

Ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning De Hut 8 te Ingber'



Ruimtelijke onderbouwing

Rapportnaam	RRA2022/02
Status	Definitief
Versie	1.0
Plannaam/IDN	IMRO.1729.padehut8-ON01
Datum	Juli 2022
Vrijgegeven door opdrachtgever	De heer H. van Laar
Goedgekeurd door b.g.	

Inhoud

Inhoud.....	3
1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Leeswijzer.....	5
2. Planbeschrijving.....	6
2.1 Inleiding.....	6
2.2 Planbeschrijving.....	6
2.3 Ruimtelijke structuur.....	10
2.4 Functionele structuur.....	10
2.5 Planologische situatie.....	11
3. Beleidskader.....	12
3.1 Algemeen.....	12
3.2 Rijksbeleid.....	12
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie.....	12
3.2.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking.....	14
3.2.3 Conclusie.....	15
3.3 Provinciaal beleid.....	15
3.3.1 Omgevingsvisie Limburg.....	15
3.3.2 Conclusie.....	18
3.4 Regionaal beleid.....	18
3.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	18
3.4.2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.....	19
3.4.3 Conclusie.....	20
3.5 Subregionaal beleid.....	21
3.5.1 Intergemeentelijke structuurvisie.....	21
3.5.2 Conclusie.....	22
3.6 Gemeentelijk beleid.....	22
3.6.1 Strategische visie 2009-2020.....	22
3.6.2 Lokale woonvisie 2018-2025.....	22
3.6.3 Bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittern.....	23
3.7 Conclusie gemeentelijk beleid.....	24
4. Milieuaspecten.....	25
4.1 Inleiding.....	25
4.2 Geluid.....	25
4.3 Bodem.....	26
4.4 Luchtkwaliteit.....	26
4.5 Externe veiligheid.....	28
4.6 Gevolgen voor de waterhuishouding.....	29
4.7 Flora en Fauna.....	30
4.8 Archeologie en cultuurhistorie.....	31
4.9 Verkeersveiligheid en parkeren.....	32
4.10 Kabels en leidingen.....	32
4.11 Geurhinder.....	32
5. Uitvoerbaarheid.....	33
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	33
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

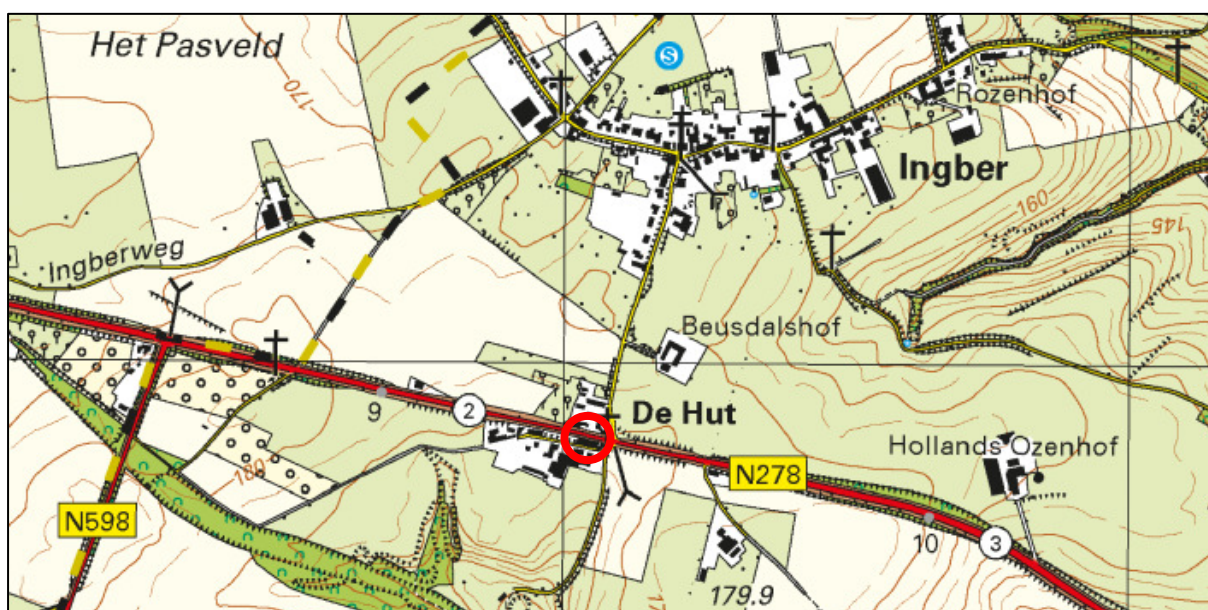
Initiatiefnemer, de heer H. van Laar, wil het bestaande pand gelegen aan De Hut 8 te Ingber herbestemmen tot 3 woningen. Het pand heeft in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittem uit 2011 de bestemming 'Bedrijf-Toegesneden'. Het pand is momenteel in gebruik als pension en wordt op basis van een meerjarig huurcontract tot en met 2023 verhuurd aan personeel van Maastricht Aviation Aircraft Services BV.

Initiatiefnemer wenst het huurcontract daarna niet meer te verlengen en wil het pand daarom herbestemmen tot 3 woningen. Het gebruik ten behoeve van woondoeleinden is in strijd met de planregels van het bestemmingsplan. Om die reden heeft initiatiefnemer zijn plannen op 16 juni 2021 aan de gemeente kenbaar gemaakt. Op 16 november 2021 heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking aan het plan te willen verlenen (bijlage 1) en heeft zij de bereidheid uitgesproken om met toepassing van artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo (projectafwijkingsbesluit) een omgevingsvergunning te willen verlenen voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan'.

Afwijken van het bestemmingsplan is echter alleen mogelijk indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit dient door middel van een ruimtelijke onderbouwing te worden aangetoond. Het onderhavig rapport voorziet daarin.

1.2 Ligging plangebied

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van gemeente Gulpen-Wittem in het buurtschap De Hut. Het plangebied grenst direct aan de Rijksweg van Gulpen naar Margraten. Het gebied is op onderstaande afbeelding globaal met de rode cirkel aangegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de projectbeschrijving gegeven. Het relevante beleidskader op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau komt in hoofdstuk 3 aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft de (ruimtelijke) randvoorwaarden waarbij onder andere ingegaan wordt op de milieuaspecten. De uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 5.

2. Planbeschrijving

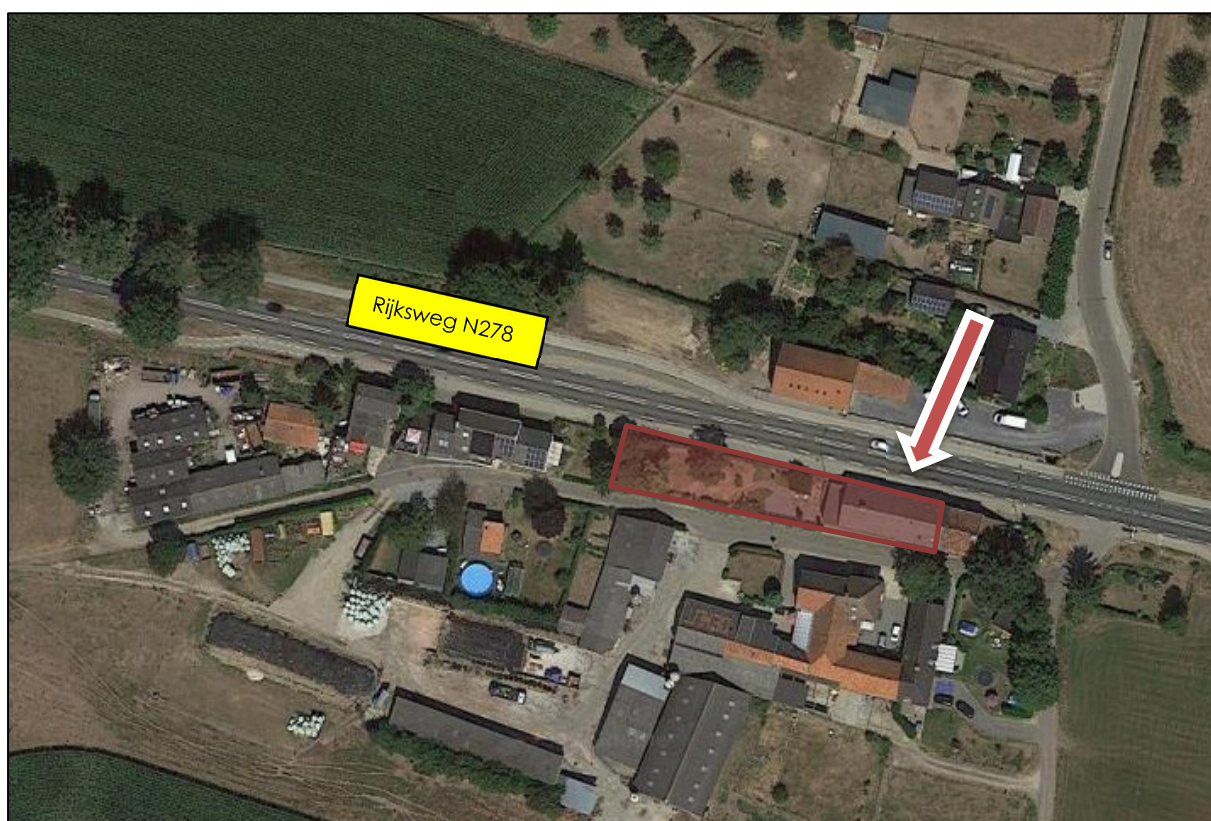
2.1 Inleiding

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is het van belang om de voorgenomen activiteit in verband te brengen met de actuele planologische situatie in het plangebied. Met name is het van belang om de ruimtelijke relevante aspecten van het planvoornemen in relatie tot de omgeving te beschouwen. In dit hoofdstuk wordt dat nader toegelicht.

2.2 Planbeschrijving

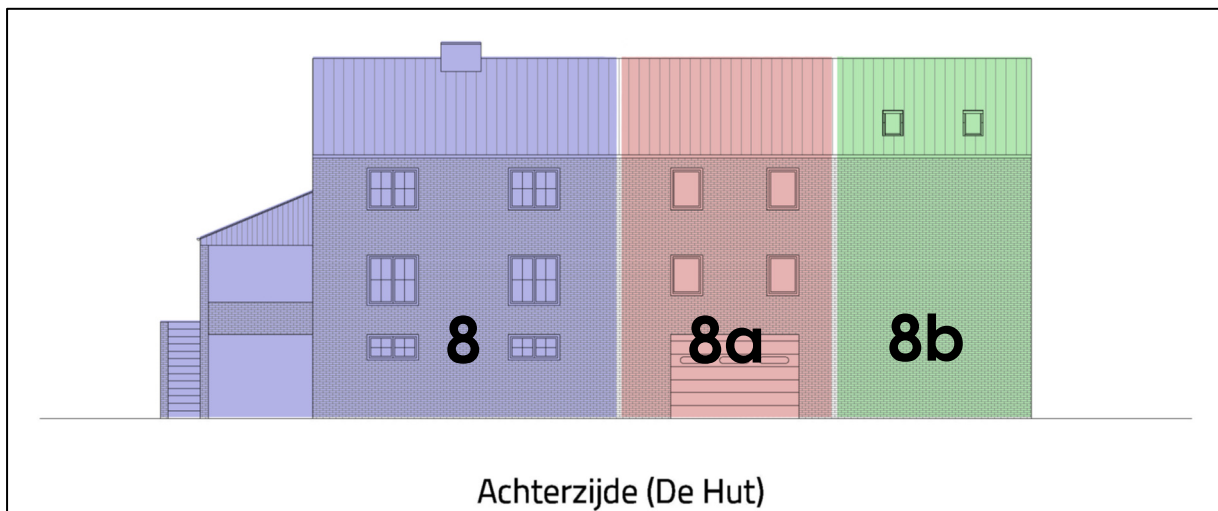
Initiatiefnemer wil binnen de contouren van de huidige bebouwing het pand gelegen aan De Hut 8 inpandig verbouwen tot 3 woningen. Momenteel heeft het pand een bedrijfsbestemming. Meer specifiek is het momenteel in gebruik als pension voor arbeidsmigranten gelieerd aan Maastricht Aachen Airport. In de bestaande situatie telt het pand 12 slaapkamers (voor in totaal 18 personen), 3 badkamers, 3 keukens en 3 woonkamers. Daarnaast zijn er diverse overige ruimten zoals: fitnessruimte, wasruimte, garage, carport en zolders aanwezig.

Het pand is direct aan de Rijksweg gelegen en ligt als het ware ingeklemd tussen de Rijksweg N278 en De Hut. Aan de westzijde van het pand is de tuin gelegen. Aan de oostzijde is het pand gekoppeld aan het buurpand De Hut 10.



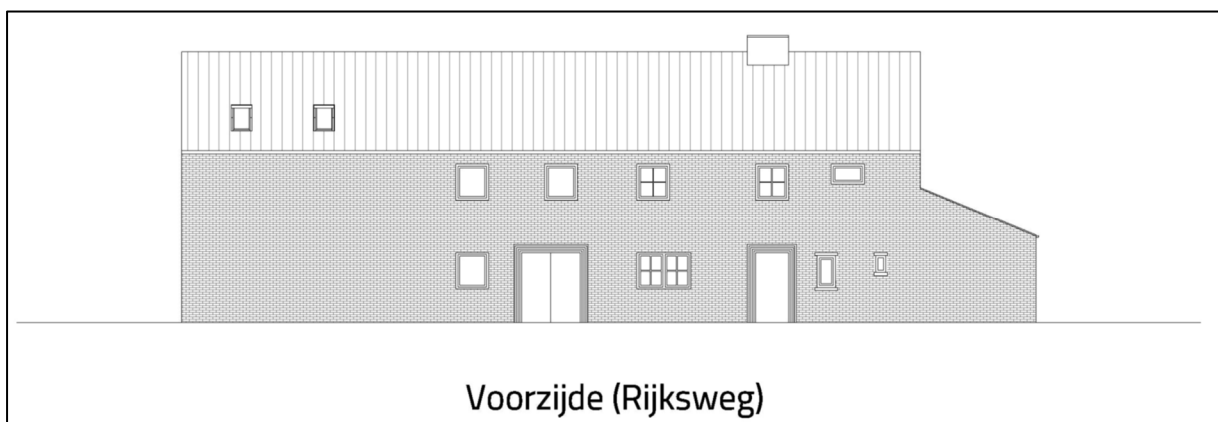
2.1 Ligging projectgebied

Door geringe bouwkundige ingrepen is het pand geschikt te maken voor woondoeleinden. Na verbouwing kunnen daarmee 3 hoogwaardige woningen voor starters worden gerealiseerd. Doordat het pand in het verleden al volledig is gemoderniseerd worden daarbij geen karakteristieke elementen en/of constructies aangetast.

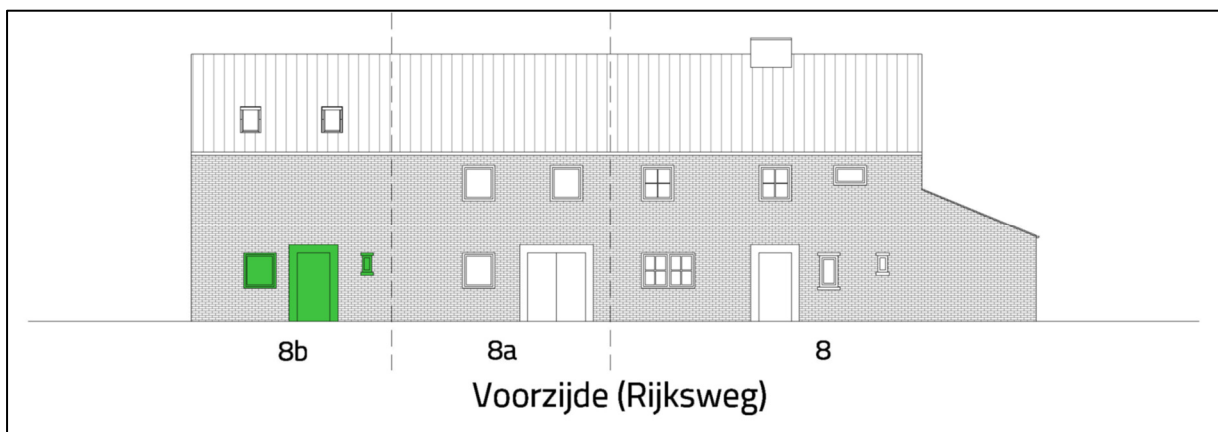


Afbeelding 2.2 Toekomstige verdeling wooneenheden over bestaande pand

Als gevolg van de planvorming verandert op het aanpassen en aanbrengen van een aantal nieuwe gevelopeningen na, nagenoeg niets aan de bestaande buitengevels. Ter vergelijking staan in de afbeeldingen (2.4 en 2.6) hierna de geringe veranderingen aan de gevels in groen weergegeven.



Afbeelding 2.3 Bestaande situatie voorzijde Rijksweg

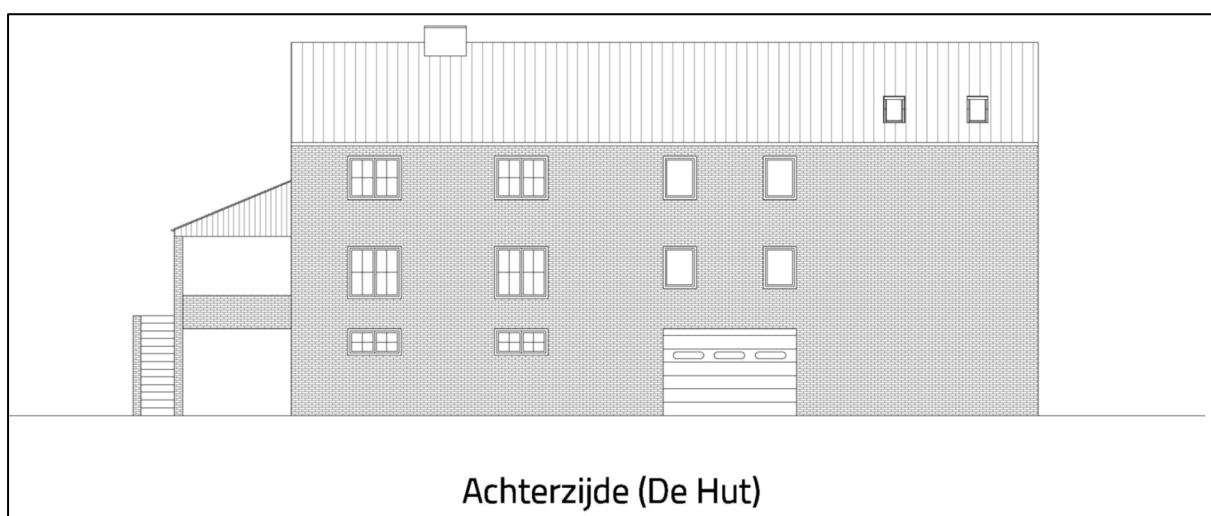


Afbeelding 2.4 Nieuwe situatie voorgevel Rijksweg met in groen de nieuwe gevelopeningen

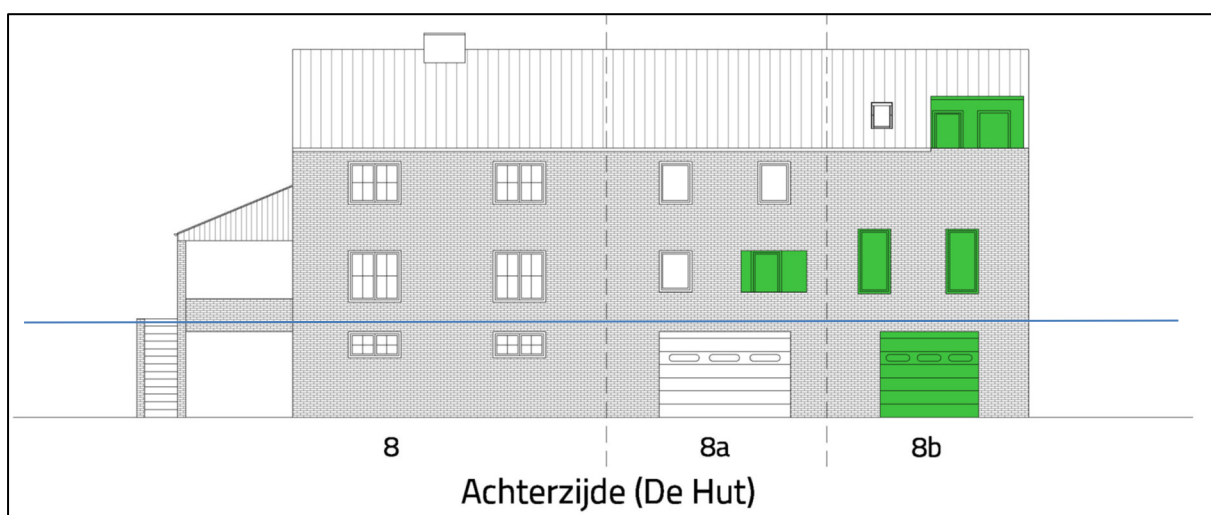
Op de afbeeldingen is goed te zien dat gezien van de Rijksweg alleen aan de linkerzijde van het pand extra gevelopeningen worden aangebracht. Aan het bouwvolume verandert niets. Qua ruimtelijke uitstraling is de impact daarmee nagenoeg nihil en is er geen ruimtelijk effect op de omgeving.

Datzelfde geldt in principe ook voor de gevel aan de zijde van de Hut. Ten opzichte van de bestaande situatie worden daarin aan de rechterzijde 3 extra gevelopeningen gerealiseerd en wordt een bestaande gevelopening aangepast naar een loggia. De extra gevelopeningen betreffen een garagepoort en 2 ramen ten behoeve van de woning De Hut 8b. Op de zolderverdieping wordt daarnaast een dakterras voor de woning De Hut 8b gerealiseerd. Een en ander is op de afbeelding op de pagina hierna goed terug te zien.

De huidige zijgevel in de richting van Margraten waar een overdekt terras is gesitueerd, blijft verder ongewijzigd.

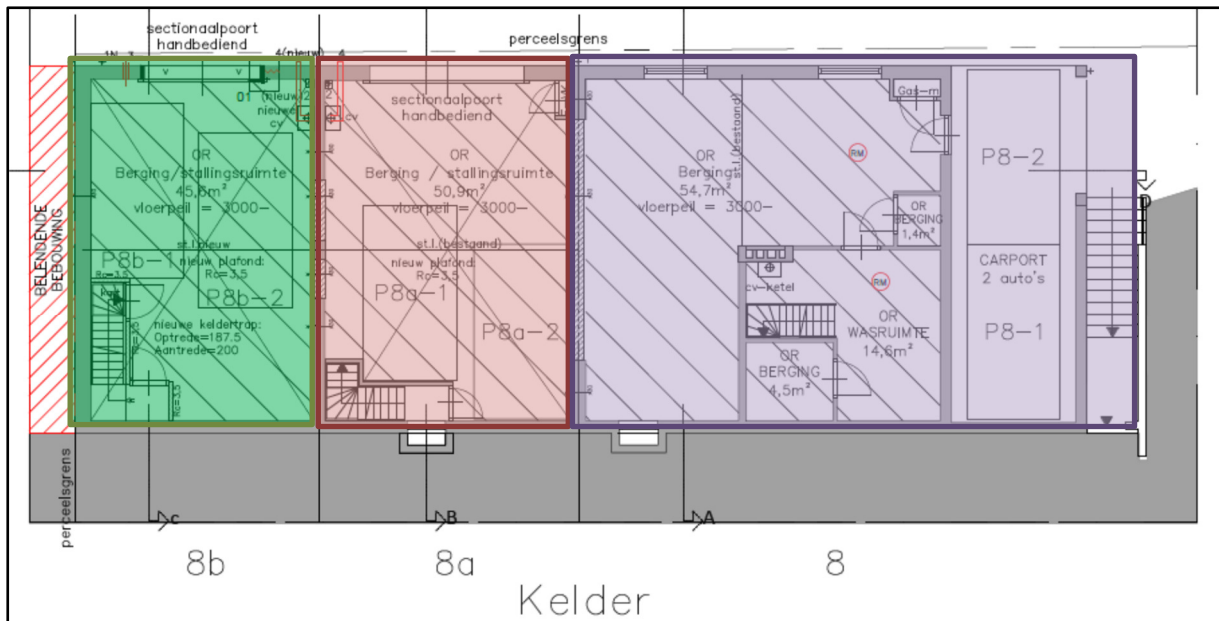


Afbeelding 2.5 Bestaande situatie achterzijde De Hut

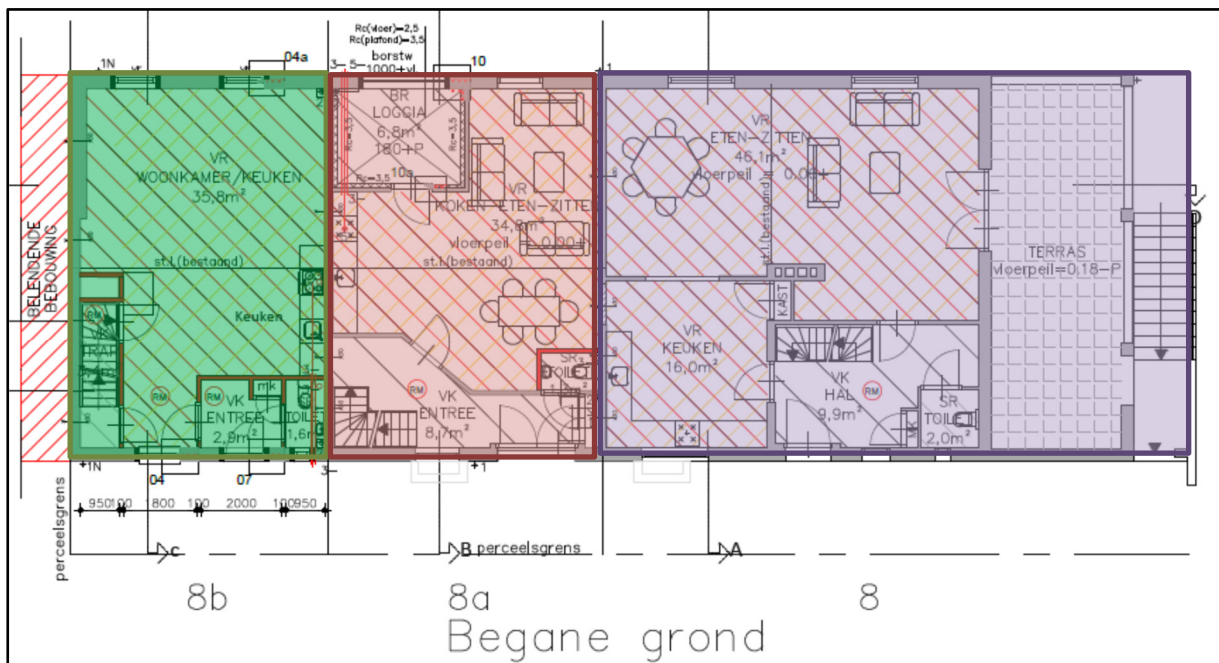


Afbeelding 2.6 Nieuwe situatie achterzijde De Hut met in groen de nieuwe gevelopeningen-/delen

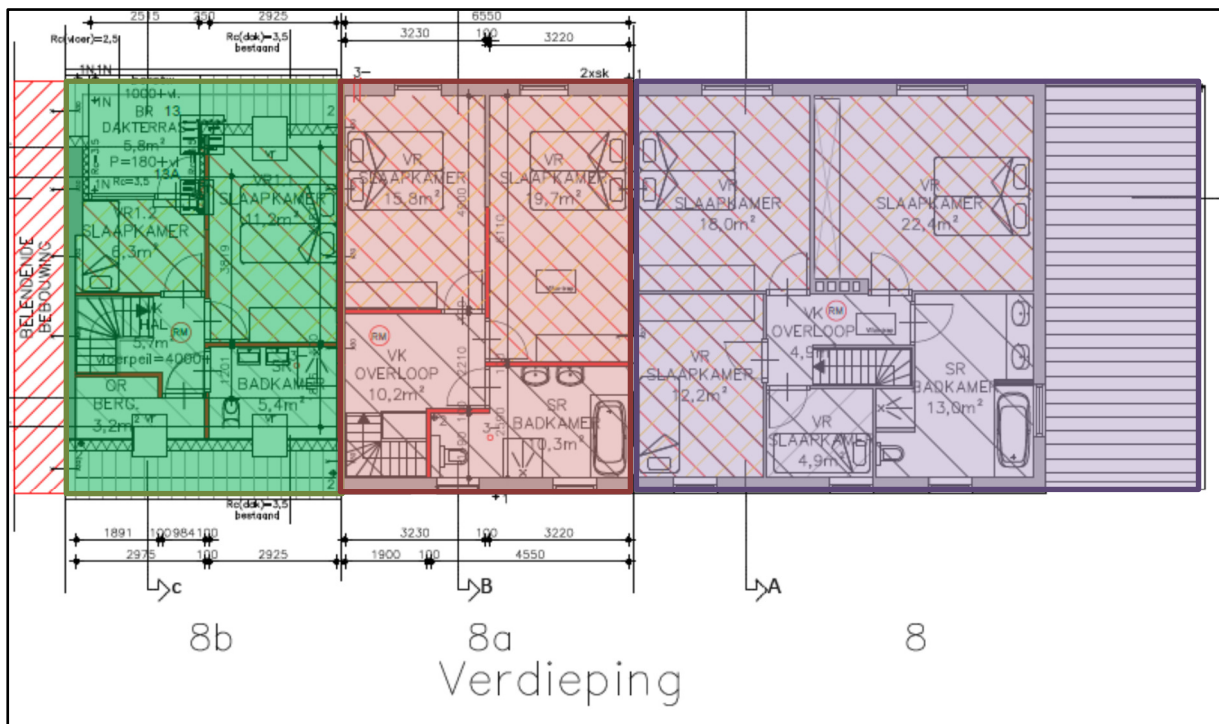
Op onderstaande afbeeldingen staat de functiewijziging van bedrijfsdoeleinden naar wonen goed weergegeven. De kleuren staan voor de verdeling van de wooneenheden met bijbehorende ruimten over de verschillende lagen. Aan de hand van de plattegronden valt op te maken dat de woning 8 met een totale inhoud van 772m³ de grootste is, de woning 8a kent een inhoud van 552m³ en woning 8b heeft een inhoud van 506m³.



Afbeelding 2.6 Toekomstige functies kelderverdieping



Afbeelding 2.7 Toekomstige functies begane grond (peil Rijksweg)



Afbeelding 2.8 Toekomstige functies verdieping

2.3 Ruimtelijke structuur

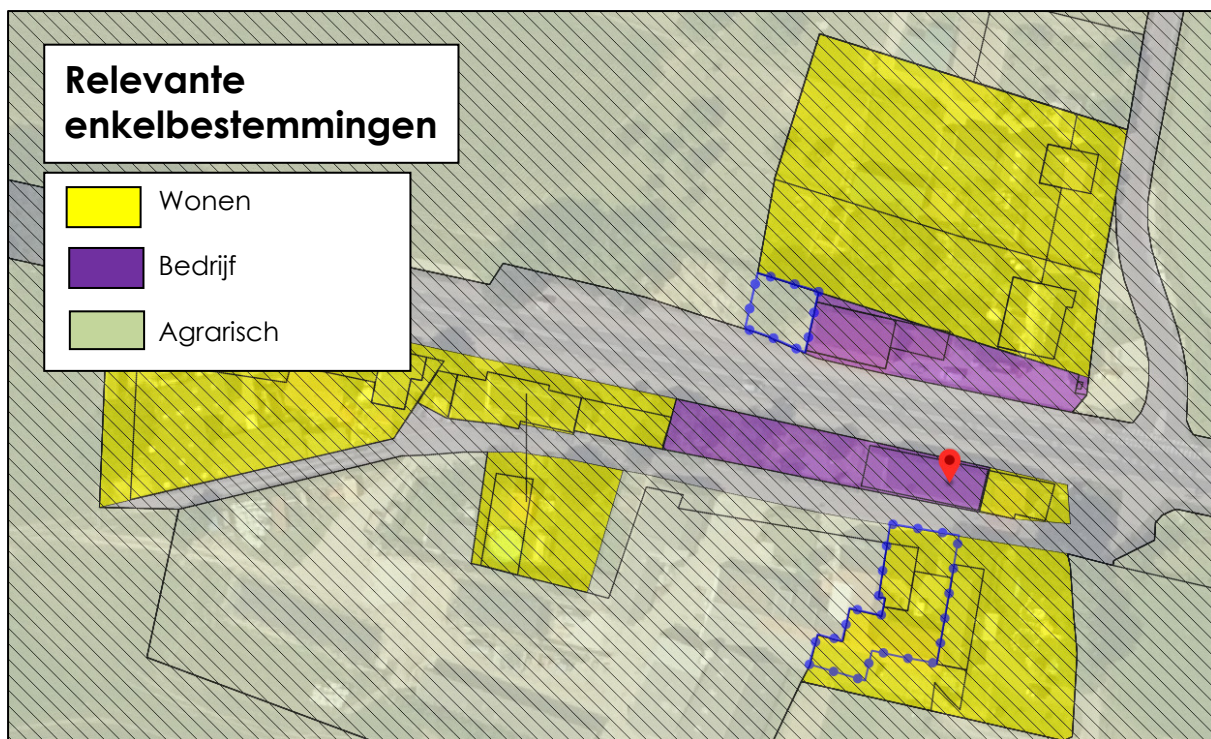
Het plangebied is gelegen in het buurtschap De Hut aan de Rijksweg N278 bovenop het plateau van Margraten tussen de kernen Gulpen en Margraten. Het buurtschap ligt aan de kruising van de Rijksweg met de Steenkuilerweg en Lemmenstraat. De Rijksweg doorsnijdt het buurtschap als het ware. De planlocatie is direct aan de Rijksweg gelegen en ligt ingeklemd tussen de Rijksweg en de lager gelegen weg De Hut in een verder landelijke omgeving.

2.4 Functionele structuur

Indien de functionele structuur in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied wordt beschouwd kunnen in hoofdzaak 4 functies worden onderscheiden. De planlocatie heeft zelf momenteel een verblijfs(recreatieve) functie in de vorm van een pension met bedrijfswoning. Aan de overzijde van de Rijksweg ligt een bedrijf met de toegesneden aanduiding 'Tegelhandel'. Aan de achterzijde van het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd. Voor het overige is vooral de woonfunctie en de verkeersfunctie in de nabijheid van het plangebied gelegen.

2.5 Planologische situatie

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied' vigerend dat op 5 januari 2011 door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem is vastgesteld. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf-Toegesneden'.



De als zodanig aangewezen gronden en gebouwen zijn bestemd voor:

- bestaande ter plaatse reeds gevestigde bedrijven, overeenkomstig de aanduiding op de plankaart/kaartuitsnede;
- bedrijven, opgenomen in categorie 1 en 2 van de toegesneden lijst van bedrijfstypen, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels; en/of daarmee naar het oordeel van Burgemeester en wethouders qua aard en milieueffecten vergelijkbare bedrijven;
- wonen in bedrijfswoningen

en de daarbij behorende voorzieningen.

Daarnaast zijn op het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Waarde-Landschapselement' van toepassing.

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van een Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruikt gemaakt van het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied', de strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020 en de "Lokale woonvisie 2018-2025".

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven, zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie, die ook nog eens nauw met elkaar verweven zijn. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt. Het Rijk neemt het voortouw in deze gezamenlijke opgave, door het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt de basis om tot een gezamenlijke aanpak te komen die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Daarnaast worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. De opgaven zijn het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in de onderstaande vier prioriteiten.



Prioriteit 1
Ruimte voor
klimaatadaptatie en
energietransitie



Prioriteit 2
Duurzaam economisch
groeipotentieel



Prioriteit 3
Sterke en gezonde
steden en regio's



Prioriteit 4
Toekomstbestendige
ontwikkeling van het
landelijk gebied

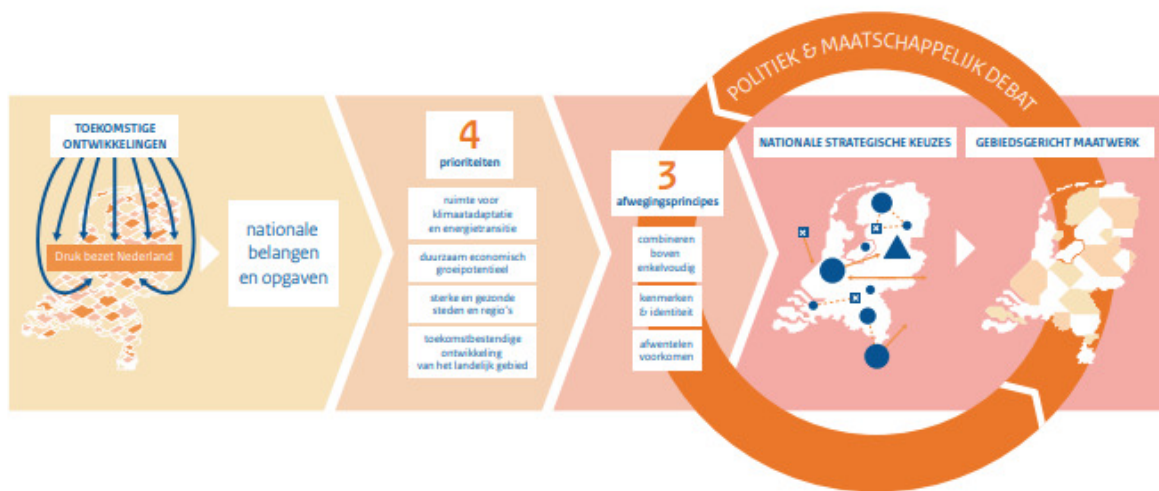
Voor de 4 prioriteiten zijn vervolgens strategische beleidskeuzes geformuleerd. Waar keuzes op nationaal niveau in de NOVI zelf niet of nog niet scherp gemaakt kunnen worden of waar dit niet verstandig is, wordt richting gegeven aan decentrale keuzes via voorkeursvolgordes of strategieën en/of aangegeven welk (regionaal) proces geëigend is om dat wel te doen.

Om de beleidskeuzes weloverwogen te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

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

De uitvoering van de NOVI vraagt om nieuwe manieren van samenwerken met blijvende brede maatschappelijke betrokkenheid en inzet van overheden. Hierbij hanteren we vier uitgangspunten:

1. *We werken als één overheid, samen met de samenleving;*
2. *We stellen de opgave(n) centraal;*
3. *We werken gebiedsgericht;*
4. *We werken permanent en adaptief aan de opgaven.*



Deze uitgangspunten zijn eveneens leidend in de Uitvoeringsagenda.

In de NOVI zijn zogeheten NOVI-gebieden aangewezen. Zuid-Limburg is daar een van. Zuid-Limburg heeft sociaaleconomische -en fysieke opgaven 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. De rijksrol in de NOVI-gebieden is afhankelijk van de opgaven in het desbetreffende gebied. De rol kan zowel samenwerkend en faciliterend, als sturend en kaderstellend zijn. Samenwerkend en faciliterend kan bijvoorbeeld inhouden dat het Rijk allianties bij elkaar brengt en zorgt voor opgavegerichte (tijdelijke) interdepartementale samenwerking en afstemming, maar ook let op de samenhang met omliggende gebieden en of (nationale) opgaven.

Onderhavig planvoornemen houdt verband met prioriteit 4 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'. De kerngedachte is dat een goede indeling van het landelijk gebied nodig is om een vitaal platteland te behouden, waar het prettig is om te werken, wonen en recreëren. Het landgebruik wordt in balans gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied en gaat niet ten koste van de landschappelijke kwaliteiten. Dat draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor een vitale landbouw.

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. Goed wonen betekent een fijne, leefbare omgeving en dat er genoeg woningen zijn voor iedereen

en voor elke levensfase: van studentenkamers tot levensloopbestendige (zorg)woningen. Goed wonen betekent ook dat wonen betaalbaar moet zijn: voor elke portemonnee een passende en gezonde woning, en een betaalbare overgang naar schone energie in huis. Bij kwaliteit gaat het niet alleen om de woning, maar ook om de woon- en leefomgeving.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De vergrijzing van de bevolking voegt een extra dimensie aan de bouwopgave toe. In sommige regio's speelt dat de bevolkingsaantallen teruglopen. In deze regio's is de opgave het behouden van een goede kwaliteit van de woningvoorraad, onder meer door sloop en renovatie van woningen van slechte kwaliteit.

Besluit algemene regels ruimtelijk 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 rijkswaagen en de veiligheid daaromheen;
- 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.

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

3.2.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is sinds 1 oktober 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dit artikel gelden bepaalde vereisten aan de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, mogelijk maakt. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Ingevolge artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gelden deze vereisten ook voor de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- a. Door de betrokken overheden wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte;
- b. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- c. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld. Naast de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormen de fase.

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. In de jurisprudentie is deze definitie echter verder vormgegeven. Voor woningbouwlocaties geldt dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is pas sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien nieuw beslag op de ruimte wordt gedaan. In het onderhavige geval gaat het om het toevoegen van 2 woningen in een bestaand pand. De Ladder is daarmee niet van toepassing.

3.2.3 Conclusie

Door het duurzaam herbestemmen van een bestaand pand draagt onderhavig planvoornemen bij aan de doelstelling om een vitaal platteland te behouden waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Met het toevoegen van 2 woningen aan de bestaande woningvoorraad wordt tevens bijgedragen aan de ambitie uit het regeerakkoord om per jaar tot 100.000 nieuwe woningen te hebben gebouwd. Daarnaast dragen de nieuwe functies bij aan het creëren van een veilige leefomgeving. Het geldend rijksbeleid verzet zich dan ook niet tegen het onderhavig planvoornemen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Limburg

Algemeen

Op 1 oktober 2021 is de 'Omgevingsvisie Limburg' door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt daarmee het POL2014.

Veranderingen in de demografie en het klimaat, trends als individualisering en globalisering, maar ook technologische innovaties maken dat de Limburgse samenleving, de fysieke leefomgeving en de economie de komende decennia blijven veranderen. Ook grote transities, zoals die op het gebied van energie, de landbouw, smart mobility en circulaire economie, zullen tot grote veranderingen van de fysieke leefomgeving leiden. En dat zowel in stedelijk als landelijk gebied. Deze trends en ontwikkelingen bieden de provincie kansen, maar stellen ons ook voor diverse uitdagingen. We verdelen deze in een drietal hoofdpunten:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - In landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Toekomstbeeld 2030-2050

Het toekomstbeeld is een Limburg dat stevig is ingebed in euregionaal verband; via goed verknoopte infrastructuur, door sociale en economische banden én door bestuurlijke samenwerking. Dit vormt de basis voor het goed leven, leren, wonen en werken in Limburg. De provincie kent een goed vestigingsklimaat met een sterke sociale cohesie en uitstekende omgevingskwaliteiten. Aan alle inwoners wordt welvaart, welzijn en een gezonde, leefbare en veilige leefomgeving geboden. Dit wordt bereikt door daar samen met overheden, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven én inwoners aan te werken. Ieder vanuit zijn eigen kracht. Steden en dorpen hebben een gecoördineerde maar geleidelijke transformatie doorgemaakt. Ze beschikken over een passend aanbod van woningen, winkels, kantoren en andere werklocaties en vervoers-, nuts-, cultuur- en onderwijsvoorzieningen. De transformatie is doorgevoerd met respect voor de monumentale en identiteitsbepalende onderdelen. Ondernemers, onderwijs en overheden geven gezamenlijk invulling aan de doorontwikkeling naar een duurzame, circulaire en inclusieve economie. Limburg is daarnaast aangesloten op robuuste (inter)nationale energienetwerken. De opwekking van duurzame energie is verweven in dorpen en steden en vindt plaats op enkele grootschalige productielocaties in Limburg. De hele samenleving, inclusief het bedrijfsleven, heeft de transformatie gemaakt naar een meer circulaire economie.

De overgangen tussen bebouwde gebieden en het landelijk gebied zijn optimaal ingericht voor stads(kringloop)landbouw, recreatie, natuur- en landschapsbeleving en klimaat adaptieve voorzieningen. De grondwaterlichamen worden goed beschermd en zijn gereserveerd voor de drinkwatervoorziening. De beekdalen hebben een klimaat adaptieve functie. Er is meer ruimte voor water, klimaatbossen, natuurgerichte vormen van landbouw en vrijetijdseconomie. Het Natuurnetwerk Limburg en de daarbinnen gelegen Natura 2000-gebieden hebben een meer robuust karakter gekregen. Zij zijn sterker onderling verbonden. Mede door de multifunctionele overgangszones rondom het Natuurnetwerk zijn condities voor het in standhouden van de biodiversiteit verbeterd. Buiten de groenblauwe mantel, dit zijn vooral beek- en rivierdalen en verbindingzones van natuurgebieden en het Natuurnetwerk Limburg, bepaalt kringlooplandbouw in belangrijke mate het grondgebruik in het landelijk gebied van Noord- en Midden-Limburg. De balans met de omgeving is hersteld. In het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg - onderdeel van het Drielandenpark - zijn de omgevingskwaliteiten zoals grondwater, watersystemen, natuur, bodem, rust en het landschap én het erfgoed belangrijk en gaan hand in hand met de ontwikkeling van de landbouw, de vrijetijdseconomie en de dorpen.

Limburgse principes en algemene zonering

Er wordt gezocht naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. Afwegingen hierin maken we op basis van de onderstaande principes. De principes sluiten aan bij de afwegingsprincipes uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en bij de Duurzame Ontwikkelingsdoelen die de Verenigde Naties in 2015 (als Sustainable Development Goals (SDG's)) hebben vastgesteld.

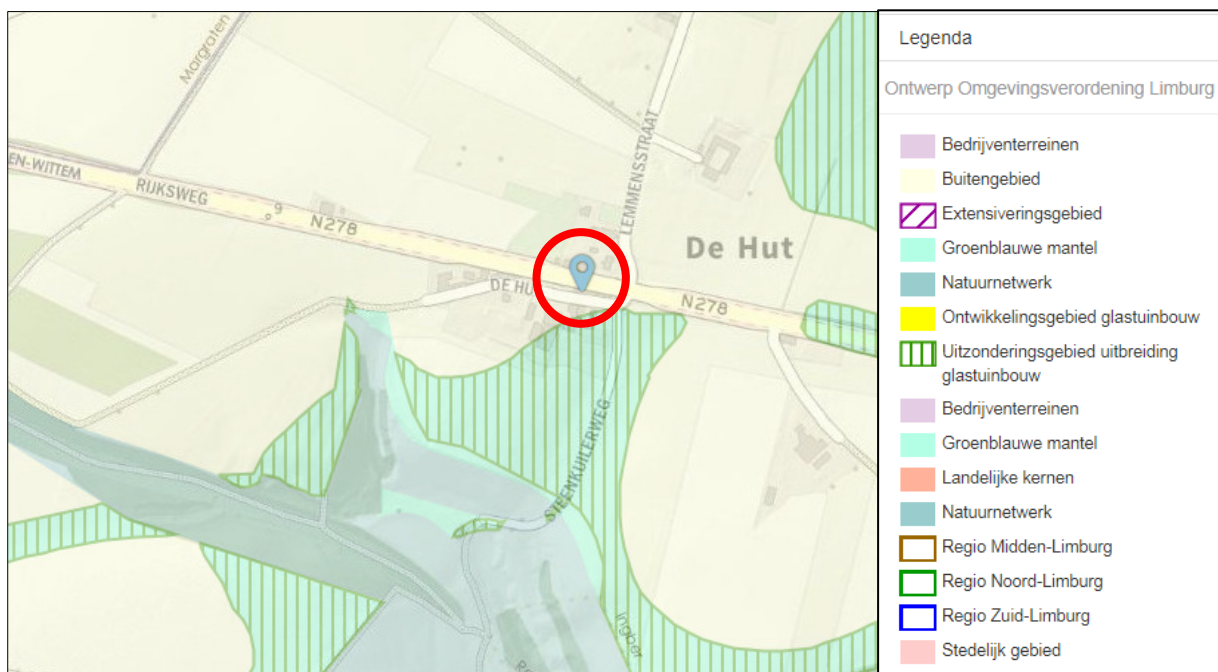
Limburgse principes:

1. Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving. De inrichting en ontsluiting van gebieden nodigt uit tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
2. De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
3. Meer stad, meer land. De variatie in gebieden koesteren. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.

4. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Er wordt ingezet op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel, wat wil zeggen; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en bestaande functies worden optimaal benut. Daarnaast staat tot doel om afval zoveel mogelijk te voorkomen en wordt bewust gebruik gemaakt van natuurlijke voorraden grondstoffen, fossiele brandstoffen en water. Hierbij wordt ingezet op hernieuwbare grondstoffen en streven naar een circulaire economie. Als laatste is het van belang zorgvuldig om te gaan met onze archeologie en geologie.

Wonen en leefomgeving

Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van 2 extra woningen in een gebied dat is gezoneerd als buitengebied. Een en ander zoals op onderstaande afbeelding weergegeven.



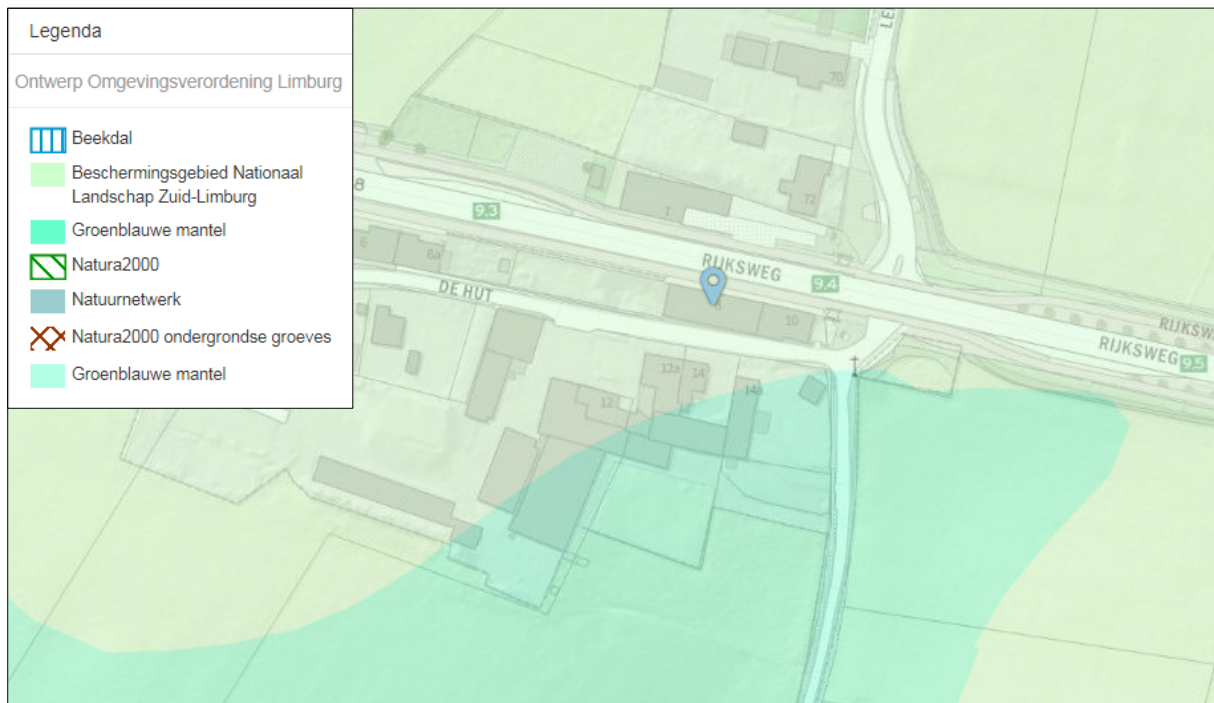
Afbeelding 3.1 Uitsnede Provinciaal Omgevingsvisie

Het is van provinciaal belang om een voortreffelijke woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

Flexibiliteit op de woningmarkt én het stimuleren van flexibele woonvormen staan daarbij centraal. Hierdoor kan aan de veranderende woonwensen en -behoeften van een meer diverse groep mensen tegemoet worden gekomen. Wonen is hierbij meer dan alleen de spreekwoordelijke stenen. Door in samenhang naar woonopgaves te kijken, wordt op wijk-/buurniveau de juiste verbinding gelegd tussen sociale en fysieke woonopgaves (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/ herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarbij een belangrijke randvoorwaarde.

Nationaal landschap Zuid-Limburg

Het plangebied is gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Binnen dit gebied staat het behouden en versterken van kenmerkende kwaliteiten en afwisseling van het Limburgse landschap, waaronder de groenblauwe mantel, (verbrede) Nationale Parken, Nationaal Landschap-Zuid Limburg en stad- landzones centraal.



Afbeelding 3.2 Uitsnede Provinciaal Omgevingsplan

3.3.2 Conclusie

Het provinciaal beleid brengt geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen met zich mee. Dat geldt voor zowel de beleidsuitgangspunten die horen bij de perspectieven 'Overig bebouwd gebied' en 'Buitengebied'. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL, 2016) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, 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.

Om hier invulling aan te kunnen geven is een aantal beleidsafspraken geformuleerd. Een daarvan heeft betrekking op het toevoegen van nieuwe kwalitatief goede woningen. Het onderhavig planvoornemen voorziet hierin. 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 namelijk; compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, dan geldt 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.

In 2021 is echter de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. De lijn zoals vastgelegd in Beleidsregel VI wordt daarmee losgelaten.

3.4.2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

In 2016 hebben alle Zuid-Limburgse gemeenten de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De gezamenlijke doelstelling van de SVWZL is 'het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus'. Aansluitend op deze doelstelling is in de SVWZL voor gemeenten een driedelige opgave beschreven:

- het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om met name het derde punt van deze opgave te vereenvoudigen is op 21 maart 2019 de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld. Deze tijdelijke versoepeling trad in werking voor maximaal twee jaar in afwachting van de evaluatie van de (dertien beleidsafspraken uit de) SVWZL. Inmiddels is deze evaluatie, inclusief de evaluatie van de tijdelijke versoepeling, afgerond. Een van de aanbevelingen is om een aantal beleidsafspraken te herzien op basis van actuele inzichten, en de werking adaptiever te maken. De beleidsregel 'Ruim baan voor goede plannen 2021' vervangt de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg', om zo op korte termijn invulling te geven aan de gedane aanbevelingen uit de evaluatie, in lijn met de notitie 'Bouwen naar behoefte' van de drie subregiovoorzitters over nieuwe plannen.

Goede woningbouwplannen hoeven niet meer te worden gecompenseerd. Om op basis van de beleidsregel in aanmerking te komen voor vrijstelling van compensatie moet sprake zijn van een kwalitatief goed plan. Woningbouwplannen worden beschouwd als kwalitatief goede plannen als zij voldoen aan onderstaande criteria:

- Plannen moeten in ieder geval voldoen aan criterium 1 (maatschappelijke meerwaarde), criterium 2 (planologisch aanvaardbaar) en criterium 3 (subregionale afstemming).
- Voor plannen met meer dan 11 woningen is als onderdeel van criterium 2 toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een vereiste.

Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.
- Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

3.4.3 Conclusie

Het planvoornemen valt onder de reikwijdte van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwontwikkelingen 2021'. Het plan is vervolgens getoetst aan de criteria. Het plan omhelst de opwaardering en transformatie (hergebruik) van een bestaand pand tot 3 woningen, waarvan 2 woningen voor starters. Het plan levert daarmee een bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Het pand is momenteel in gebruik ten behoeve van de opvang van arbeidsmigranten voor bedrijven gelieerd aan Maastricht Aachen Airport. Het huidige gebruik kent een zwaardere belasting op de omgeving dan het gebruik ten behoeve van woondoeleinden. Daardoor leidt het toekomstige gebruik tevens tot een verbetering van de leefbaarheid in het buurtschap. Aangezien het slechts een toevoeging van 2 woningen betreft hoeft het plan niet conform de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden onderbouwd. Uit de woonmonitor van de Provincie Limburg blijkt er echter een kwalitatief tekort te zijn van 500 woningen in de regio Maastricht-Heuvelland.

Door de toevoeging van 2 starterswoningen wordt een bijdrage aan het terugbrengen van dit tekort geleverd.

Daarnaast is het plan regionaal afgestemd en akkoord bevonden waarmee ook aan het derde criterium is voldaan.

3.5 Subregionaal beleid

3.5.1 Intergemeentelijke structuurvisie

De inrichting van het projectgebied valt onder het toepassingsbereik van de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Valkenburg aan de Geul en Vaals', vanwege de situering buiten de rode contour in het buitengebied van Gulpen-Wittem. Initiatiefnemer heeft het voornemen om binnen een bestaand pand, momenteel in gebruik als pension voor arbeidsmigranten, 2 starterswoningen te realiseren.

De beoogde locatie van een ruimtelijke ontwikkeling en de functie en de verschijningsvorm van een ontwikkeling zijn bepalend voor de vraag of het gemeentelijk kwaliteitsmenu kan worden toegepast. Voor het structuurvisiegebied is het deel van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van belang, dat op grond van het POL van toepassing is in het buitengebied van Limburg. Dat zijn de gebieden die liggen buiten de vroegere rode contouren die door de provincie getrokken zijn rondom alle kernen. Voor de 3 gemeenten betekent dit dat het LKM van toepassing is op het gehele plangebied van de structuurvisie met uitsluiting van de gebieden binnen de rode contour. Dit is daarmee ook het gebied waar het Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing is. Daarnaast moet het een ruimtelijke ontwikkeling betreffen waarvoor het LKM van toepassing is. Het LKM onderscheidt een aantal modules, waarbij per module de specifieke extra condities en voorwaarden worden aangegeven. Van de in het Limburgs Kwaliteitsmenu opgenomen modules zijn de volgende voor de 3 structuurvisiegemeenten in het gemeentelijke kwaliteitsmenu overgenomen:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- niet-gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding solitaire bedrijfsvestigingen;
- nieuwe (solitaire) woningen;
- overige gebouwde functies.

Het betreft in onderhavig geval het toevoegen van 2 nieuwe woningen in het buitengebied. Het GKM is daardoor van toepassing. Als hoofdregel geldt dat nieuwe woningen alleen zijn toegestaan in de kernrandzones, aangrenzend aan de rode contour, ter verbetering en verfraaiing en afronding van de kern (ruimtelijke kwaliteitsverbetering) en in bebouwingslinten en – clusters. In casu betreft het een woningbouwontwikkeling in het bebouwingscluster De Hut. Het plan kan daardoor worden toegestaan mits er kwaliteitsverbeterende maatregelen worden genomen. Dit kan bijvoorbeeld door sloop van bestaande opstallen en/of een landschappelijke inpassing.

Aangezien het een herbestemming van een bestaand pand met een bedrijfsbestemming (met de mogelijkheid tot de aanwezigheid van een bedrijfswoning) tot 3 reguliere woningen betreft, is er geen sprake van een uitbreiding van bebouwing of extra ruimtebeslag. Ter plaatse zit hem de kwaliteitsverbetering in het feit dat de mogelijkheid tot het vestigen van bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 komt te vervallen waardoor de ruimtelijke kwaliteit en meer specifiek de hinder op de naastgelegen burgerwoningen komt te vervallen. Een financiële compensatie is daarmee niet meer noodzakelijk.

3.5.2 Conclusie

Het onderhavig planvoornemen past binnen de uitgangspunten en kaders van de intergemeentelijke structuurvisie. Hoewel het GKM van toepassing is, hoeft er geen compensatie in de vorm van een kwaliteitsverbeterende maatregel of financiële bijdrage te worden gedaan.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Strategische visie 2009-2020

In de Strategische visie (vastgesteld 18 februari 2009) benoemt de gemeente expliciet dat de inwoners zelf de regie over hun eigen leven houden en hun eigen gekozen levens- en woonwijze kunnen voortzetten. Om de kwaliteit van het buitengebied 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, versterken en ontwikkelen van karakteristieke natuur- en 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, getoetst aan de visie, wel zorgvuldig ingepast moeten kunnen worden.

De strategische visie van de gemeente is gebaseerd op drie pijlers en vijf primaire strategische keuzes. De drie pijlers betreffen:

- Voor de gemeentelijke organisatie : het opereren als daadkrachtig regisseur en partner;
- Voor de kernen : het realiseren van een zelfredzame samenleving op kernenniveau;
- Voor het buitengebied : duurzame versterking en ontwikkeling van de kwaliteit van het buitengebied.

De primaire strategische keuzes betreffen een drietrapsbenadering, een dynamische erfgoedstrategie, gezamenlijk beheer, toepassing van het "ja, mits"-principe en duurzaamheid. Hier wordt volstaan met de nadere omschrijving van de drietrapsbenadering. Middels toepassing van de drietrapsbenadering voert de gemeente een proactief spreidingsbeleid en hanteert daarbij een "bottom up"-benadering. Dit betekent dat alleen voor beleidsonderdelen waarvoor geldt dat spreiding over de tien kernen organisatorisch, ruimtelijk en/of financieel (op termijn) niet verantwoord is, wordt gekozen voor een spreiding over een beperkt aantal kernen. En alleen voor beleidsonderdelen waarvoor zelfs deze schaalgrootte organisatorisch, ruimtelijk en/of financieel (op termijn) ontoereikend is, wordt gekozen voor de hoofdkern Gulpen. Hierbij wordt uitgegaan van het algemeen belang van de gemeente Gulpen-Wittem, wat wil zeggen dat in het beleid de tien kernen gezamenlijk centraal staan en niet de afzonderlijke kernen.

3.6.2 Lokale woonvisie 2018-2025

De gemeente wil zorgdragen voor voldoende kwalitatieve woningen voor alle doelgroepen die nu en in de nabije toekomst in de gemeente woonachtig zijn. Het beleid om die ambitie waar te maken, is vastgelegd in de lokale woonvisie 2018-2025 (vastgesteld op 25 oktober 2018). Gezien de verwachtingen op het vlak van demografische ontwikkelingen zoals ontgroening en vergrijzing gaat in de lokale woonvisie daarbij vooral de aandacht uit naar de bestaande woningvoorraad. Dit vanuit de hypothese dat de omvang van de huidige woningvoorraad in grote lijnen toereikend is voor de huishoudensontwikkeling die de komende decennia wordt verwacht. Voor de korte termijn zijn echter een aantal ingrepen nodig om de verstopte woningmarkt op gang te trekken. Deze ingrepen betreffen beperkte

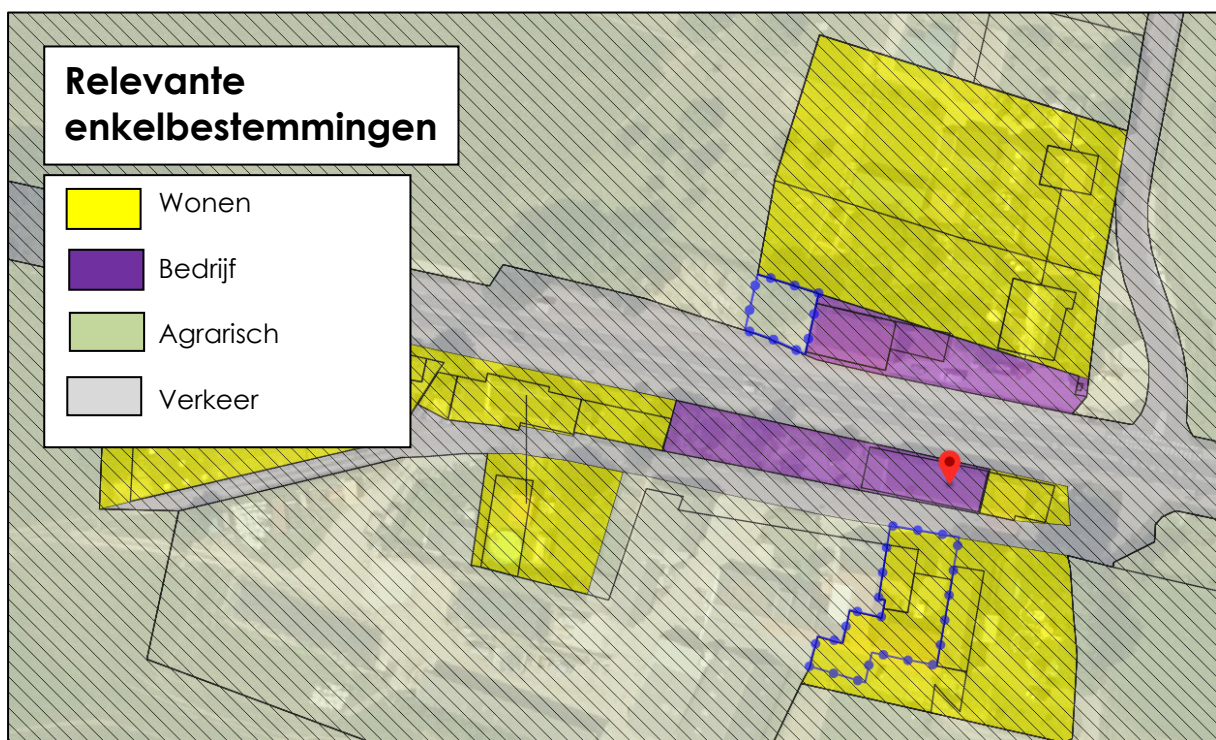
uitbreidingen of nieuwbouw in het kader van herstructurering (sloop incourant vastgoed en vervangende nieuwbouw met woningproducten waarvoor een behoefte bestaat). Ook de herbestemming van (leegstaand), agrarisch, maatschappelijk en cultuurhistorisch vastgoed staat hierbij centraal.

De gemeente wil zich inspannen dat starters, oudere doorstromers en bijzondere doelgroepen optimaal toegang hebben tot de woningvoorraad. Betaalbaarheid, functionaliteit en beschikbaarheid zijn hierbij belangrijke randvoorwaarden. De gemeente geeft de hoogste prioriteit aan levensloopbestendigheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, dit geldt ook voor eventuele nieuwbouw. De gemeente wil woningeigenaren bewustmaken van deze noodzaak en faciliteren bij de realisatie.

Het onderhavig planvoornemen betreft de herbestemming van een bestaand bedrijfspand en bedrijfswoning tot 3 woningen, waaronder 2 woningen voor starters. De beoogde ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de Lokale Woonvisie 2018-2025.

3.6.3 Bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittem

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied' vigerend dat op 5 januari 2011 door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem is vastgesteld. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf-Toegesneden'.



De als zodanig aangewezen gronden en gebouwen zijn bestemd voor:

- bestaande ter plaatse reeds gevestigde bedrijven, overeenkomstig de aanduiding op de plankaart/kaartuitsnede;
- bedrijven, opgenomen in categorie 1 en 2 van de toegesneden lijst van bedrijfstypen, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels; en/of daarmee naar het oordeel van Burgemeester en wethouders qua aard en milieueffecten vergelijkbare bedrijven;
- wonen in bedrijfswoningen en de daarbij behorende voorzieningen.

Daarnaast zijn op het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Waarde-Landschapselement' van toepassing.

3.7 Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen is passend binnen zowel kaders van de strategische visie alsmede binnen de uitgangspunten van de lokale woonvisie. Het voornemen is echter wel in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om die reden dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Indien het planvoornemen wordt getoetst aan het relevante (ruimtelijke) beleid dan is daarvan sprake.

4. Milieuaspecten

4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar verweven zijn. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor de realisatie van onderhavige ontwikkeling dat toetsing dient plaats te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem, hinder van bedrijven en externe veiligheid. Deze milieuaspecten komen in het vervolg van deze paragraaf aan bod.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De wet biedt geluidsgevoelige bestemmingen (waar onder zorgwoningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering en heeft daarmee een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Verkeerswegen met een wettelijke zone

De locatie ligt in de invloedssfeer van de zoneplichtige weg Rijksweg N278 Maastricht-Vaals. Derhalve is een akoestisch onderzoek noodzakelijk waarmee moet worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Op basis van vaste jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Dat kan inzichtelijk worden gemaakt door aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, kan mogelijk ontheffing worden verleend. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 53 dB. Indien de geluidbelasting hoger is dan de maximale ontheffingswaarde moet de gevel doof worden uitgevoerd. Er moet worden aangetoond dat het binnenniveau aanvaardbaar is in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Het akoestisch woon- en leefklimaat als gevolg van de relevante omliggende wegen in de nabijheid van het plan is door bureau Acht Advies onderzocht. Hieronder is de conclusie uit het rapport overgenomen.

Conclusie

Het pand aan De Hut 8 wordt verbouwd. De bestaande woning blijft zoals deze is. Het andere deel van het pand wordt gescheiden van de bestaande woning en gedeeld en verbouwd tot 2 woningen. Nr. 8a en 8b. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorgevel aan verblijfsruimten als dove gevel moet worden uitgevoerd. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor de geluidbelasting t.g.v. wegverkeerslawaai wordt overschreden. Het Bouwbesluit stelt geen aanvullende eisen aan de geluidwering van de gevels. Er dient voor de functiewijziging wel te worden aangetoond dat er een goed woon- en leefklimaat heerst. Er is 1 verblijfsruimte aan de dove gevel gelegen. De woonkamer/ keuken van woning 8b. In de bestaande woning is een binnenniveau gerealiseerd van 38 dB, deze eis is overgenomen voor woning 8b. Er wordt met de gevel indeling en opbouw voldaan aan deze eis. De karakteristieke geluidwering van de gevels bedraagt 32 dB, bij een geluidbelasting van 69 dB. De overige verblijfsruimten zijn aan de geluidluwe achterzijde gelegen. Het verbouwplan voldoet aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder en er wordt derhalve een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.

4.3 Bodem

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meer of mindere mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden.

Conclusie

Ter plaatse is reeds sprake van een bestemming waarbij de woon -en verblijffunctie is toegestaan. Daarnaast wordt de bodem als gevolg van het planvoornemen niet geroerd. Daarnaast is de onderhavige locatie geheel voorzien van een betonvloer. Het is dan ook aannemelijk dat de gebezigde bedrijfsactiviteiten (pension voor arbeidsmigranten) geen nadelige invloed hebben op de oorspronkelijk bodem. Aangezien het toekomstige gebruik niet afwijkt van het huidige gebruik, is een nader (historisch) bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

De eisen ten aanzien van Luchtkwaliteit zijn vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit". In de "Wet luchtkwaliteit" zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenoemde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit

Fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen. Artikel 5.16 lid 1 van de Wm geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

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

Voor ruimtelijke projecten geldt uiteraard ook het principe van een goede ruimtelijke ordening. Voor luchtkwaliteit kan dit betekenen: de meest kwetsbare groep op de minst vervuilde plek. En langs snelwegen en provinciale wegen kan het Besluit gevoelige bestemmingen relevant zijn. Want er gelden speciale regels binnen 300 respectievelijk 50 meter langs deze wegen. Met als doel om gevoelige groepen te beschermen tegen luchtvervuiling boven de grenswaarden.

Besluit Niet in betekenende mate (Nibm)

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nibm. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden, hierbij is de nibm ("niet in betekende mate") 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In het Besluit nibm is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien de onderhavige ontwikkeling onder de bedoelde categorieën kan worden geschaard, kan volstaan worden met de onderhavige tekstuele beoordeling op grond van de Regeling "niet in betekenende mate" (nibm). Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld (versie 2021). Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. In de onderhavige situatie is uitgegaan van 6 parkeerplaatsen x 1 (turn-over) x 4 (aan -en afvoer) = 24 verkeersbewegingen van bezoekers en bewoners. Het aandeel vrachtwagenbewegingen is op 0% gesteld.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	24
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Besluit gevoelige bestemmingen

Onderhavig plangebied is direct naast een provinciale weg gelegen. Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het besluit is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer.

Onderzoekszones

Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. U meet de zones vanaf de rand van de weg. Ze zijn aan weerszijde 300 meter breed bij rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden. Op zo'n plek mag bijvoorbeeld een school zich niet

vestigen. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen mag het totale aantal blootgestelden eenmalig maximaal 10% toenemen.

Er is steeds een koppeling met de grenswaarden voor PM10 en NO2. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet de gemeente in die situaties de locatiekeuze goed motiveren; dat gebeurt in de context van de goede ruimtelijke ordening.

Gevoelige bestemmingen

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord. Maar om alle vergelijkbare functies. Daarbij maakt het niet uit of de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten staat. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Conclusie

Op basis van de resultaten blijkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van bepaalde stoffen in de lucht. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve géén belemmering. Een belangrijk gegeven daarbij is dat zolang normen niet overschreden worden of plannen nibm bijdragen, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen doorgang mogen vinden. Tevens is het plangebied op meer dan 50 meter afstand van de provinciale weg gelegen. Hierdoor is het besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing.

4.5 Externe veiligheid

In 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. In het BEVI zijn de waarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) wettelijk verankerd. Het BEVI is van toepassing voor inrichtingen, die in het kader van de Wet Milieubeheer een vergunning nodig hebben, maar ook op bestemmingsplannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor transportassen is nagenoeg gelijk met de inwerkingtreding van het BEVI de Circulaire Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen uitgekomen. Deze vervangt de Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen en is in overeenstemming met het BEVI wat betreft de omgang met risico's. Daarnaast is op 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Plaatsgebonden Risico

Het Plaatsgebonden Risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe kwetsbare bestemmingen geldt dat zij niet binnen de PR 10-6 contour gebouwd mogen worden. De grenswaarde van het PR 10 -6 per jaar geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare bestemmingen worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare bestemmingen zijn in beginsel niet toegestaan.

Groepsrisico

Het Groepsrisico (GR) wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongeval frequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de

oriëntatiewaarde. Voor het groepsrisico geldt tevens een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag bij een wijziging van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie.

Risicobedrijven in het plangebied

Volgens de risicokaart zijn er geen risicobedrijven gelegen in de nabijheid van het te ontwikkelen plangebied. Vanuit de regelgeving voor externe veiligheid bij bedrijven gelden geen beperkingen voor de ontwikkeling van de onderhavige ontwikkeling.

Risico Transport Gevaarlijke stoffen

Op grond van de risicokaart kan tevens worden geconcludeerd dat de ligging ten opzichte van de N278 eveneens geen risico's met zich meebrengt.



Uitsnede risicokaart

Conclusie

De voorgenenom ruimtelijke ontwikkeling is niet aan te merken als risicovolle activiteit welke van invloed is op de externe veiligheid in de omgeving. Op grond toetsing van de risicokaart blijkt tevens dat in de naaste omgeving van de beoogde locatie geen risicobronnen zijn gelegen welke van invloed zijn (PR of GR) op de voorgenenom activiteit. In die zin is per definitie geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die ziet op het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object. Ook de ligging ten opzichte van de Rijksweg N278 vormt geen belemmeringen. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet hiermee.

4.6 Gevolgen voor de waterhuishouding

Beleid en proces

De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor kan invulling gegeven worden aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en het water de ruimte geven worden die het nodig heeft.

Water in en om het projectgebied

In de nabijheid van het plangebied zijn geen watergangen o.i.d. gelegen waarmee de onderhavige planontwikkeling rekening dient te houden.

Beleid

Het beleid van het Waterschap Roer en Overmaas ten aanzien van hemelwaterbeheer gaat uit van de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltratie, lozen op oppervlaktewater en tot slot lozen op de riolering. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is de digitale watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas doorlopen. Op grond van de uitkomsten daarvan blijkt dat geen uitgebreide watertoets hoeft te worden doorlopen.

Hemelwater

Het oppervlakte verharding neemt niet toe als gevolg van onderhavig planvoornemen. Het hemelwater wordt in de bestaande situatie al afgevoerd via het gemengde stelsel aan de zijde van de weg De Hut.

Conclusie

Het planvoornemen valt onder de ondergrens van het watertoets van het Waterschap. Daarnaast neemt het aantal vierkante meters aan verharde oppervlakte niet toe en wordt net als in de bestaande situatie het hemelwater afgevoerd via het ter plaatse aanwezige gemengde stelsel. Het planvoornemen heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding in en rond het plangebied.

4.7 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet, die sinds april 2002 in werking is getreden, beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. Het voorgenumen bouwplan kan hiermee strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring of vernietiging van leefgebieden van dieren en groeiplaatsen van planten.

Natuurbeschermingswet

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet, die sinds april 2002 in werking is getreden, beschermt een groot aantal plant- en diersoorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. Het plan zal echter zo worden uitgevoerd dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet niet aan de orde zijn.

Natura 2000

In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Deze gebieden worden beschermd door de 'Wet natuurbescherming'. Het dichtstbij gelegen Natura2000-gebied is het Geuldal op circa 1.375 meter van het projectgebied. Als aanvulling op de aanvraag omgevingsvergunning voor de locatie De Hut 8 te Ingber is voor de gebruiksfase van het plan om 3 woningen te realiseren een stikstoftoets opgesteld. In het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering, dat per 1 juli 2021 geldt, is geregeld dat er een vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. Vanwege deze vrijstelling is in deze stikstoftoets de realisatiefase buiten beschouwing gelaten. De gebruiksfase is vervolgens ingevoerd in het AERIUS programma.

Er is een inschatting gemaakt van de NOX- en NH3-emissie van de reeds aanwezige Cv-ketels en het aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase zoals eerder omschreven. Voor

dit project betekend dit 6 kg NO_x en 1,41 kg NH₃ voor de verwarming van de woningen en maximaal 23,4 verkeersbewegingen per etmaal.

Omdat ook in het huidige gebruik gemaakt wordt van de aanwezige cv-ketels is een verschil berekening gemaakt. In de verschilberekening is de NO_x- en NH₃ emissie van de cv-ketels hetzelfde als het toekomstig gebruik. Het aantal verkeersbewegingen zal in de huidige situatie echter hoger liggen. Op basis van de CROW cijfers, kamerverhuur, zelfstandig, is voor het huidige gebruik uitgegaan van 2,4 verkeersbewegingen per persoon per etmaal. In totaal zijn voor het huidige gebruik 43,2 (18 maal 2,4) verkeersbewegingen meegenomen in de berekening. De NO_x- en NH₃-emissie en de verkeersbewegingen zijn ingevoerd in het AERIUS rekenmodel.

Resultaten

Uit de verschil berekening met AERIUS (zie bijlage 1) blijkt dat er geen sprake is van verhoging van stikstofdepositie op, voor stikstof, gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Kortom: negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten. Deze uitkomsten geven derhalve geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op N2000-gebieden.

Conclusie

Het betreft de herbestemming c.q. verbouwing van een bestaand pand tot 3 woningen. In dat kader vindt slechts deels sloop van gebouwen plaats. Het betreft dan ook een grootschalige verbouwing met functie verandering welke binnen de vigerende bestemming ook had gekund. Er zijn geen natuurwaarden in het geding waardoor een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast blijkt uit de stikstoftoets dat er geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen Natura 2000 gebieden optreden.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de 'erfgoedverordening gemeente Gulpen-Wittem 2010'. Deze verordening biedt een voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieën regels en voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van onder andere projectafwijakingsbesluiten waarvan in onderhavig geval sprake is.

Op grond van het bestemmingsplan Gulpen-Wittem buitengebied is ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' van toepassing. Gelet op de verwachtingenkaart behorende bij de erfgoedverordening van de gemeente Gulpen-Wittem liggen de gronden binnen een gebied aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarden. Op circa 55 meter van het projectgebied is een AMK-terrein gelegen. Gelet op het feit dat het projectgebied gelegen is in de nabijheid van een AMK-terrein alsmede binnen de hoogte verwachtingswaarden dient een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden als bodem verstorende werkzaamheden dieper dan 30 centimeter beneden het maaiveld plaatsvinden en het projectgebied in het AMK-terrein groter is dan nul vierkante meter.

Conclusie

Met betrekking tot onderhavig planvoornemen is sprake van een in pandige verbouwing waardoor geen bodem verstorende werkzaamheden noodzakelijk zijn. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Verkeersveiligheid en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg N278 tussen Margraten en Gulpen. Gezien de ligging is het perceel makkelijk te ontsluiten op en via de openbare weg. Het parkeren zal conform gemeentelijk beleid geheel op eigen terrein worden verzorgd. Het plan voorziet in 2 inpandige parkeervoorzieningen en een carport welke bereikbaar zijn via De Hut. Daarnaast is aan de zijde van de weg de Hut voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die middels een leidingzone of anderszins planologisch beschermd zijn.

4.11 Geurhinder

In de omgeving van het plangebied is agrarische bedrijvigheid gelegen en meer specifiek het melkveebedrijf gelegen aan De Hut 12a .

Voor geurhinder van veehouderijen geldt het toetsingskader van de Wet geurhinder en veehouderij. Op grond van deze wet moet voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld een afstand van ten minste 50 meter worden aangehouden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object, indien het geurgevoelig object gelegen is buiten de bebouwde kom. Daarnaast geldt ook een minimale afstand tussen de gevel van het dichtstbijgelegen dierenverblijf en de gevel van het geurgevoelig object van 25 meter. Voornoemde afstand van 50 meter kan worden verkleind indien de raad van de desbetreffende gemeente een verordening vaststelt waarin van voornoemde afstand wordt afgeweken. Bij besluit van 22 mei 2008 heeft de raad van de gemeente Gulpen-Wittern een dergelijke verordening vastgesteld en bepaalt dat de afstand voor een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld tot het geurgevoelig object dat gelegen is in buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter moet bedragen.

Het perceel De Hut 8 is gelegen buiten de bebouwde kom. Op het melkveebedrijf De Hut12a worden alleen dieren gehouden waarvoor vaste afstanden gelden; dus geen dieren waarvoor een emissiefactor geldt. De bedrijfswoning die momenteel aan Hut 8 is gelegen valt nu al buiten de cirkel van 25 meter. De nieuwe woningen De Hut 8a en 8b komen hier zelfs verder vandaan te liggen. Het aspect geurhinder is dan ook geen belemmering voor onderhavig bouwplan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijk ordening (hierna: 'Wro') is bepaald dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd.
- Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4, onderscheidenlijk 5 Wro noodzakelijk is.
- Het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Er is sprake van een aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 sub b van het Bro (De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen). Het kostenverhaal kan anderszins verzekerd worden door het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

Op grond van artikel Artikel 6.2.1a sub a van het Besluit ruimtelijke ordening kan er van kostenverhaal worden afgezien en is daarmee eveneens sprake dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is als de totale plankosten die verhaald kunnen worden minder bedragen dan € 10.000,-.

In dit geval is hier sprake van. Ook zijn er geen andere aspecten die het afsluiten van een (anterieure) overeenkomst noodzakelijk maken. Derhalve zal alleen een planschade overeenkomst met initiatiefnemers afgesloten worden.

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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp besluit is met ingang van **PM** gedurende 6 weken ter inzage gelegd.