

Ruimtelijke Onderbouwing t.b.v.
Omgevingsvergunning
'Emmaüs, Bommerigerweg 23'

projectnummer: 404667R.2001
adviseur: Rve

vastgesteld, 11 maart 2014



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

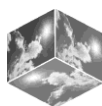
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

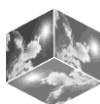
TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

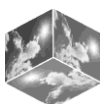
JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW





Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Geldend bestemmingsplan	1
1.3 Projectafwijkingsbesluit	3
2 Planbeschrijving	4
2.1 Achtergronden initiatief	4
2.2 Emmaüs en directe omgeving	5
2.3 Planvoornemen	6
2.4 Verkeer en parkeren	7
3 Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2.3 Belvedere	11
3.2.4 Het Nationaal Waterplan	12
3.3 Provinciaal beleid	13
3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg	13
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1 Strategische visie	15
3.4.2 Intergemeentelijke structuurvisie	16
5 Sectorale aspecten	18
5.1 Inleiding	18
5.2 Milieu	18
5.2.1 Geluidhinder	18
5.2.2 Bodemkwaliteit	18
5.2.3 Luchtkwaliteit	21
5.2.4 Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten	21
5.2.5 Kabels en leidingen	21
5.2.6 Externe veiligheid	22
5.3 Flora en fauna	22
5.4 Archeologie en Cultuurhistorie	24
6 Waterhuishoudkundige aspecten	26
6.1 Watertoets	26
6.2 Waterhuishoudkundige situatie	26
6.3 Invloed van het planvoornemen	27
6.4 Riolering	27



6.5	Conclusie	27
7	Haalbaarheid	28
7.1	Economische haalbaarheid	28
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	28
7.3	Conclusie	28
8	Procedure	29
8.1	Te volgen procedure	29

Bijlage 1: Memo Verkeersonderzoek

Bijlage 2: Aanvullend verkeersonderzoek

Bijlage 3: Notitie Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Nader bodemonderzoek

Bijlage 6: Verkennende natuurtoets

Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

Bijlage 8: Doorlatendheidsonderzoek





Rijksmonument Emmaüs

1 Inleiding

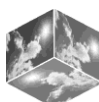
1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van het pand aan de Bommerigerweg 23 in het buitengebied van Gulpen-Wittern. Het betreffende rijksmonument is ook wel bekend als Emmaüs. De uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden is gewenst aangezien de initiatiefnemer ter plaatse diverse activiteiten wil organiseren. Hierbij wordt gedacht aan het organiseren van seminars, workshops, vergaderingen, trainingen en teambuildings. Om deze activiteiten ter plaatse te kunnen ontplooiën dient tevens een nieuwe parkeervoorziening te worden gerealiseerd. Deze parkeervoorziening is voorzien ter plaatse van een voormalige kegelbaan. Gezien de ligging van het pand en de terreingesteldheid is een landschapsplan gemaakt waarbij wordt voorzien in een verdiept aangelegde parkeerplaats.

De gemeente Gulpen-Wittern is van mening dat de gebruiksmogelijkheden van karakteristieke en monumentale panden verruimd kan worden met als achterliggende gedachte dat daardoor ook de instandhouding (onderhoud en beheer) van dit soort panden beter kan worden gewaarborgd. In het kader van het projectafwijakingsbesluit is onderhavige ruimtelijke onderbouwing vervaardigd.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittern buitengebied' van de gemeente Gulpen-Wittern, zoals vastgesteld d.d. 5 januari 2011. Op grond van het bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen:





uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem Buitengebied'

- 'Wonen - Cultuur en ontspanning';
- 'Waarde – Ecologie';
- Gebiedsaanduiding 'Overig – Landgoed';
- 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied';
- Waarde – Cultuurhistorie';
- Gebiedsaanduiding 'EHS';
- Waarde - Archeologie';
- Waarde – Landschapselementen';
- Aanduiding 'Monument Rijk'.

De voor 'Wonen – Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, mantelzorg en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis. Daarnaast mogen monumentale en karakteristieke gebouwen mede gebruikt worden voor verblijfsrecreatieve doeleinden, met daaraan ondergeschikt:

1. wellness;
2. culturele, educatieve en sociale doeleinden.

Voor het pand aan de Bommerigerweg 23 gelden echter nog specifieke gebruiksregels. De bebouwing mag hier namelijk óf ten behoeve van één woning óf ten behoeve van één vakantiewoning worden gebruikt.

De gebruiksmogelijkheden ten behoeve van seminars, workshops, vergaderingen, trainingen en teambuildings passen binnen de bestemmingsomschrijving ten aanzien van culturele, educatieve en sociale doeleinden. In de beoogde situatie is echter geen sprake meer van ondergeschiktheid.





impressie Emmaüs en directe omgeving

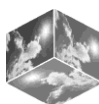
Daarnaast mag bij het medegebruik qua aard of omvang in overwegende mate geen sprake zijn van zodanig gebruik dat:

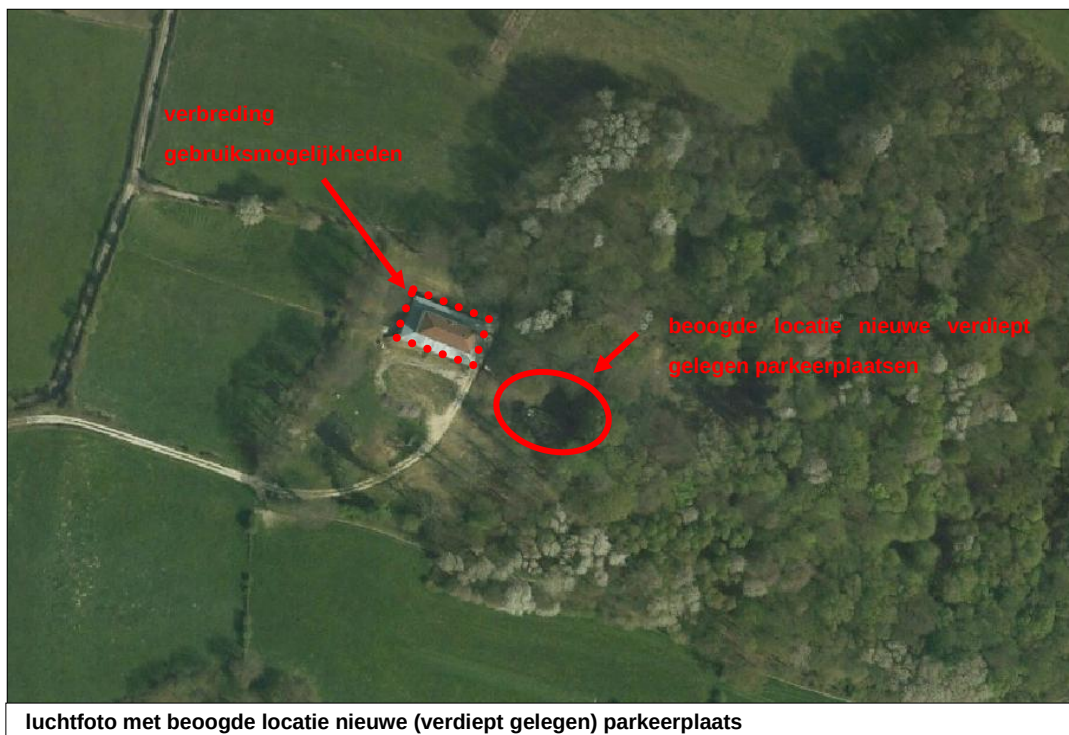
1. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen in het geding komen;
2. een onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat;
3. er een verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
4. er negatieve effecten ontstaan op de waterhuishouding.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredig negatief effect, dat er geen gevolgen zijn voor de waarden in het gebied, dat er geen verkeersoverlast ontstaat en dat er geen negatieve effecten ontstaan op de waterhuishouding ter plaatse.

1.3 Projectafwijkingsbesluit

Op basis van het vigerende bestemmingsplan en de van kracht zijnde bestemmingen is verruiming van de gebruiksmogelijkheden en het aanleggen van een verdiept parkeerterrein niet toegestaan. Middels een ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit.





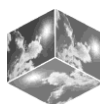
2 Planbeschrijving

2.1 Achtergronden initiatief

De Liza Group is een landelijk opererende organisatie, die zich toelegt op de aanleg, service, onderhoud en advies in alle IP (internet protocol) technieken. Deze branche is wederom te definiëren in een aantal sectoren zoals breedbandverbindingen, internet, communicatie, beeld, alarmering, zorg en energiebeheer etcetera.

Ook is de Liza Group gespecialiseerd in de totale zorg, de service en de nazorg in deze technieken via IP. Zij zet zich landelijk in voor totale Domotica oplossingen, het installeren en het plaatsen van servers en PC's. Hierbij dient men te denken aan telefoon, internet en tv. Ook is het bedrijf lid van het kenniscentrum Smart Homes die producten ontwikkelen en partijen samenbrengen op het gebied van Domotica waarbij zij zich met name willen specialiseren in de Zorg Domotica. Het verglazen van Nederland gaat gestaag door en daar maakt het bedrijf deel van uit door deze diensten te verlenen en door in-huis-installaties te plaatsen. De keuze om zich in Zuid Limburg te vestigen is enerzijds gemaakt om in te spelen op de vergrijzing van die regio en de verwachte behoefte aan zorgdomotica als gevolg van diezelfde vergrijzing. Anderzijds wil men ook een voorbeeld zijn voor collega's die de keuze voor Zuid Limburg als werkplek niet durven te maken.

Daarnaast heeft de Liza Group een zusterbedrijf genaamd home4life opgericht met als doelstelling vanaf de bouwtekening tot aan de oplevering alles wat met bouw en techniek te maken heeft voor zowel de zakelijke alsook de particuliere klant te verzorgen. Ook met dat bedrijf wil men de uitbreiding naar Zuid Limburg op de kaart gaan zetten.





toiletgebouw ten oosten van het Emmaüs

2.2 Emmaüs en directe omgeving

Het Emmaüs is een voormalig buitenverblijf voor priesterstudenten en werd gebouwd in 1904-1905 voor en door de paters Redemptoristen. Tot 1968 was het huis in gebruik als buitenverblijf. Sinds 1995 wordt het pand echter gebruikt als woonhuis.

Het rijksmonument is gesitueerd op een heuvelflank en bestaat uit een rechthoekige plattegrond met 2 bouwlagen en een kapverdieping. De kap bestaat uit een schilddak met rode pannen. De bebouwing wordt geheel omgeven door een veranda met lessenaarsdak.

Het gebouw heeft een markante architectonische verschijningsvorm die binnen de geschiedenis van de Nederlandse bouwkunst als zeldzaam kan worden aangemerkt; het gebouw is zowel uitwendig als inwendig gaaf behouden gebleven. Het gebouw is in 2011 nog gerenoveerd.

Een opvallend bijbehorend bouwwerk betreft het toiletgebouwtje ten oosten van het Emmaüs. Dit gebouw staat op een achthoekige plattegrond en heeft een achtzijdig, spits uitlopend dak.

In de huidige situatie zijn bij het woonhuis 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. De ontsluiting van het Emmaüs verloopt via een lange oprijlaan naar beneden waar aan wordt gesloten op de Bommerigerweg. Vanuit de Bommerigerweg zijn de kernen Epen en Mechelen eenvoudig te bereiken. Op een afstand van circa 2,5 kilometer ten zuiden van het Emmaüs is de grens met België gelegen.



2.3 Planvoornemen

2.3.1 Verbreding gebruiksmogelijkheden

Emmaüs is een unieke locatie die moet worden benadrukt en gewaardeerd in de staat waarin het zich nu bevindt. Het is voor het bedrijf echter van cruciaal belang om ter plaatse activiteiten te kunnen ontwikkelen die de groei van het bedrijf doorzetten. Hiermee wordt ook de instandhouding van het pand gewaarborgd.

Het planvoornemen bestaat uit de verbreding van de gebruiksmogelijkheden om binnen het rijksmonument seminars, workshops, vergaderingen, trainingen en teambuildings te kunnen organiseren.

Onder seminars worden in deze verstaan, bijeenkomsten rond een bepaald onderwerp waarin deskundigen kennis met elkaar delen. Het kunnen seminars zijn met een wetenschappelijk karakter of juist seminars die op voorhand een hoog netwerk gehalte hebben.

De workshops zullen bestaan uit een activiteit van een dag of meerdere dagen waarbij de deelnemers specifieke kennis meekrijgen over een onderwerp.

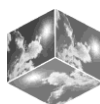
De vergaderingen zullen bestaan uit vergaderingen met het eigen personeel en partners in hetzelfde netwerk. Daarnaast wordt deze contacten de mogelijkheid geboden om bij het Emmaüs te vergaderen met een petit comité waarbij dan onder andere de mogelijkheid bestaat om het eigen bedrijf te profileren.

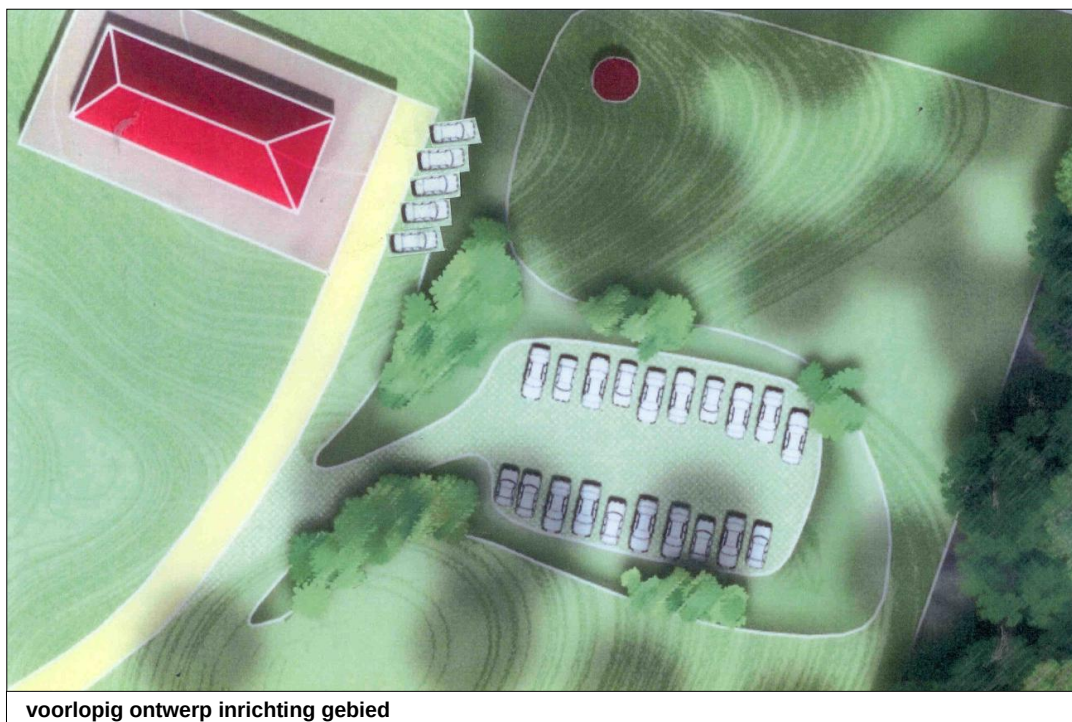
Bij trainingen wordt gedacht aan trainingen voor het eigen personeel om de kennis up to date te houden en trainingen in de techniek voor aankomende technici. De aankomende technici worden ter plaatse in samenspraak met scholen in zowel Limburg, Duitsland en België opgeleid en de wens en het streven is om deze jonge mensen een kans te bieden op de arbeidsmarkt in Zuid Limburg, in de betreffende techniek.

Ook de teambuildings zijn in principe bedoeld voor het eigen personeel die werkzaam zijn door het hele land en een aantal keer per jaar bij elkaar komen om het niveau te verbeteren en de sfeer onderling te versterken. Teambuilding kan ook bedoeld zijn voor andere technische bedrijven en voor andere geïnteresseerde besturen en directieleden die de sfeer van de omgeving en de ambiance bewust kiezen om hun banden te versterken.

Het Emmaüs beschikt over een souterrain van 280 m² en een ruimte op de begane grond van 100 m². Deze ruimtes zullen worden ingezet ten behoeve van het bedrijf, om meer naamsbekendheid te krijgen en zakelijke contacten op te bouwen.

De 1^{ste} verdieping en de verdieping in de kap blijven in gebruik ten behoeve van de woonfunctie.





2.3.2 Nieuwe parkeerplaatsen

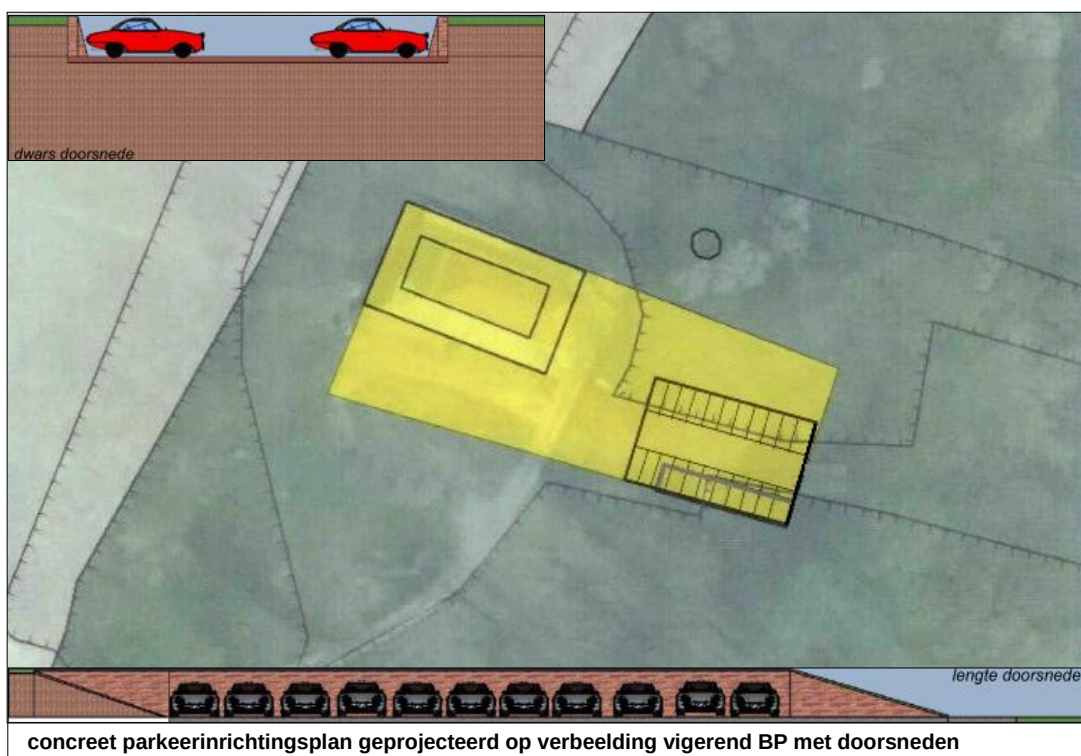
Ten behoeve van de verbreding van de gebruiksmogelijkheden zal het aantal parkeerplaatsen moeten worden uitgebreid van 6 naar 25. Deze parkeerplaatsen zijn voorzien ten oosten van het pand Emmaüs ter plaatse van een voormalige kegelbaan. Een restant van de bebouwing van de kegelbaan is hier nog aanwezig.

Bij de aanleg van de verdiept aan te leggen parkeerplaats dient echter rekening te worden gehouden met de aanwezige waarden in en rondom het planvoornemen. Om deze waarden zoveel mogelijk in tact te laten bij de realisatie van de parkeerplaats, is een analyse gemaakt van de aanwezige kwaliteiten. Op basis van deze analyse is een meest geschikte locatie voor de parkeerplaats aangewezen en is een ontwerp gemaakt.

2.4 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van het planvoornemen is een verkeersonderzoek uitgevoerd (RAInfra advies- & Ingenieursbureau, april 2013). De bijbehorende Memo is opgenomen in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Middels het verkeersonderzoek zijn de verkeerskundige gevolgen van het planvoornemen in beeld gebracht. Voor het inschatten van deze gevolgen is in het onderzoek gekeken naar de effecten op: het parkeren, de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid.





2.4.1 Parkeren

Uit de berekening van de parkeerbehoefte blijkt dat bij de voorziene activiteiten 25 parkeerplaatsen zijn benodigd. Dit komt overeen met het aantal voorziene parkeerplaatsen op locatie. Op de verdiept aan te leggen parkeerplaats (ter plaatse van de voormalige kegelbaan) is ruimte voorzien voor 22 voertuigen. Deze parkeervoorziening is 27,50x17 meter groot, waarbij is uitgegaan van de maatvoeringen zoals aangegeven in het gemeentelijke parkeerbeleidsplan (5,50x2,50m). De overige 3 benodigde parkeerplaatsen zijn verderop voorzien als langspaarkeerplaatsen van de toegangsweg nabij het hoofdgebouw. De terreinindeling voldoet aan de CROW-richtlijnen bij haaks parkeren, zie bijlage IV.

2.4.2 Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

De voorziene ontwikkelingen aan de Bommerigerweg 23 te Mechelen leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van 92. Bij etmaalintensiteiten, variërend van 300 tot 900 motorvoertuigen is de gemiddelde toename van het verkeer (gegenereerd door locatie Emmaüs) 10% à 21%. Deze toename van verkeer heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid op de Bommerigerweg.

2.4.3 Aanvullend verkeersonderzoek

Gedurende de inzage termijn van de ontwerp omgevingsvergunning zijn diverse zienswijzen ingediend tegen het planvoornemen waaronder gericht op de resultaten van het verkeersonderzoek. Om deze ontvangen zienswijze(n) gericht op het verkeersonderzoek te beantwoorden, hebben aanvullende verkeersstellingen plaatsgevonden om een betrouwbaar beeld te krijgen van de huidige verkeersomvang op de Bommerigerweg en

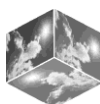


op wegen in de directe omgeving (RAinfra advies- & Ingenieursbureau, maart 2014). Het aanvullende onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Hierdoor ontstaat een betere onderbouwing en beoordeling van de huidige en toekomstige verkeerssituatie ten opzichte van de aannames uit het verkeersonderzoek van 2013. In de memo wordt nader ingegaan op de verkeersgeneratie door het planvoornemen, de huidige verkeersomvang onder normale omstandigheden en in het toeristenseizoen op basis van verkeerstellingen, een toetsing van de verkeersafwikkeling en tot slot een toetsing van de verkeersveiligheid.

De conclusie van het aanvullende verkeersonderzoek luidt als volgt:

De voorziene ontwikkelingen aan de Bommerigerweg 23 te Mechelen (landhuis Emmaus) leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van maximaal 92. De verkeerstoename bij deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid op de Bommerigerweg en omliggende (ontsluitende) wegen. De verkeersomvang blijft onder het intensiteitscriterium dat betrekking heeft op de maximaal wenselijke intensiteiten vanuit zowel de verkeersafwikkeling als de verkeersveiligheid. Er is tevens ook voldoende restcapaciteit aanwezig om het toeristische transitverkeer op te vangen. Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg zijn de Nota Ruimte en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een con-



currend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in een relatief kleinschalige ontwikkeling waarbij de gebruiksmogelijkheden van een rijksmonument worden verbreed en een nieuwe verdiept aan te leggen parkeerplaats mogelijk wordt gemaakt. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Aangezien er vanuit het SVIR geen beperkingen gelden voor het planvoornemen, is ook het Barro niet van toepassing.

3.2.3 Belvedere

Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke ordening

In de Nota Belvedere (1999) wordt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting nader belicht. De hoofddoelstelling luidt: de cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen. Deze wordt vertaald in twee doelstellingen voor het ruimtelijk beleid: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit en het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvedere-gebieden.

Op de bij de nota gevoegde Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland is het Heuvelland, inclusief het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem, aangeduid als gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden en Belvedere-gebied. Binnen het Belvedere-gebied Heuvelland wordt concreet gestreefd naar:



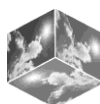
- het beter beschermen van de vele kleine landschapselementen en het continueren van het beheer van kleine landschapselementen door eigenaren en IKL;
- meer aandacht schenken aan het instandhouden en herstellen van kleinschalige cultuurhistorische patronen en elementen, bij nieuwe landinrichtingen in zeer oude ruilverkavelingsgebieden (Ransdalerveld), waarbij de grote landschapstypen beter herkenbaar worden;
- het herstellen en aanleggen van landschapselementen die erosie voorkomen, in plaats van het bestrijden van wateroverlast;
- het starten van erfbeplantingsproject van DLG, LLTB en IKL;
- het ondersteunen van de aanplant en de instandhouding van hoogstamboomgaarden;
- het zoeken naar extra inzet en extra middelen voor instandhouding en herstel van grootschalige bouwkundige monumenten (kastelen);
- het instandhouden van het gebruik van de wandelpaden over landbouwgronden;
- dat de inkomsten via de (hogere) toeristenbelasting voor het gebied bijdragen aan de instandhouding van het landschap omdat de recreatie potentieel een krachtige drager voor het gebied vormt;
- het benutten van kansen voor een aangepaste ecologische landbouw, cultuurtoerisme en het instandhouden van kleine landschapselementen door particulieren;
- het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit door een bundeling van krachten van de diverse betrokken instanties en integrale planvorming. Het aanwijzen van een initiatiefnemer voor actief behoud en/of de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden kan hier ook een rol bij spelen;
- het creëren van meer beleid en middelen voor archeologisch onderzoek.

De onderhavige ontwikkeling sluit met name aan op de doelstelling onder punt 6 waarbij extra inzet en middelen ten behoeve van de instandhouding en het herstel van een karakteristiek pand mogelijk wordt gemaakt. Derhalve draagt het planvoornemen bij aan de doelstellingen van de Nota Belvedere.

3.2.4 Het Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is op 12 december 2008 door de ministerraad vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak.

De Vierde Nota Waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben het waterbeheer de afgelopen tien jaar een belangrijke impuls gegeven. Met dit eerste Nationaal Waterplan, dat tevens structuurvisie is op basis van de nieuwe Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015, gaan we een nieuwe fase in. Het doel het waterplan: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.





Het Nationaal Waterplan bevat onder meer het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, de ontwerp stroomgebiedbeheerplannen en geeft aan op welke punten het nationaal waterbeleid de komende jaren verder versterkt zal worden. Ook is een eerste beleidsmatige uitwerking van het advies van de Deltacommissie opgenomen in dit Nationaal Waterplan.

Met de formulering van een streefbeeld geeft het waterplan een inspirerende referentie voor de toekomst. Maatregelen die reeds in gang zijn gezet en passen in het streefbeeld worden met kracht voortgezet.

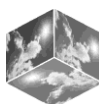
Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het verhard oppervlak ter plaatse zal door de toevoeging van de parkeerplaats niet toenemen aangezien er gebruik wordt gemaakt van natuurlijke verharding. In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op de gevolgen voor de waterhuishouding.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het beleid van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is vanaf 2006 enkele malen geactualiseerd. De laatste actualisatie dateert van 2011. In het POL heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht.

Het beleid is daarbij zoveel mogelijk geïntegreerd, waarbij een sterk gebiedsgericht plan is ontstaan. Per (deel)gebied is af te lezen welk beleid voor zowel ruimte, milieu als water wordt nagestreefd. Het POL start met een integrale visie op het omgevingsbeleid voor de



provincie als geheel, de “kwaliteitsregio Limburg”. De variatie in landschappen en natuurlijke kwaliteiten, in woongebied en werkmilieus en de bereikbaarheid dragen bij aan deze regio. Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden tien perspectieven onderscheiden, waarvan er ter plaatse van het plangebied 1 voorkomt. Daarnaast bevat het POL een thematische uitwerking, waarin voor het buitengebied van belang zijnde thema’s als de natuurlijke waarden en de economie, uitgesplitst naar toerisme en recreatie en landbouw aan de orde komen.

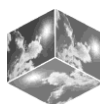
De locatie van onderhavige ontwikkeling is in zijn geheel gelegen binnen het perspectief 1: Ecologische hoofdstructuur. De ecologische hoofdstructuur bestaat uit bestaande bos- en natuurgebieden, nieuwe natuur- en beheersgebieden, ecologisch water (Maasplassen) en beken met een specifiek ecologische functie (SEF). Het gaat hier steeds om gebieden met een nationale of Europese betekenis. De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur conform de voormalige Nota Ruimte, welke is vervallen met de komst van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het beleid van de provincie ten aanzien van de EHS bestaat voornamelijk uit het realiseren en beschermen van een groene robuuste structuur van bos- en natuurgebieden inclusief verbindingen daartussen. Uitgangspunt hierbij is de bescherming, ontwikkeling en verbetering van de (grensoverschrijdende) biodiversiteit en natuurlijke ecosystemen van milieubescherming, natuurbeheer en herstel van natuurlijke en ecologisch gezond functionerende watersystemen. Het is derhalve in principe niet mogelijk om ontwikkelingen plaats te laten vinden die de kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of belemmeren. Het ‘nee, tenzij’-principe is hierbij van toepassing. Tegenstrijdige activiteiten mogen niet plaatsvinden, tenzij de noodzaak hiervan goed onderbouwd kan worden en er compensatie plaats vindt van de aantasting of belemmering.

Naast behoud en ontwikkeling van natuurlijke waarden is het ook van belang dat landschappelijke waarden, zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, behouden en ontwikkeld worden. Bovendien wordt gestreefd naar recreatief medegebruik van de EHS door de aanleg van routestructuren.

Gezien het bovenstaande is het maar in beperkte mate mogelijk om activiteiten te ontplooiën binnen het plangebied. Om gehoor te geven aan het nationale en provinciale beleid ten aanzien van de EHS, dienen deze beperkte mogelijkheden vertaald te worden in het bestemmingsplan.

Om aan te tonen dat het planvoornemen, waarbij de gebruiksmogelijkheden van een bestaand pand worden verbreed en waarbij een verdiepte parkeerplaats wordt aangelegd, geen gevolgen heeft voor de EHS ter plaatse, is een Habitattoets uitgevoerd. In paragraaf 4 wordt nader ingegaan op de resultaten van dat onderzoek. De realisatie van de verdiepte parkeerplaats gaat gepaard met de landschappelijke inpassing en de ontwikkeling van de aangrenzende natuur in de vorm van een bos. Ter plaatse van de aan te leggen parkeerplaats was in het verleden een kegelbaan gesitueerd. De verouderde bebouwing van deze



kegelbaan is nog aanwezig. Ter plaatse van deze kegelbaan zijn dan ook geen landschappelijke en/of natuurwaarden te verwachten. Onderhavige onderbouwing toont aan dat het noodzakelijk is om het planvoornemen doorgang te laten vinden in het belang van de instandhouding van het rijksmonument. Bovendien is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de EHS. Daarmee voldoet het planvoornemen aan 'nee, tenzij-principe' van de provincie Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie

Uit de dialoog tussen de gemeente Gulpen-Wittem en haar burgers en het maatschappelijk middenveld, zijn de volgende hoofdlijnen gedestilleerd:

- het onderscheidend vermogen (unique selling point);
- de centrale missie (mission statement);
- de te volgen koers (ontwikkelingsscenario);
- de primaire strategische keuzes.

Unique selling point

Gulpen-Wittem beschikt over een uniek kwalitatief hoogwaardige combinatie van natuur-landschappelijk, cultuurhistorisch en sociaal-maatschappelijk basiskapitaal en ligt centraal in het grensoverschrijdende stroomgebied van de Geul, dat is ingeklemd tussen het stedelijk netwerk Aachen, Maastricht, Liège, Heerlen en Sittard-Geleen. Dit maakt de gemeente Gulpen-Wittem een unieke gemeente om in te leven en te ondernemen.

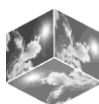
Mission statement

De gemeente Gulpen-Wittem benut haar centrale ligging in het groene grensoverschrijdende hart van het euregionale stedelijk netwerk om de kwalitatief hoogwaardige combinatie van natuur- en cultuurlandschappelijk, sociaal-maatschappelijk en cultuurhistorisch basiskapitaal in haar unieke samenhang verder door te ontwikkelen ten behoeve van haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De gemeente maakt consistente keuzes, uitgaande van het 'ja, mits'- en duurzaamheidsprincipe, en werkt als daadkrachtige en stimulerende regisseur op kern-, gemeentelijk en regionaal niveau nauw samen met haar publieke en private partners.

Ontwikkelingsscenario en centrale doelstellingen

Het ontwikkelingsscenario van de gemeente Gulpen-Wittem heeft een duurzaam karakter. Hoewel de voorliggende strategische visie een doorlooptijd kent van 12 jaar, ligt de werkelijke horizon veel verder. Het scenario geeft de koers aan die in 2009 wordt (of deels al is) ingezet richting 2020 en later, maar bevat geen zogenaamde pijlpalen. Vrijwel alle strategische keuzes hebben een continu karakter en kunnen dus niet tussentijds worden afgesloten.

Om de koers te kunnen bewaken is het uiteraard belangrijk dat bij het vertalen van de strategische doelstellingen in tactische en operationele doelstellingen alsnog pijlpalen worden geslagen.



Buitengebied

Het centrale doel ten aanzien van het buitengebied is de duurzame versterking van de kwaliteit van het buitengebied. Om die kwaliteit op peil te houden en te versterken, kiest de gemeente Gulpen-Wittem voor de dynamische erfgoedstrategie, waarbij voor wat betreft economische en ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, een 'ja, mits'-principe wordt gehanteerd. Dit betekent, dat wordt ingezet op het behoud en versterken van karakteristieke natuur, cultuurlandschappelijke en cultuurhistorische waarden in het buitengebied. Dat gebeurt zonder de gemeente 'op slot' te zetten. Nieuwe ontwikkelingen worden positief ontvangen met dien verstande dat ze wel zorgvuldig ingepast moeten kunnen worden. Voor het beheer van het buitengebied zal de gemeente de verantwoordelijkheid delen met de belangrijkste beheerders van dat buitengebied, daarbij is nadrukkelijk een rol weggelegd voor de terreinbeheerders en de twee economische dragers: de toeristisch recreatieve sector en de agrarische sector.

Planvoornemen

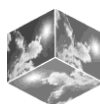
Het planvoornemen voorziet in de verbreding van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestaande bebouwing van het rijksmonument Emmaüs. De verbreding draagt bij aan de instandhouding van dit cultuurhistorisch waardevolle pand. Ten behoeve van de verbreding van de gebruiksmogelijkheden wordt daarnaast een verdiepte parkeerplaats ter plaatse van een voormalige kegelbaan. De verdiepte ligging van de parkeerplaats zorgt voor een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast gaat de realisatie van de verdiepte parkeerplaats gepaard met de landschappelijke inpassing. Het planvoornemen voldoet dan ook aan het 'ja, mits'- principe van de gemeente Gulpen-Wittem.

3.4.2 Intergemeentelijke structuurvisie

In de 'Intergemeentelijke structuurvisie' van de gemeente Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul wordt specifiek ingegaan op het beleid ten aanzien van bedrijvigheid en werkgelegenheid. Ingegaan wordt op de verwachte vergrijzing en de verwachte stijging van de werkgelegenheid in de zorgsector.

Ten aanzien van cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit wordt gestreefd naar een visueel-ruimtelijk aantrekkelijk buitengebied dat bijdraagt aan de leefbaarheid en het welzijn van de bevolking en de beleving door toeristen en recreanten. De in het buitengebied gelegen cultuurhistorische elementen (waaronder het Emmaüs) vormen één geheel met de landschappelijke omgeving. Het behoud van de karakteristiek en de waarden wordt bereikt door het tegengaan van verloedering en het behoud van de bestaande dan wel het verkrijgen van een nieuwe functie.

Bebouwing in het buitengebied dient primair te worden aangewend voor functies die daarin thuis horen. Ter bescherming van de waarden van cultuurhistorische bebouwing, wordt de mogelijkheid gegeven deze ook voor andere functies aan te wenden, dan waar deze oorspronkelijk voor bedoeld was. Uitgangspunt daarbij is, dat de nieuwe functie niet conflicteert



rend is met de omgeving en de karakteristiek van de bebouwing niet wezenlijk wordt aangetast.

De ruimtelijke kwaliteit die van het totaalbeeld uitgaat, bepaalt in belangrijke mate de mogelijkheden die worden gegeven aan hergebruik van karakteristieke en monumentale bebouwing. Het zal hierbij veelal maatwerk dienen te betreffen.

Ook in onderhavige situatie is sprake van maatwerk. Het cultuurhistorische rijksmonument wordt in de beoogde situatie gebruikt voor andere functie dan waar deze oorspronkelijk voor bedoeld was, namelijk het organiseren van seminars, workshops, vergaderingen, trainingen en teambuildings. Doordat in het pand nieuwe activiteiten zullen plaatsvinden, wordt de instandhouding (onderhoud, renovatie) van het monument financieel mogelijk gemaakt. Ten behoeve van de verbreding van de gebruiksmogelijkheden is het wel noodzakelijk om nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen. Om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te waarborgen zal deze parkeerplaats verdiept worden aangelegd waardoor deze in het landschap niet opvalt. Het planvoornemen voldoet nadrukkelijk aan het beleid uit de intergemeentelijke structuurvisie.



5 Sectorale aspecten

5.1 Inleiding

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

5.2 Milieu

5.2.1 Geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (verder: Wgh) van toepassing. Het planvoornemen voorziet echter niet in de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object. In dat kader is het dan ook niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te laten voeren.

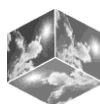
Het plangebied is echter wel gelegen op een afstand van circa 250 meter ten opzichte van een stiltegebied. Het is dan ook noodzakelijk om inzicht te verkrijgen in de geluidbelasting van de ontwikkeling op het stiltegebied. In dat kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (DPA Cauberg-Huygen, maart 2014). De notitie behorende bij dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie luidt als volgt.

De cumulatieve geluidbelasting is bepaald vanwege het verkeer op de direct ontsluitingswegen van het plan. De geluidbelastingen zijn inzichtelijk gemaakt ter plaatse van het nabijgelegen stiltegebied Vijlenerbos en omgeving. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van het stiltegebied 38 dB(A) 24-uursgemiddelde L_{Aeq} bedraagt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aan de Bommerigerweg niet resulteert in een overschrijding van de richtwaarde voor het stiltegebied. De ontwikkeling wordt derhalve inpasbaar geacht.

5.2.2 Bodemkwaliteit

Verkennd bodemonderzoek

Het beleid ten aanzien van de bodem is gebaseerd op de wet Bodembescherming. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Ook voor dit project is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, 2013). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie luidt als volgt.



Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Op de onderzoekslocatie zijn ten tijde van het vooronderzoek conform de NEN 5725 geen mogelijke bronnen voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging aangetroffen. Derhalve is de onderzoeksstrategie onverdacht toegepast. Echter, na uitvoering van de werkzaamheden, waarbij een PAK-verontreiniging in de bovengrond is aangetroffen, bleek dat in de schuur op de onderzoekslocatie in het verleden kolen opgeslagen zijn geweest.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak zandige, zwak tot matig grindige leem. Zeer plaatselijk bestaat de toplaag uit matig siltig, zeer fijn zand, welke zeer plaatselijk tevens matig humeus is. De bodem is plaatselijk tot maximaal 0,5 m -mv zwak tot matig houtskoolhoudend en zwak baksteenhoudend.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is plaatselijk sterk verontreinigd met PAK. De bovengrond is verder plaatselijk licht verontreinigd met lood en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met PCB.

Alle aangetroffen PAK-gehalten overschrijden tevens de vastgestelde achtergrondgrenswaarde voor PAK in de bovengrond in de zone "Landelijk gebied". De PAK-verontreiniging lijkt veroorzaakt te zijn door de voormalige opslag van kolen in de schuur op de onderzoekslocatie en de zintuiglijke bijmengingen met houtskool in deze bodemlagen.

Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

Voorafgaand aan het onderzoek is gesteld dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd. Deze hypothese wordt op basis van het onderzoek echter verworpen. Inmiddels is dan ook een nader onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf hieronder).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.



Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek heeft ter plaatse ook een nader onderzoek plaatsgevonden (Econsultancy, mei 2013). Het Nader bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek blijkt onder meer dat de bovengrond plaatselijk tot maximaal 0,5 m -mv sterk is verontreinigd met PAK. Verder is de bodem tot maximaal 1,0 m -mv plaatselijk licht tot matig verontreinigd met PAK. De PAK-verontreiniging lijkt zeer sterk samen te hangen met de zintuiglijke bijmengingen (met name houtskool en kolengruis) in de grond.

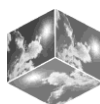
Uit het reeds eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt tevens dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd met lood en PAK en de ondergrond licht verontreinigd is met PCB.

Op basis van analyseresultaten van zowel het verkennend bodemonderzoek (2013) als het nader bodemonderzoek en de zintuiglijke waarnemingen wordt de sterke PAK-verontreiniging in de grond als afgeperkt beschouwd. De sterke PAK-verontreiniging in de grond bevindt zich vanaf het maaiveld tot maximaal 0,5 m -mv. De totale omvang van de sterke PAK-verontreiniging op de locatie bedraagt circa 60 m³ (120 m² x 0,5 m). Daarnaast is ter plaatse van boring 105 nog een matige PAK-verontreiniging aangetroffen (circa 10 m³).

Uit de milieuhygiënische beoordeling is gebleken dat er géén sprake is van onaanvaardbare humane, ecologische of verspreidingsrisico's. Hiervan uitgaande, alsmede van de mate en het volume van de geconstateerde verontreinigingen (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond), wordt gesteld dat het hier in het kader van de Wet Bodembescherming een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. Deze verontreiniging hoeft echter niet met spoed gesaneerd te worden.

Door het adviesbureau wordt geadviseerd om de sterk verontreinigde bodem te saneren conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan en/of BUS-melding. Een dergelijk saneringsplan en/of busmelding zal worden opgesteld zodra duidelijk is of het planvoornemen planologisch mogelijk is. De planologische procedure dient hiervoor eerst afgerond te zijn. Zodra de aanleg van de parkeerplaats planologisch mogelijk is gemaakt zal, alvorens gestart wordt met de graafwerkzaamheden, een saneringsplan en/of busmelding aan het bevoegd gezag ter goedkeuring worden voorgelegd. Zodra een goedgekeurd saneringsplan en/of BUS-melding voorhanden is, zal de sanering worden uitgevoerd. De kosten van deze sanering komen voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer de gronden zijn gesaneerd kan worden gestart met de aanleg van de parkeerplaats.

Door het hanteren van bovengenoemde volgorde wordt voorkomen dat de initiatiefnemer een kostbare sanering laat uitvoeren terwijl uiteindelijk misschien zal blijken dat het planvoornemen planologisch gezien geen doorgang kan vinden.



5.2.3 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit die vanaf 15 november 2007 in werking is getreden, zijn er meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 1% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Binnen het plangebied is sprake van de verbreding van de gebruiksmogelijkheden en de realisatie van een verdiept gelegen parkeerplaats. De verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is onderzocht (zie paragraaf 2.4).

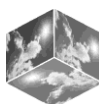
Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De grens van 3% wordt overschreden als sprake zou zijn van de nieuwbouw van meer dan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en de nieuwbouw van meer dan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (Ministerie van VROM, Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekende mate bijdragen, d.d. mei 2008). IN vergelijking met een dergelijk woningbouw project kan worden geconcludeerd dat de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

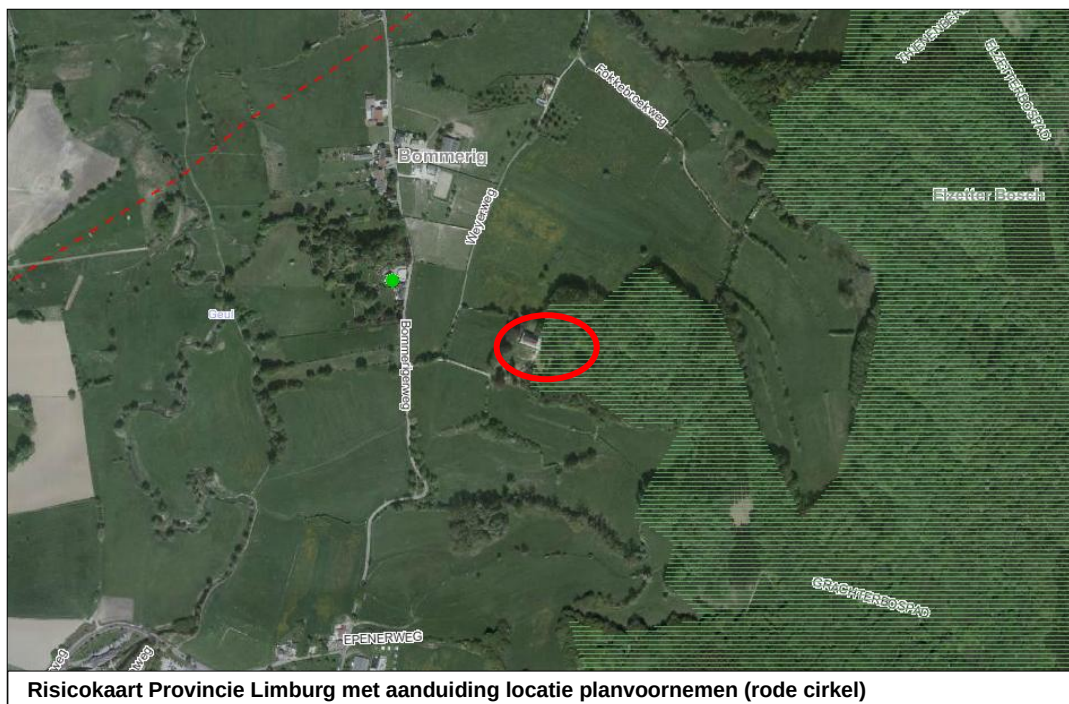
5.2.4 Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten

Het plangebied grenst niet aan agrarische bedrijven. Agrarisch bedrijven zijn gelegen op een afstand van meer dan 100 meter van het plangebied en niet van invloed op het plangebied. Er bestaat daardoor geen bezwaar tegen dit plan vanuit de Wet geurhinder. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de verbreding van de gebruiksmogelijkheden en de realisering van de verdiepte parkeerplaats eveneens geen beperkingen oplegt aan bedrijven in de omgeving (de zogenoemde omgekeerde werking).

5.2.5 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.





Risicokaart Provincie Limburg met aanduiding locatie planvoornemen (rode cirkel)

5.2.6 Externe veiligheid

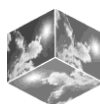
Het planvoornemen betreft de verbreding van de gebruiksmogelijkheden van het Emmaüs en de realisatie van een verdiepte parkeerplaats. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet. Op basis van de risicokaart van de Provincie Limburg is in de nabijheid van de locatie, op ongeveer 500 meter ten noorden daarvan, is een buisleiding van defensie gelegen. De bijbehorende risicocontour (PR 10-6) is 0 meter. Deze leiding is dus niet van invloed op het plangebied.

Een gedeelte van de locatie is gelegen in het Vijlenerbos. Zoals in elk bos bestaat hier het gevaar van een bosbrand. De initiatiefnemer is zich hiervan bewust.

Verder zijn er in en rond het plangebied geen bedrijven of leidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Volgens de kaart vindt evenmin vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de directe omgeving, zodat het plan niet in een invloedsgebied ligt. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

5.3 Flora en fauna

Ten behoeve van het planvoornemen is een verkennende natuurtoets uitgevoerd (Econsultancy, maart 2014). De rapportage behorende bij deze toets is opgenomen in bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie is hieronder verwoord.



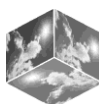
Soortgroep		Nader onderzoek	Mitigerende maatregelen noodzakelijk (*)			
Broedvogels	algemeen	nee	ja, werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren.			
	beschermingscategorie 5	nee	nee			
	beschermingscategorie 1 t/m 4	nee	nee			
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	geen verlichting aanleggen			
	foerageergebied	nee	geen verlichting aanleggen			
	vliegroutes	nee	geen verlichting aanleggen			
Grondgebonden zoogdieren	licht beschermde soorten	nee	aandacht voor zorgplicht			
	streng beschermde soorten	nee	nee			
Amfibieën	licht beschermde soorten	nee	aandacht voor zorgplicht			
	streng beschermde soorten	nee	aandacht voor zorgplicht			
Reptielen		nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van hazelworm en levendbarende hagedis			
Vissen	algemene soorten	nee	nee			
	streng beschermde soorten	nee	nee			
Ongewervelden	licht beschermde soorten		nee	nee		
	streng beschermde soorten	Libellen	nee	nee		
		Dagvlinders	nee	nee		
		Overig	nee	nee		
Vaatplanten	licht beschermde soorten		nee	nee		
	streng beschermde soorten		nee	nee		
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		ja	nee	nee	nee	- Geuldal
EHS		ja	ja	nee	nee	-

* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag. Deze aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als er een volledig onderzoek is uitgevoerd.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de tabel hierboven. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is verkort weergegeven welke maatregelen te treffen zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Ten aanzien van de Flora- en faunawet dienen de werkzaamheden plaats te vinden buiten het broedseizoen van vogels. Daarnaast is overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen te voorkomen door geen verlichting aan te leggen.

Met betrekking tot de Natuurbeschermingswet 1998 zijn er geen externe effecten op het Natura 2000-gebied Het Geuldal. Er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren in de vorm van een verstorings- of verslechteringstoets. In dit uitzonderlijke geval zal de aanleg van een parkeerplaats binnen de EHS worden toegestaan, aangezien de locatie van de geplande parkeerplaats een woonbestemming betreft. Ten aanzien van de voorgenomen plannen zal geen gebiedsvreemde grond aangevoerd worden en is drainage niet benodigd.



De verharding zal plaats vinden door het gebruik van natuurlijke verharding. De wand van de parkeerplaats zal tevens natuurlijk materiaal te betreffen. Om negatieve effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken op de EHS tot een minimum te beperken mag er geen verlichting gerealiseerd worden, anders dan LED-verlichting in de weg en reflectoren. Verder mogen er geen bomen worden gekapt. Indien uit het saneringsplan blijkt dat de afgegraven grond gebruikt kan worden als afdeklaag van de oostelijk gelegen paardenbak, zal dat een positieve impuls geven aan de huidige natuurwaarden op dat deel.

5.4 Archeologie en Cultuurhistorie

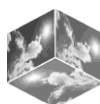
In verband met de realisatie van het verdiepte parkeerterrein is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd (Econsultancy, 2013). Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het plangebied is gelegen aan de Bommerigerweg 23 te Mechelen in de gemeente Gulpen-Wittem. Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Daarom is het binnen het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 (WAMZ), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren.

Doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden, om daarmee een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Het inventariserend veldonderzoek, (IVO-overig, verkennende fase direct gecombineerd met de karterende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen. Het IVO dient inzicht te verschaffen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Daarnaast is het gericht op het opsporen van eventueel aanwezige archeologische vondsten en/of sporen en het verkrijgen van een eerste indruk van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging hiervan. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek en/of planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting

De gespecificeerde archeologische verwachting voor archeologische resten is laag voor Paleolithicum en Mesolithicum, hoog voor Neolithicum, laag voor Bronstijd en IJzertijd en middelhoog voor Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd.



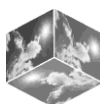
Resultaten inventariserend veldonderzoek

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de afwezigheid van archeologische indicatoren in het opgeboorde sediment, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht.

Selectieadvies

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden en de verstoorde bodemopbouw, adviseert Econsultancy om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.

Bovenstaand advies vormt een selectieadvies. Dit selectieadvies betekent nog niet dat de bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Econsultancy wil de opdrachtgever er daarom ook op wijzen dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht geldt bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHIS-meldpunt, telefoon 033-4227682), de gemeente Gulpen-Wittern of de provincie Limburg.



6 Waterhuishoudkundige aspecten

6.1 Watertoets

Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets door de gemeente voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas. De reactie van het Waterschap is in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied. Conform POL moet in deze gebieden bij nieuwe bouwlocaties minimaal 80% van het verhard oppervlak afgekoppeld worden van het rioolstelsel. Gestreefd dient echter te worden naar 100% afkoppeling. Dit moet voor zover mogelijk binnen het plangebied geborgen en geïnfiltreerd worden.

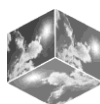
In dat kader is onderzocht of de bodem ter plaatse geschikt is voor infiltratie (Econsultancy, 2013). Het infiltratieonderzoek is opgenomen als bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak zandige leem en is bovendien zwak tot matig grindig. De bovengrond is plaatselijk zwak tot matig houtskoolhoudend en zwak baksteen- en steenhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen storende lagen waargenomen. Er zijn geen gleyverschijnselen waargenomen.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 4 in-situ doorlatendheidsmetingen in een aantal onverzadigde bodemlagen uitgevoerd. Het onderzoek heeft een oriënterend karakter, waarbij verschillende bodemlagen zijn onderzocht. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als matig tot vrij goed doorlatend, waarbij k-waarden van 0,1 tot 0,9 m/dag zijn aangetoond.

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is mede afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Naast de doorlatendheid van de bodem (k-waarde) zijn factoren zoals de lokale en regionale bodemopbouw, de heersende grondwaterstanden (GHG, GLG en GVG), etc. van belang.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan over het algemeen gesteld worden dat de locatie, op basis van zowel de resultaten van de in-situmetingen als de bodemopbouw als redelijk geschikt wordt bevonden voor het infiltreren van hemelwater.

De initiatiefnemer is voornemens een verdiept onverhard parkeerterrein aan te leggen. De toplaag van het verdiept onverhard parkeerterrein zal bestaan uit een laag gebroken puin met een dikte van circa 30 cm en zal ingezaaid worden met gras. Op basis van deze te realiseren voorziening neemt de doorlatendheid van de toplaag toe ten opzichte van de huidige situatie en wordt het hemelwater wat op de locatie valt direct geborgen en geïnfiltreerd. Op basis van hiervan zijn geen aanvullende bergings- of infiltratievoorzieningen nodig.



6.3 Invloed van het planvoornemen

Op de locatie van de nieuwe parkeerplaats wordt hemelwater zoveel mogelijk afgekoppeld. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor een verdiept parkeerterrein wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. In overleg met het waterschap Roer en Overmaas is besproken hoe omgegaan wordt het hemelwater ter plaatse.

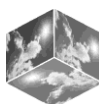
Het planvoornemen bestaat uit de verruiming van de gebruiksmogelijkheden en de aanleg van een verdiept parkeerterrein. De betreffende ontwikkeling genereert geen extra verhard oppervlak aangezien voor de verharding ter plaatse van het parkeerterrein gebruik wordt gemaakt van laag gebroken puin van circa 30 cm. Dit terrein zal vervolgens worden ingezaaid met gras. Op basis van deze te realiseren voorziening neemt de doorlatendheid van de toplaag toe ten opzichte van de huidige situatie en wordt het hemelwater wat op de locatie valt direct geborgen en geïnfiltreerd. Het planvoornemen heeft derhalve geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. Het is niet noodzakelijk om infiltratievoorzieningen aan te leggen.

6.4 Riolering

Het Emmaüs is reeds aangesloten op het bestaande gemengde riool. Hierin zijn geen wijzigingen voorzien.

6.5 Conclusie

Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt niet toe aangezien voor de verharding ter plaatse van het parkeerterrein gebruik wordt gemaakt van laag gebroken puin van circa 30 cm. Dit terrein zal vervolgens worden ingezaaid met gras. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding ter plaatse.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

Door de gemeente Gulpen-Wittem wordt middels een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer de gebruiksmogelijkheden binnen het Emmaüs mag verruimen en ten behoeve van deze extra functies tevens een verdiept parkeerterrein mag aanleggen. De met de realisering van het planvoornemen gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

In de privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente zal tevens worden beschreven dat eventuele planschade en/of andere exploitatiekosten in relatie tot de wijziging van het gebruik voor rekening van de initiatiefnemer komen.

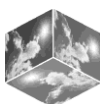
Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van de parkeervoorzieningen, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Gulpen-Wittem zijn er geen kosten aan het plan verbonden.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan aangezien is aangetoond dat er verkeertechnisch geen problemen te verwachten zijn, dat er geen negatieve gevolgen zijn voor de waarden in en nabij het plangebied, het nieuwe gebruik gepaard gaat met een landschappelijk inpassing en gelet op de omgevingsverbetering.

7.3 Conclusie

De verruiming van de gebruiksmogelijkheden en de aanleg van een verdiept parkeerterrein leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



8 Procedure

8.1 Te volgen procedure

Ten behoeve van het planvoornemen, waarbij de gebruiksmogelijkheden binnen het bestaande pand van het Emmaüs zullen worden verruimd en de realisatie van een verdiept aangelegd parkeerterrein mogelijk zal worden gemaakt, zal een projectafwijkingsbesluit worden genomen.

Bij een projectafwijkingsbesluit hoort een concrete aanvraag omgevingsvergunning die moet worden ingediend via het omgevingsloket. De initiatiefnemer zal deze de aanvraag indienen via het omgevingsloket. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing moet bij de aanvraag worden ingediend. Bij het volgen van een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit moet rekening worden gehouden met de volgende globale procedure:

8.1.1 Wettelijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van een projectafwijkingsbesluit dient het college van Burgemeester en Wethouders op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) vooroverleg te plegen met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening.

8.1.2 Verder procedure conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Op de voorbereiding van een projectafwijkingsbesluit is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dit betekent (ondermeer) dat de aanvraag omgevingsvergunning inclusief de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken alsmede het ontwerpbesluit, na het wettelijke vooroverleg, door de gemeente gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage wordt gelegd. Binnen deze periode kan eenieder een zienswijze naar voren brengen.

8.1.3 Besluitvorming

Vervolgens kan het college, met inachtneming van eventuele zienswijzen, een besluit nemen. Tegen dit besluit kan beroep worden aangetekend.

