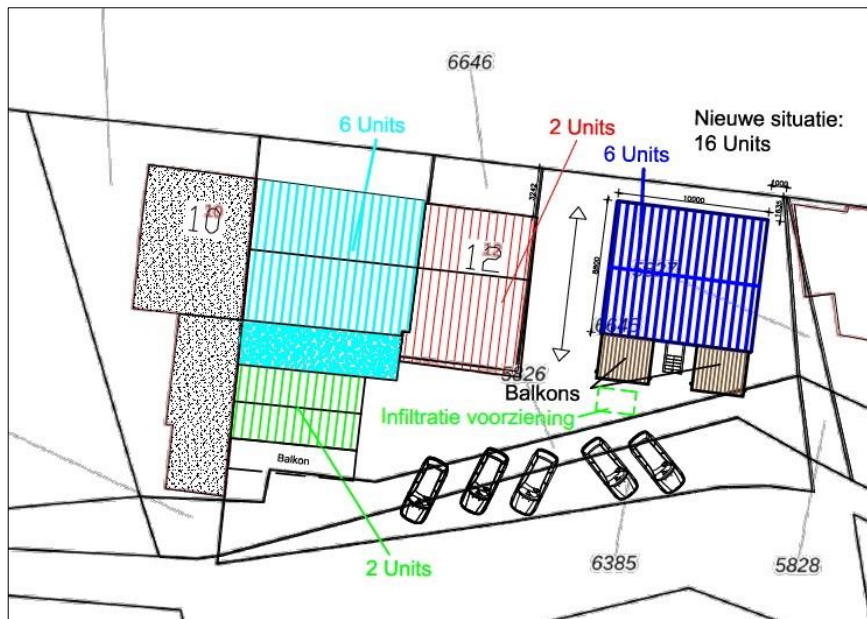
De provincie Limburg heeft als wegbeheerder van de Rijksweg aandacht gevraagd voor het zicht op de Rijksweg bij het vertrek vanaf de projectlocatie. Dit aspect komt aan bod bij een later aan te vragen omgevingsvergunning voor het realiseren van een uitrit.

5.3.2 Parkeren

In de bestaande situatie wordt in de parkeerbehoefte van de bestaande zorgwoningen voorzien op de openbare weg. In de beoogde situatie hoeft alleen voor de toe te voegen woningen in parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.

De gemeente Gulpen-Wittem hanteert de 'Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem' als toetsingskader voor de parkeerbehoefte van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan de hand van dit beleid wordt een woning in of bij een zorginstelling tot de categorie

‘verpleeg/verzorgingstehuis’ gerekend, waarbij ook een norm van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid geldt. In de beoogde situatie worden 5 zorgwoningen toegevoegd. Hiervoor zijn (5 x 0,6 parkeerplaats) 3 extra parkeerplaatsen nodig. De initiatiefnemer beoogt aan de achterzijde van de nieuwbouw over voldoende parkeerruimte voor het parkeren van 5 voertuigen. In de volgende afbeelding is dit inzichtelijk gemaakt. De ontwikkeling voorziet dan ook in voldoende parkeerplekken op eigen terrein.



De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein afgewikkeld. Tevens is de ligging van de infiltratievoorziening aangegeven.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent 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 Afvalwater en hemelwater

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

Afvalwater

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

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het regenwater afkomstig van de nieuwe verharding dient te worden geborgd op eigen terrein. Hierbij dient uit te worden gegaan van de voorkeursvolgorde: 'hergebruik van het regenwater, vasthouden van het regenwater (vegetatiedak of infiltratie van regenwater in de bodem), tijdelijk bergen en vertraagd afvoeren van het regenwater naar het gemeentelijk riool of oppervlaktewater.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat.

Het beoogde bouwvoornemen betreft een woonzorgcomplex met een dakoppervlak van circa 88 m². Tevens zijn twee balkons van elk 10 m² beoogd. De totale verharde oppervlakte bedraagt 108 m². Dit oppervlak impliceert een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater van (108 x 80 =) 8,6 m³.

Gelet op de ligging in een beekdal zal het hemelwater altijd in de beek terechtkomen, tenzij wordt gekozen voor diepte-infiltratie. Dit wordt ongewenst geacht vanwege het ontbreken van een bodempassage. Vandaar dat het hemelwater via de hemelwaterafvoeren zal uitmonden in een infiltratievoorziening op het achterterrein. De ligging van de infiltratievoorziening is inzichtelijk gemaakt in de afbeelding paragraaf 5.3. Deze infiltratievoorziening met een capaciteit van minimaal 8,6 m³ is voldoende om zelfs extreme buien te verwerken. Alleen bij zeer extreme neerslag zal sprake zijn van oppervlakkige afstroming richting de beek via de noodoverlaat. Omdat sprake is van schoon hemelwater, heeft dit geen gevolgen voor de beek/het beekdal.

Het (vertraagd) afvoeren van hemelwater naar de Selzerbeek is vergunningplichtig. Bij het

waterschap Limburg dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Door de kleinschaligheid van voorliggend project, worden echter geen onoverkomelijke problemen verwacht.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn aangezien het hemelwater altijd via het eigen perceel naar de beek zal afvloeien.

Het plangebied is deels geprojecteerd op een belemmeringsstrook. In deze strook bevindt zich de gemeentelijke riolering. Deze strook dient bereikbaar te blijven om beheer en onderhoud te kunnen uitvoeren aan het rioolstelsel. De strook dient beschikbaar te zijn voor een reinigingsvrachtwagen.

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Natuur en landschap

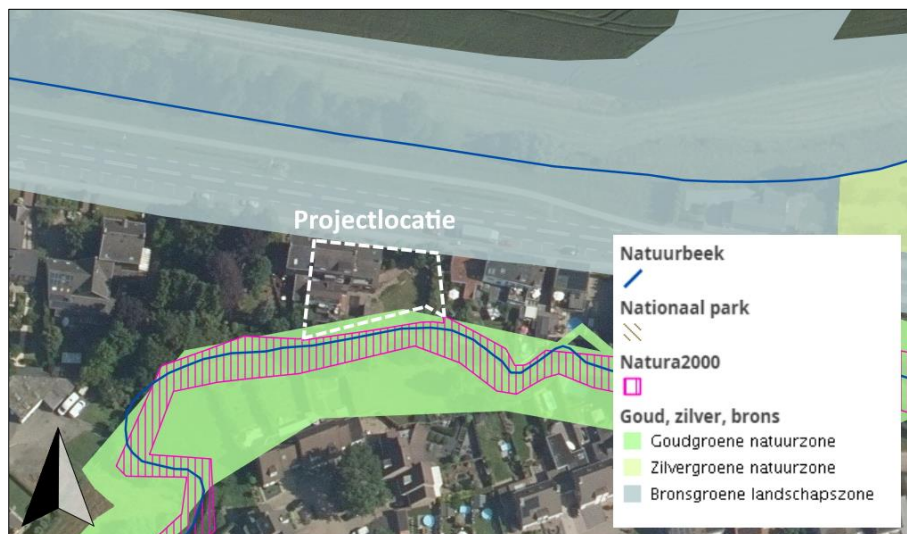
5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de zone 'Overig bebouwd gebied' (zie tevens paragraaf 3.2.1). Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2 is de locatie van de beoogde bebouwing gelegen buiten het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Door de ligging binnen de bebouwde kom van een aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap niet aan de orde.

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 direct aan het projectgebied gelegen 'Geuldal'.



Uitsnede kaart 'Natuur'
POL2014 met
aanduiding plangebied

Vanwege de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het Programma Aanpak Stikstof niet meer worden gebruikt als basis om toestemming te verlenen voor de activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura2000 gebieden. Derhalve dient te worden gekeken naar mogelijke bouw- en sloopwerkzaamheden en veranderingen ten opzichte van het huidige gebruik.

Ten behoeve van voorliggend voornemen is een stikstofberekening gemaakt middels de AERIUS Calculator. Bij deze berekening is uitgegaan van een worst-case scenario. Het aantal verkeersbewegingen gedurende de gebruiksfase is ruim aangehouden. Uit de berekening met AERIUS blijkt dat er geen sprake is van verhoging van stikstofdepositie op een op voor stikstof gevoelige natuurgebied. Uit de berekening blijkt dat door voorliggend voornemen ten opzichte van de bestaande situatie geen significantie verhoging van stikstofdepositie ($> 0,00$ mol/ha/jr) ontstaat. De berekening is bijgevoegd in **bijlage 5**.

5.6 Flora en fauna

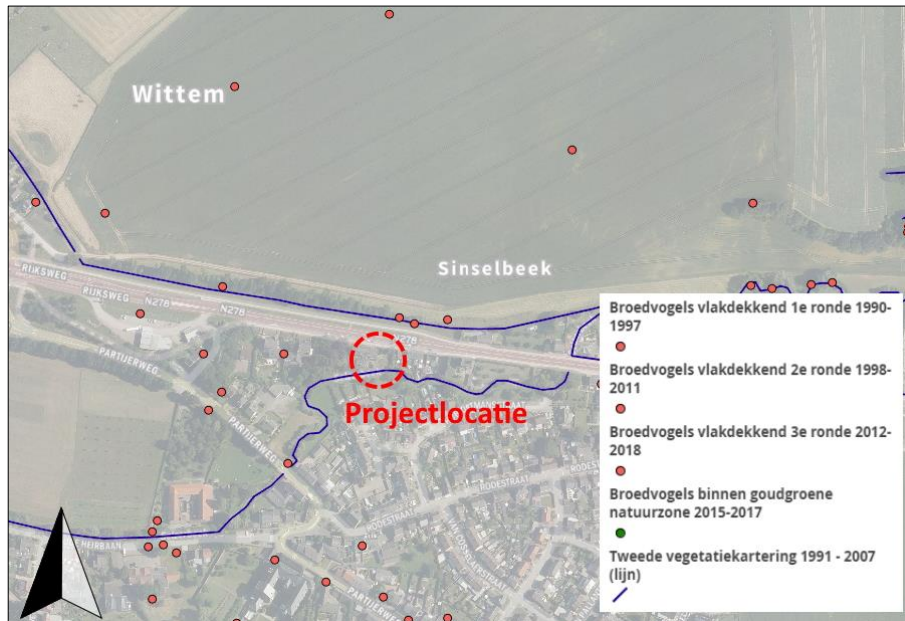
5.6.1 Algemeen

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

Blijkens de recente gegevens van de provincie Limburg zijn in onderhavige projectlocatie geen beschermde broedvogels waargenomen. Aan de zuidzijde van onderhavige locatie is de Selzerbeek gelegen. Langs de oever is een oever-watervegetatie waargenomen (codetype O3W3) met een soortenarme vegetatie met enkele aandachtsoorten of gedomineerd door een hoge helofyt (bijvoorbeeld riet), langs een waterloop zonder waterplanten of met alleen algemene kroossoorten.



Kaart met aanduiding
natuurgegevens
provincie

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Rond en binnen de projectlocatie zijn blijkens de recente gegevens geen beschermde flora en fauna aangetroffen. Door de ligging binnen de bebouwde kom en het voornemen is niet te verwachten dan beschermde flora en fauna door het project worden aangetast. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Duurzaamheid

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

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de

bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

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

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.

De gemeente Gulpen-Wittem sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van het project. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

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.

Ten behoeve van onderhavig project wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over mogelijke planschade.

6.3 Zienswijzen

De aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende tekeningen, de ontwerpbeschikking en de ruimtelijke onderbouwing hebben vanaf 25 juni 2022 tot en met 5 augustus 2022 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

7 Afweging van belangen en conclusie

Initiatiefnemer is voornemens extra zorgunits op de locatie Rijksweg 12 te Wittem te realiseren. Om een bedrijfsmatig verantwoorde en toekomstbestendige exploitatie mogelijk te maken, is het voor de zorgverlenende instantie nodig het aantal zorgunits uit te breiden.

De voorliggende ontwikkeling niet is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Partij'. Het beoogde bijgebouw wordt opgericht in twee bouwlagen en overschrijdt de maximum toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Om het voornemen mogelijk te maken dient een uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen ('projectafwijdingsbesluit'). In het kader van de uitgebreide procedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd waarin wordt aangetoond dat de uitbreiding van de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document voorziet daarin.

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

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de beoogde ontwikkeling 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 project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuurbescherming;
- het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen niet bezwaarlijk is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

8 Bijlagen

1. Principemedewerking gemeente Gulpen-Wittem;
2. Rapportage verkennend bodemonderzoek;
3. Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
4. Rapportage akoestisch onderzoek gevelwering;
5. Onderzoek stikstofdepositie.