



vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 De begrenzing van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	8
2.1 Ligging van het plangebied	8
2.2 Locatieafweging	11
2.2 De nieuwe bewaarloods	16
2.3 Landschappelijke inpassing.....	22
3 Toets uitwerkingsregels en wet-regelgeving	24
3.1 Uiterwerkingsregels	24
3.2 Wet- en regelgeving.....	25
3.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	25
3.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014	26
3.4 Wet- en regelgeving milieuaspecten	30
4 Opzet wijzigingsplan	41
4.1 Algemeen.....	41
4.2 Opzet van de regels	41
5 Economische paragraaf	42
6 Handhavingsparagraaf	43
7 Communicatieparagraaf	44
7.1 Zienswijzen ex art. 3.9 Wro	44
7.2 Vaststelling	44
Bijlage 1 Collegevoorstel en -besluit.....	45

Separate bijlagen:

- 1) Positief advies Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 07.06.2016;
- 2) Archeologisch bureauonderzoek Vossenstraat 23 te Nijswiller in de gemeente Gulpen-Wittem, Econsultancy, rapportnummer 1399.003, d.d. 04.05.2016;
- 3) Archeologisch selectiebesluit d.d. 18.05.2016;
- 4) Quickscan flora en fauna Vossenstraat 23 te Nijswiller, Econsultancy, rapportnummer 1399.002 (D1), d.d. 08.05.2016;
- 5) Historisch bodemonderzoek Vossenstraat 23 te Nijswiller, Econsultancy, rapportnummer 1399.001, d.d. 14.04.2016;
- 6) Bericht inzake goedkeuring Waterschap Roer & Overmaas.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De eigenaar van het agrarische bedrijf aan de Vossenstraat 23 te Nijswiller (Wittem) is voornemens een bewaarloods voor de opslag van aardappelen te realiseren. Het bedrijf richt zich op het fokken van vleesvee en akkerbouw. Om het bedrijf rendabel te houden is een uitbreiding met een aardappelloods van circa 1.400 m² noodzakelijk. De beoogde nieuwe loods wordt gesitueerd aan de Mutsweg, ten noorden van de bestaande bedrijfsbebouwing. De betreffende percelen zijn kadastraal bekend gemeente Gulpen-Wittem, sectie N, nummers 199 en 209.

De gronden zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem Buitengebied' bestemd tot 'Agrarisch met waarden: "Natuur- en Landschapswaarden'. Deze bestemming laat de realisatie van de nieuwe loods niet toe. In het vigerende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de vigerende bestemming gewijzigd kan worden in de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' teneinde de agrarische bedrijfskavel van het aangrenzende agrarische bedrijf te vergroten. Deze wijziging maakt de realisatie van de beoogde nieuwe loods mogelijk.

De gemeente Gulpen-Wittem heeft principemedewerking toegezegd om middels de genoemde wijzigingsbevoegdheid de beoogde nieuwe loods juridisch-planologisch mogelijk te maken. Hiertoe dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld. Dit wijzigingsplan ligt thans voor.

Opbouw van het wijzigingsplan

De strekking van het bepaalde in artikel 3.6.1, sub a. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangaande de wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders is dat de essentialia van de te wijzigen bestemming in het moederplan (in casu het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem Buitengebied') zijn vastgelegd. Vervolgens dient de uitwerking plaats te vinden met inachtneming van de bij het moederplan gegeven wijzigingsregels. Het wijzigingsplan dient, evenals het daaraan ten grondslag liggende moederplan, objectief begrensd te zijn; daarbij hoeft niet het gehele gebied van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid onderdeel te zijn van een wijzigingsplan. In het voorliggende wijzigingsplan is dit ook het geval; alleen het daadwerkelijk te bebouwen perceel maakt onderdeel uit van het plangebied van dit wijzigingsplan.

In een wijzigingsplan worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en de onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, die is verankerd in paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het voorliggende wijzigingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1729.wpvossenstr23-VG01;
- regels: deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verbeelding is getekend op schaal 1:1.000. De regels bevatten de regelingen inzake de bebouwingsmogelijkheden en het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige opstallen. Bij het voorliggende wijzigingsplan wordt verwezen naar de bestaande



juridische regelingen in het moederplan. Het wijzigingsplan gaat ten slotte vergezeld van een toelichting, waarin met name de toetsing aan de wijzigingsregels is beschreven.

1.2 De begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat twee percelen, kadastraal bekend gemeente Gulpen-Wittem, sectie N, nummers 199 en 209. Het plangebied omvat de toekomstige nieuwe bewaarloods en de omliggende verhardingen en heeft een oppervlakte van 3.818 m².

Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan middels een rode kleur weergegeven:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem Buitengebied'

Het vigerende bestemmingsplan en tevens het moederplan voor de betreffende gronden is het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem Buitengebied' (vastgesteld door de raad van de gemeente Gulpen-Wittem d.d. 05.01.2011). Het plangebied is in dit bestemmingsplan aangewezen voor de bestemming 'Agrarisch met waarden: Natuur- en Landschapswaarden'. Op het onderstaande kaartje is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voornoemde bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is op deze afbeelding middels een rode omlijning aangeduid:



Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden: Natuur- en Landschapswaarden'

Het gehele plangebied is bestemd tot 'Agrarisch met waarden: Natuur- en Landschapswaarden'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de navolgende doeleinden:

- duurzaam agrarisch gebruik;
- bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast;
- instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige, natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- bescherming van aangrenzend natuurgebied;
- kleinschalig gebruik, ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart; (*)
- parkeren, ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart; (*)
- zendmast, ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart; (*)
- verblijfsrecreatie, in de vorm van kamperen op de boerderij ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart; (*)
- speelweide, wanneer het de gronden aansluitend gelegen aan de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' betreft;

met daaraan ondergeschikt:

- ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- recreatief medegebruik;
- evenementen, uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart, waarbij de regels uit de 'Kadernota evenementenbeleid Gulpen-Wittem' in acht worden genomen. (*)

(*) = deze genoemde aanduidingen zijn niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden: Natuur- en Landschapswaarden' mag, behoudens omheiningen en/of erfafscheidingen, niet worden gebouwd.



Dubbelbestemmingen

Voor het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan een aantal dubbelbestemmingen opgenomen. Deze dubbelbestemmingen beslaan het gehele plangebied. De regels die gelden ter plaatse van deze dubbelbestemmingen worden in het navolgende kort beschreven.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien de bodemingreep die plaatsvindt dieper is dan 30 centimeter beneden het maaiveld en

- de grens van het plangebied binnen 50 meter van een archeologische vindplaats is gelegen, of;
- het plangebied groter is dan 100 m² en is gelegen binnen een historische kern;
- wanneer het plangebied is gelegen in een AMK-terrein;
- voor overige gebieden wanneer het plangebied groter is dan 2.500 m², tenzij een vindplaats binnen 50 meter van de grens van het plangebied is gelegen.

Wanneer uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld, dan mag het planvoornemen in het kader van archeologie uitgevoerd worden.

De wijze waarop in het voorliggende wijzigingsplan rekening is gehouden met het aspect archeologie is verwoord in hoofdstuk 3.4.1 van deze toelichting.

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld), waaronder tevens wordt verstaan de nog in het landschap waarneembare taluds van het tracé van de oude Trambaan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'

De voor 'Waarde – Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden.

De wijze waarop in het voorliggende wijzigingsplan rekening is gehouden met het aspect ecologie is verwoord in het hoofdstuk 3.4.2 van deze toelichting.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'

De voor 'Waarde – Landschapselement' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit wijzigingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de ontwikkelingen die op de locatie gaan plaatsvinden afgezet tegen de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 worden deze ontwikkelingen getoetst aan de



uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 handelt over de opbouw van de regels in dit wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 6 bevat een handhavingsparagraaf. De toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 7; in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en tevens komt de zienswijzenbeantwoording aan de orde.



2 Planbeschrijving

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Mutsweg, in het noorden van de kern Nijswiller, in het oostelijke deel van de gemeente Gulpen-Wittern. De percelen zijn kadastraal bekend gemeente Gulpen-Wittern, sectie N, nummers 199 en 209 en zijn thans onbebouwd. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode omlijning weergegeven.



Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.818 m².



De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plangebied en de directe omgeving (bron: Heusschen-Copier). Op de onderstaande luchtfoto is de bestaande situatie weergegeven.



Op de onderstaande afbeelding is de bestaande stal (nummer 2 op de voorgaande luchtfoto) weergegeven. Ten noorden van deze stal (nummer 3 op de voorgaande luchtfoto) bevindt zich een buitenopslag van graspakken.



De onderstaande foto is genomen verder in noordoostelijke richting vanaf de Mutsweg. Links op de foto is de oprit (nummer 4 op de bovenstaande luchtfoto) weergegeven die het bestaande bedrijfsperceel verbindt met het onderhavige plangebied, alwaar de nieuwe bewaarloods wordt gerealiseerd. Rechts op de foto is het verdere verloop van de Mutsweg in noordoostelijke richting weergegeven.



Op de onderstaande afbeelding is de Mutsweg in tegenovergestelde richting weergegeven. Ten noorden van de Mutsweg (op de foto rechts) bevindt zich het plangebied, alwaar de nieuwe loods wordt gerealiseerd. Ook op deze afbeelding is de buitenopslag van graspakken zichtbaar.



2.2 Locatieafweging

Voorafgaand aan de locatiestudie in de directe nabijheid van het huidige bedrijf is door de initiatiefnemer de mogelijkheid bekeken om een bewaarloods op afstand te kunnen exploiteren. In het onderzoek is een studie verricht naar twee mogelijke locaties buiten de kern Nijswiller. Het betreft de twee onderstaande locaties:

- 1) een leegstaande loods in Simpelveld (gemeente Simpelveld). Deze loods betreft een voormalig bedrijfsgebouw van staalbouwbedrijf Leunissen;
- 2) een loods op bedrijventerrein de Beitel in Heerlen (gemeente Heerlen).

Daarnaast is een aantal leegstaande agrarische bedrijven in de omgeving bekeken. De agrarische bedrijven in de regio welke in de verkoop staan vormen geen alternatieve oplossing voor de beoogde uitbreiding. Dit heeft met name te maken met een aantal onpraktische zaken die een efficiënte bedrijfsvoering onmogelijk maken.

Vervolgens is er voor gekozen een bouwlocatie te zoeken rondom de huidige bedrijfsbebouwing aan de Vossenstraat 23 te Nijswiller. In de uitgevoerde studie zijn vier locaties onderzocht op het grondgebied (eigendom) van de initiatiefnemer. Op de onderstaande luchtfoto zijn de onderzochte locaties rondom het huidige bedrijf weergegeven. Op de navolgende luchtfoto zijn deze vier zoeklocaties aangeduid met '1', '2A', '2B' en '3'.





Het bedrijf wordt in noordelijke richting ontsloten via de Mutsweg. Deze weg is gedeeltelijk in eigendom van de initiatiefnemer en is geschikt voor vrachtvervoer. Vrachtbewegingen van en naar de nieuwe loods kunnen plaatsvinden zonder rijbewegingen door de kern Nijswiller. Hierdoor wordt hinder en overlast voorkomen.

Op de onderstaande luchtfoto is de Mutsweg ingetekend:



De navolgende afbeeldingen tonen enkele impressies van de Mutsweg. De foto's zijn genomen in noordwestelijke richting. De nummering van de afbeeldingen correspondeert met de nummering op de voorgaande luchtfoto.







2.2 De nieuwe bewaarloods

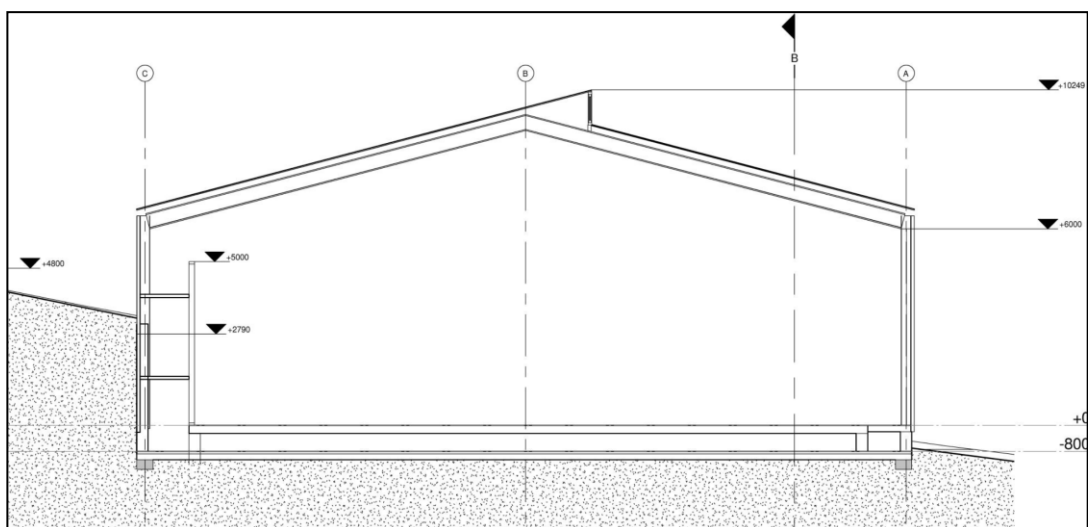
Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van een nieuwe bewaarloods voor de opslag van aardappelen. Door SatijnPLUS Architecten en landschapsbureau Heusschen-Copier is een bouwplan respectievelijk een landschappelijk inrichtingsplan vervaardigd voor de realisatie van de nieuwe bewaarloods. In het onderstaande wordt het bouwplan en landschapsplan aan de hand van enkele afbeeldingen kort uiteengezet.

Het bouwplan voorziet in een loods van 24 meter breed en 60 meter lang. Hiermee heeft de loods een oppervlakte van 1.440 m². De loods heeft een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter. De loods wordt ten noorden van de bestaande bedrijfsbebouwing gesitueerd. Op de onderstaande luchtfoto is de toekomstige situatie weergegeven.



De nieuwe loods wordt tegen de bestaande graft (ter hoogte van nummer 4 op de bovenstaande luchtfoto) aangebouwd. Op de onderstaande dwarsdoorsnede is de ligging van de nieuwe loods ten opzichte van deze graft weergegeven.





De onderstaande geveltekeningen geven een impressie van de toekomstige loods.
Achtereenvolgens worden de zuid-westgevel, de noord-oostgevel en de oost-zuidgevel
weergegeven.

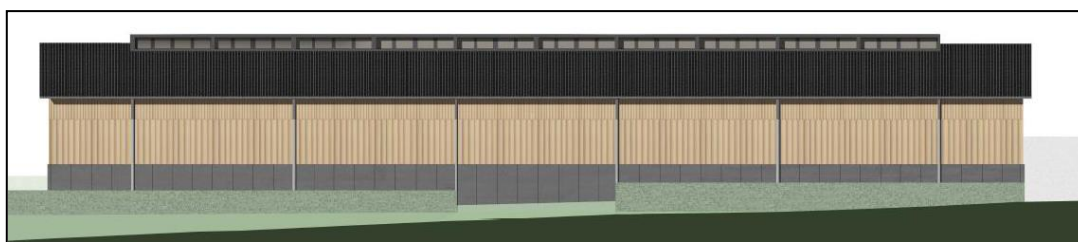


De zuid-westgevel van de nieuwe bewaarloods





De noord-oostgevel van de nieuwe bewaarloods



De oost-zuidgevel van de nieuwe bewaarloods



De twee navolgende afbeeldingen tonen een vergelijking van het aanzicht vanaf de Mutsweg in de bestaande en nieuwe situatie.



Aanzicht Mutsweg bestaande situatie



Aanzicht Mutsweg nieuwe situatie

Op de onderstaande afbeeldingen is een aantal perspectieven weergegeven waarop de situering van de nieuwe bewaarloods ten opzichte van de bestaande bedrijfsbebouwing en de omgeving duidelijk zichtbaar is.





2.3 Landschappelijke inpassing

Door bureau Heusschen-Copier is een inrichtingsplan vervaardigd. In het inrichtingsplan is een beplantingsplan opgenomen met een inrichtingstekening en een beplantingslijst. Het inrichtingsplan wordt als bijlage 1 bij de regels van het voorliggende wijzigingsplan opgenomen. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt een juridische koppeling gemaakt tussen de landschappelijke inrichting van het plangebied en de realisatie van de nieuwe bewaarloods. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat de realisatie van de nieuwe bewaarloods uitsluitend mag plaatsvinden onder voorwaarde dat gronden binnen en rondom het plangebied, binnen de periode van maximaal 1 jaar na de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan, landschappelijk worden ingericht conform hetgeen in het inrichtingsplan is vastgelegd.

In het onderstaande wordt de opzet van het landschappelijk inrichtingsplan kort uiteengezet.

Inpassingsplan op 3 schaalniveaus

Voor de uitbreiding van het agrarisch bedrijf van de familie Franssen met een nieuwe aardappelbewaarloods is een inpassingsplan opgesteld op drie schaalniveaus.

Het ontwerpend onderzoek op het eerste schaalniveau toont aan wat op dit moment de meest geschikte locatie is voor de gewenste nieuwbouw. Vervolgens is op het tweede schaalniveau middels een massastudie onderzoek gedaan naar de juiste positionering en maat en schaal van de nieuwe loods. Uiteindelijk is na overeenstemming over de locatie en de massa samen met een architect een integraal plan opgesteld voor de verschijningsvorm van de aardappelbewaarloods en de inrichting van erf en aanliggend landschap.

Locatieafweging, positie en massa

Voorafgaand aan de locatiestudie in de directe nabijheid van het huidige bedrijf is door de familie Franssen de mogelijkheid bekeken om een bewaarloods op afstand te kunnen exploiteren. Conclusie uit deze verkenning is dat de onderzochte bestaande bebouwing niet voldoet aan het gewenste formaat en constructie, de afstand tussen de bedrijfslocatie en de toekomstige aardappelbewaarloods is dusdanig groot dat dit leidt tot extra transportkosten en de alternatieven op afstand zijn duurder en moeilijk te financieren.

In de nabijheid van 1000 m. zijn vervolgens drie potentiële locatie op eigen grond onderzocht vanuit criteria met betrekking tot de bedrijfsvoering, planologische mogelijkheden en de landschappelijke kernkwaliteiten. Dit onderzoek (Inpassing bewaarloods familie Franssen opgesteld door Heusschen Copier, 21 jan. 2016) heeft geleid tot een integrale en gezamenlijke afweging met als resultaat de keuze voor de locatie die direct aansluit bij de bestaande huiskavel. Daarbij wordt wel de kanttekening geplaatst dat verdere uitbreiding op deze locatie daarna ook echt niet meer tot de mogelijkheid behoort.

Ten aanzien van vormgeving en materiaalgebruik zijn de volgende aandachtspunten geformuleerd:

- aandacht voor de bestaande steile hellingen;
- aandacht voor een passende façade voor opslag van pakken;
- kwaliteitsverbetering van het droogdal, verbetert de kwaliteit van de bestaande locatie;
- eenheid creëren door een totaalplan te maken van de omgeving.

In de massastudie is onderzocht wat het effect is van het dieper leggen van de loods. De impact van de massa neemt af als deze ingegraven wordt. Vanwege praktische (wateroverlast, ontsluiting) en financiële (extra grondwerk, extra grondkerende constructies, voorzieningen tbv gelijkmatige koeling) redenen is een te diepe ligging niet haalbaar. De nieuwe loods is uiteindelijk op een hoogte gepositioneerd van ongeveer 145.00 +NAP. waarbij het erf aan de noordzijde goed aansluit op de Mutsweg. Een deel van de toekomstige bouwlocatie dient op dit moment als voerplaat. Deze



situatie is meegenomen voor de juiste positionering van de bouwmassa in het horizontale vlak. Hierbij is zoveel als mogelijk aantasting van bestaande graften en beplanting voorkomen.

Versijningsvorm en inrichting

Kernkwaliteit open-besloten

De ligging in het droogdal zorgt er voor dat het huidige bedrijf vanuit de omgeving bijna niet zichtbaar is. Wel wordt de open ruimte van het dal ingenomen door de bestaande bouwmassa. Dit principe heeft dus zowel voor- als nadelen voor de kernkwaliteit “contrast tussen open en besloten”. In de massastudie is gebleken dat het laadvermogen van de locatie bereikt is door deze nieuwe uitbreiding. De ‘open’ ruimte is als het ware volledig gevuld. Dit is een afname van deze kernkwaliteit. De Mutsweg met het dal aan de zuidoostzijde en de bestaande graft aan de noordwestzijde van de toekomstige loods vormen duidelijke natuurlijke grenzen. Overschrijding van deze grenzen leidt tot een grote visuele verstoring, omdat de bebouwing dan te hoog in de helling komt te staan en de open ruimte richting het plateau volledig dicht loopt.

Kernkwaliteit groen-karakter

De groenstructuur draagt in ruime mate bij aan de ruimtelijke beleving van dit droogdal en de overgang naar het plateau. De bestaande beplanting in de graften zorgt enerzijds voor de accentuering van de lengterichting en openheid van het dal, anderzijds zorgt deze beplanting in grote mate voor de afscherming van de zijgevel aan de Mutsweg. Toevoeging van beplanting aan deze zijde blijft beperkt tot enkele bomen langs de Mutsweg en in het dal. Aan de noordwestzijde wordt beplanting toegevoegd in de vorm van graftbeplanting. Ook deze versterkt de richting van het droogdal en sluit aan bij bestaande structuren. De uitbreiding van het erf wordt omzoomd met een Limburgse haag. Die begeleidt de entree aan de zuidzijde en begrenst aan de noordkant het eigendom. Tussen de Mutsweg en de loods wordt deze haag in het talud geplaatst. Dit verzacht de overgang tussen de holle weg en de gevel van de loods. In deze haag is aan de voorzijde van de loods een boom toegevoegd die naast het versterken van het groene karakter van de holle Mutsweg een mooie compositie vormt met de voorgevel van de loods.

Kernkwaliteit reliëf

Bij de positionering van de nieuwbouw is zoveel als mogelijk aantasting van bestaande graften voorkomen. De grond die vrijkomt bij het maken van een vlakke werkvloer wordt verwerkt in de aangrenzende helling. Met deze grond worden reeds bestaande hoogteverschillen geaccentueerd; hierdoor ontstaan nieuwe graften. Deze worden beplant om afspoeling te voorkomen en versterken zo de herkenbaarheid van het reliëf en het kleinschalige groene karakter van dit droogdal. Ook het bestaande talud aan de voorzijde van de nieuwe loods wordt aangeplant. Opgaande beplanting zorgt voor het afschermen van de buitenopslag van graspakken. De bestaande hellingen die ontstaan zijn bij eerdere uitbreidingen raken steeds meer bedekt met natuurlijke vegetatie. Er is gekozen om dit proces niet te verstoren door extra aanplant.

Architectuur

De nieuwe aardappelbewaarloods heeft zijn eenvoudige basisvorm uit de massastudie behouden. Met name door het ventilatie-concept in de nok van het gebouw zijn de gevels strak van vorm. De grondkerende functie van noord-westgevel gaf aanleiding een beschermende betonnen plint rondom het gebouw door te zetten. In de overbrugging van het hoogteverschil van deze plint tussen de twee zijgevels is in de kopgevels de poort in een donkere kleur ingepast. De onderzijde van het gebouw zorgt voor een groot contrast met het natuurlijke (lieft) onbewerkte hout in de bovenzijde van de gevels.

Op de navolgende pagina is de kaart behorende bij het inrichtingsplan in A3-formaat weergegeven (bron: Heusschen-Copier).



3 Toets uitwerkingsregels en wet-regelgeving

3.1 Uiterwerkingsregels

In artikel 6.8.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem Buitengebied' zijn de uitwerkingsregels opgenomen waaraan dient te worden voldaan bij het opstellen van het wijzigingsplan. De onderstaande wijzigingsbevoegdheid is opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch met waarden: Natuur- en Landschapswaarden' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' ten behoeve van:

- a. de vergroting van een agrarische bedrijfskavel;
- b. de vestiging van een volwaardig nieuw agrarisch bedrijf.

Hierbij dient aan de onderstaande wijzigingsregels te worden voldaan:

- 1) de wijziging, in geval van vergroting van de agrarische bedrijfskavel, is nodig in verband met een voorgenomen uitbreiding van het aangrenzende agrarische bedrijf;
- 2) de wijziging is nodig in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden;
- 3) het betreft een volwaardig (nieuw) bedrijf dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt;
- 4) de wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
- 5) uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- 6) de effecten op de waterhuishouding zijn in beeld gebracht (watertoets);
- 7) er is voldaan aan de eisen uit de POL-uitwerking BOM+ (*inmiddels vervangen door LKM*).

Het plan voldoet aan de uitwerkingsregels. De realisatie van de loods betekent een uitbreiding van het aanliggende volwaardige agrarische bedrijf van de familie Franssen. De uitbreiding is nodig om de bedrijfsvoering te optimaliseren en de continuïteit van het bedrijf te kunnen waarborgen. Het bedrijf van de initiatiefnemer betreft een gemengd akkerbouw- en veeteeltbedrijf. Sinds 2008 is de akkerbouw-tak van het bedrijf uitgebreid met het vergroten van het areaal aardappelen. Het areaal bestond in 2008 nog uit 20 hectare en is tegenwoordig uitgebreid naar 55 hectare.

Momenteel is er op het bedrijf slechts een beperkte opslag voor aardappelen aanwezig. Bedrijfseconomisch is het noodzakelijk voor het bedrijf om een nieuwe uitbreiding te doen in de vorm van een aardappelbewaarplaats, daar de afzetmarkt veranderd is. In het verleden was het mogelijk om de oogst van het land meteen te leveren aan de afnemer. De markt heeft zich zo ontwikkeld dat als de ondernemer een hogere prijs voor het product wil ontvangen, de ondernemer zelf zorg moet dragen voor minimaal 7 a 8 maanden opslag van de aardappels. Voor de uitvoering van deze plannen is een uitbreiding van een aardappelbewaarplaats van 1.400 m² noodzakelijk.

De noodzaak tot uitbreiding is aangetoond middels een bedrijfsontwikkelingsplan dat door de initiatiefnemer is opgesteld. Dit bedrijfsontwikkelingsplan is bij de gemeente Gulpen-Wittem ingediend. Omdat dit document vertrouwelijke informatie bevat is het niet opgenomen bij het voorliggende wijzigingsplan.

De nieuwe bebouwing wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Hiertoe is door Heusschen*Copier een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, dat als bijlage 1 bij regels



behorende bij het voorliggende wijzigingsplan is opgenomen. Ter voorbereiding op de beoogde ontwikkeling is een aantal onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn in hoofdstuk 3.4 van deze toelichting beknopt beschreven en de onderzoeksrapporten zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd. In hoofdstuk 3.4.4 is eveneens kort uiteengezet hoe om wordt gegaan met eventuele effecten op de waterhuishouding ter plaatse. De wijze waarop het plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten uit het LKM is beschreven in hoofdstuk 3.2.3.

3.2 Wet- en regelgeving

Bij het opstellen van een wijzigingsplan heeft in het moederplan reeds een afweging plaatsgevonden inzake de ruimtelijke inpasbaarheid en toelaatbaarheid van de beoogde ontwikkeling. In het moederplan zijn in de meeste gevallen ook de resultaten van uitgevoerde sectorale onderzoeken opgenomen op basis waarvan destijds is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar wordt geacht. In de voorliggende situatie is bij het moederplan sprake van een consoliderend plan, waarin de planologisch toegestane situatie is overgenomen van eerder vastgestelde ontwikkelingsgerichte plannen. Ten behoeve van die plannen is destijds onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn deels gedateerd. Bij de uitwerking van een wijzigingsplan dient getoetst te worden aan overige wet- en regelgeving, indien de daartoe uitgevoerde onderzoeken gedateerd zijn dan wel kan worden aangenomen dat degangssituatie van die onderzoeken aan verandering onderhevig is geweest. In dat kader zijn ten behoeve van dit wijzigingsplan een archeologisch onderzoek, een ecologische quickscan en een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn beschreven in hoofdstuk 3.4.

Naast deze onderzoeksplicht is ook een motivering in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' op basis van artikel 1.1.1 lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk voor een wijzigingsplan. Deze motivering is opgenomen in de navolgende paragraaf.

3.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtelijke besluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Deze nieuwe motiveringsplicht geldt niet alleen voor het bestemmingsplan maar tevens voor andere ruimtelijke besluiten. Conform artikel 1.1.1. lid 3 Bro geldt deze motiveringsplicht ook voor wijzigingsplannen.

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: *'... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Conclusie

Uit deze definitie kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd, waardoor een toetsing van het voorliggende wijzigingsplan aan de Ladder van duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Wel heeft ter voorbereiding op het voorliggende wijzigingsplan een locatiestudie plaatsgevonden (zie hoofdstuk 2.2 van deze toelichting). Uit deze locatiestudie zijn geen haalbare alternatieve locaties naar voren gekomen, waardoor uiteindelijk gekozen is voor de onderhavige locatie.

Geconcludeerd kan worden dat de Ladder van duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.



3.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de zones 'Bronsgroene landschapszone', 'Goudgroene natuurzone' en 'Zilvergroene natuurzone'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Zonering Limburg' behorende bij het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze afbeelding middels een rode omlijning weergegeven.





Bronsgroene landschapszone

De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal.

De bronsgroene landschapszone is een samenvoeging, aanpassing en verkleining van de voormalige POL-perspectieven P2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en P3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen). In deze zone zijn ook beekdalen opgenomen. Beekdalen zijn belangrijk zowel voor het vasthouden en bergen van wateroverschot als voor het bereiken van de ecologische doelstellingen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Ze fungeren als ecologische verbinding tussen natuurkernen en vormen het landschappelijk raamwerk. Ze zijn daarmee belangrijk voor de toeristische en recreatieve aantrekkelijkheid van Limburg. Beekdalen zijn lager gelegen gebieden (beekdal- en droogdalbodems, bron- en kwelgebieden en laagten) waar het neerslagoverschot en vaak ook het uittredende grondwater (kwelzones en bronnen) via beken wordt afgevoerd. De beekdalen zijn onderdeel van de bronsgroene landschapszone, voor zover zij geen onderdeel zijn van de goudgroene of zilvergroene natuurzone.

Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is er op gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het accent is gelegd op de borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Goudgroene natuurzone

In deze zone staat beschermen en versterken van de natuur centraal, met bijzondere aandacht voor de Natura2000-gebieden en de natuurbeken. Ook de hydrologisch gevoelige natuurgebieden



(waaronder de natte parels) vragen om aandacht. Recreatief medegebruik van de natuur willen we optimaliseren. Van belang is een goede maatschappelijke verankering van natuur(beleid).

Zilvergroene natuurzone

Deze zone omvat landbouwgebieden met grote kansen voor natuurontwikkeling en natuurbeheertaken, die vooral met middelen uit de regio moeten worden benut. Onomkeerbare ontwikkelingen moeten hier worden voorkomen.

Conclusie

Op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de hierboven beschreven zones is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing. In het navolgende wordt het LKM nader beschreven.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of gewenste ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het buitengebied en/of met nieuwe versterking of verglazing gepaard gaan. We hebben het dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, recreatieve en toeristische functies, niet-agrarische bedrijven en bedrijventerreinen.

Op basis van het POL is een aantal ontwikkelingen buiten de contouren in modules uitgewerkt. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in de volgende tien modules:

- 1) nieuwe landgoederen;
- 2) gebiedseigen recreatie en toerisme;
- 3) niet-gebiedseigen recreatie en toerisme;
- 4) agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- 5) uitbreiding glastuinbouw;
- 6) uitbreiding bedrijventerreinen;
- 7) uitbreiding solitaire bedrijven;
- 8) nieuwe (solitaire) woningen;
- 9) projectmatige woningbouw in uitleggebieden;
- 10) overige (gebouwde) functies.

Onderhavig plan behelst de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied en wordt derhalve ingedeeld in de module “Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding”. De beleidsuitgangspunten uit het LKM is door de gemeente Gulpen-Wittem opgenomen in een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Dit GKM is door de gemeente Gulpen-Wittem vertaald in de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul.

3.2.4 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, op handen zijnde demografische veranderingen binnen de regio, de wettelijke verplichting tot het opstellen van een structuurvisie en omwille van de provinciale verankering van het Limburgs Kwaliteitsmenu hebben de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul besloten in gezamenlijkheid een structuurvisie op te stellen. In deze structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de drie gemeenten opgenomen voor een termijn van 15 jaar. In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is, en de kernen binnen de zogenaamde rode contouren.



Het structuurvisiegebied als onderdeel van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg vraagt om een zeer terughoudend beleid als het gaat om de bouw van niet buitengebied gebonden bebouwing en functies. Binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Vaals is het streven er dan ook op gericht binnen de contouren van de kernen te bouwen en het buitengebied hiervan zoveel mogelijk te vrijwaren. Voor situaties waar sprake is van achteruitgang en verloedering wordt gepoogd deze te saneren.

De beoogde locatie van een ruimtelijke ontwikkeling en de functie en verschijningsvorm van deze ontwikkeling zijn bepalend voor de vraag of het gemeentelijke kwaliteitsmenu kan worden toegepast. Voor het structuurvisiegebied is het deel van het LKM van belang, dat op grond van het POL2014 van toepassing is op het buitengebied van Limburg. Dat zijn de gebieden die liggen buiten de stedelijke gebieden (rode contouren). Voor de gemeente Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul betekent dit dat het LKM van toepassing is op het gehele plangebied van de structuurvisie, met uitsluiting van de stedelijke gebieden (gebieden binnen de rode contour).

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 LKM opgenomen modules zijn de onderstaande modules in het GKM 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.

In het onderstaande zijn de uitgangspunten die voor de module 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' gelden binnen het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem weergegeven:

- nieuwe volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven (waaronder ook wordt verstaan op productie gerichte paardenhouderijen en wijnboerderijen) worden bij voorkeur niet op de beekdalbodems, op de steile hellingen en in de droogdalen gesitueerd. Mogelijkheden moeten bij voorkeur worden gezocht op de plateaus en de flauwe hellingen. Uitbreiding van bestaande vestigingen is in principe wel in alle zones mogelijk. In alle gevallen is maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering en rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden noodzakelijk;
- nieuwe volwaardige (grondgebonden) agrarische bedrijven bij voorkeur in vrijkomende agrarische bebouwing;
- nieuwe niet-grondgebonden agrarische bedrijven worden niet toegestaan.

Advies Kwaliteitscommissie Limburg

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied waarop het LKM van toepassing is, wordt de Kwaliteitscommissie Limburg om advies gevraagd. Het bouwplan en het landschappelijk inrichtingsplan, zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting, is voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg. De commissie stelt dat het plan realiseerbaar is binnen de uitgangspunten uit het LKM, mits de bebouwing landschappelijk wordt ingepast op basis van het opgestelde inrichtingsplan. Het inrichtingsplan wordt opgenomen als bijlage bij de regels van het uitwerkingsplan. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt de daadwerkelijke uitvoering van het inrichtingsplan gewaarborgd. Daarnaast dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater. Onder deze voorwaarden acht de commissie het plan aanvaardbaar.

Een afschrift van het d.d. 7 juni 2016 door de Kwaliteitscommissie Limburg afgegeven advies is opgenomen als separate bijlage 1 bij deze toelichting.



3.2.5 Strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020

In de Strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020 wordt onder andere het beleid voor het buitengebied uiteengezet. 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, waarbij een nadrukkelijke rol is weggelegd voor de terreinbeheerders en de twee belangrijke economische dragers in onze gemeente: de toeristisch recreatieve sector en de agrarische sector. 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.

Conclusie

De initiatiefnemer van het voorliggende plan heeft landschapsbureau Heusschen-Copier opdracht verleend voor het opstellen van een landschappelijk inrichtingsplan. In het plan is uitgebreid ingegaan op de landschappelijke inpassing van de beoogde loods en is beschreven hoe aan de landschappelijke inpassing, door middel van het aanplanten van bomen en planten, optimaal vorm kan worden gegeven aan de landschappelijke inpassing van de beoogde loods. Het landschappelijk inrichtingsplan is vervolgens aan de regels behorende bij het voorliggende wijzigingsplan gekoppeld, waarmee de landschappelijke inpassing juridisch is geborgd. Hiermee voldoet het plan aan het 'ja, mits'-principe van de Strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020.

3.4 Wet- en regelgeving milieuaspecten

In deze paragraaf worden de resultaten van de drie uitgevoerde onderzoeken ten behoeve van dit wijzigingsplan toegelicht. In subparagraaf 3.4.1 komt het aspect archeologie aan de orde, in 3.4.2 het aspect ecologie en in 3.4.3 het aspect bodemkwaliteit.

3.4.1 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen.

Onderhavig plangebied

In opdracht van de initiatiefnemer is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied gelegen aan de Vossenstraat 23 te Nijswiller, in de gemeente Gulpen-Wittem. De resultaten die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen, worden in het navolgende kort uiteengezet.

Archeologisch bureauonderzoek Vossenstraat 23 te Nijswiller in de gemeente Gulpen-Wittem, Econsultancy, rapportnummer 1399.003, d.d. 04.05.2016

Samenvatting

Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de archeologische verwachtingswaarde is binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Binnen het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) 2007, voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, is men verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening, alsmede een bestemmingsplanwijziging. Doel van het bureauonderzoek is een



gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen over bekende en verwachte archeologische waarden. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Uit de landschappelijke ligging in het Zuid-Limburgse heuvelland blijkt dat het plangebied vanaf het Paleolithicum bewoonbaar is geweest voor jagers-verzamelaars en vanaf het Neolithicum voor landbouwers. Uit de archeologische gegevens die verzameld zijn uit het onderzoeksgebied blijkt dat er in de omgeving van het plangebied sporen van menselijke activiteit zijn waargenomen uit alle perioden, maar met name uit het Neolithicum. De waarnemingen zijn met name gedaan op de relatief vlakke randen van de hooggelegen plateaus en in het beekdal. Het plangebied ligt op een steile helling naast een droog dal. Uit de aardwetenschappelijke kaarten en een booronderzoek dat iets ten noordoosten van het plangebied is uitgevoerd, blijkt dat het gebied in het verleden aan sterke erosie heeft blootgestaan, waarbij vermoedelijk ook al het sediment op de kalksteen- en vuursteenafzettingen is verspoeld en vervolgens afgedekt met hellingafzettingen. De kans op het voorkomen van archeologische resten is vanwege deze erosie zeer laag.

Advies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy het plangebied vrij te geven. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Gulpen-Wittem). Het bevoegd gezag neemt vervolgens een besluit. Er is getracht een gefundeerd advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische resten of sporen in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Indien tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen geldt er conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1998 een meldingsplicht bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Het onderzoeksrapport van Econsultancy is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is het plangebied middels een selectiebesluit van de gemeente Gulpen-Wittem archeologisch vrijgegeven. Het selectiebesluit is als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

3.4.2 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.



Het Natura 2000-netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plangebied

Econsultancy heeft in opdracht van de opdrachtgever een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Vossenstraat 23 te Nijswiller. De resultaten van de uitgevoerde quickscan worden in het navolgende kort beschreven.

Quickscan flora en fauna Vossenstraat 23 te Nijswiller, Econsultancy, rapportnummer 1399.002 (D1), d.d. 08.05.2016

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft tot doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

De initiatiefnemer is voornemens een aardappelloods van circa 1.400 m² op de onderzoekslocatie te realiseren.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de onderstaande tabel. 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 weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.



Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	nee ¹	nee	nee	¹ mits bomen en struiken aan de noordwestzijde buiten het broedseizoen verwijderd worden of controle moet afwezigheid kunnen aantonen
	jaarrond beschermd	minimaal	nee	nee	nee	geen essentieel (potentieel) foerageergebied voor steenuil
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	geen essentieel (potentieel) foerageergebied
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor algemene zorgplicht ten aanzien van soorten als egel, konijn, mol en diverse muizensoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor algemene zorgplicht ten aanzien van soorten als gewone pad en bruine kikker
Reptielen		minimaal ²	Incidenteel mogelijk ²	nee	nee	geen geschikte vaste rust- en verblijfplaats van levenbarende hagedis en hazelworm, ten aanzien van incidenteel zwervend individu op de onderzoekslocatie geldt dat de algemene zorgplicht van toepassing is
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor algemene zorgplicht en aanzien van incidenteel aan te treffen wijn-gaardslakken
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natuurbeschermingswet 1998		op 390 meter	nee	nee	nee	vanwege de aard van de plannen tezamen met de afstand zijn negatieve effecten niet te verwachten
Goudgroene natuurzone (Limburgs deel Natuurmetwerk Nederland)		aangrenzend	mogelijk	mogelijk	mogelijk	in overleg treden met bevoegd gezag (provincie Limburg)
Zilvergroene natuurzone		ja	mogelijk	mogelijk	mogelijk	in overleg treden met bevoegd gezag (provincie Limburg)
Bronsgroene landschapszone		ja	mogelijk	mogelijk	mogelijk	In overleg treden met bevoegd gezag (provincie Limburg)

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Tevens is er geen sprake van het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen. Met betrekking tot werkzaamheden dient wel het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen in dit geval goed mogelijk is. Overtredingen ten aanzien van broedvogels kunnen worden voorkomen door bomen en struiken aan de noordwestzijde te verwijderen buiten het broedseizoen of vooraf te controleren op de aanwezigheid van broedgevallen. Verder dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

De onderzoekslocatie is gelegen in zowel de Zilvergroene natuurzone als de Bronsgroene Landschapszone zoals aangegeven in het POL2014. Daarnaast grenst de onderzoekslocatie aan de Goudgroene natuurzone. Geadviseerd wordt met het bevoegd gezag (provincie Limburg) te overleggen over de mogelijk negatieve effecten op zowel de Goudgroene als de Zilvergroene natuurzone alsmede de Bronsgroene landschapszone. In het kader van de Natuurbeschermingswet 1988 wordt vervolgonderzoek dan wel een vergunningaanvraag niet noodzakelijk geacht. Het onderzoeksrapport van Econsultancy is als separate bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

3.4.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming.



Onderhavig plangebied

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Econsultancy een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten die uit het historisch bodemonderzoek naar voren zijn gekomen worden in het navolgende kort beschreven.

Historisch bodemonderzoek Vossenstraat 23 te Nijswiller, Econsultancy, rapportnummer 1399.001, d.d. 14.04.2016

Samenvatting en conclusies

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Gezien de omvang van de zeer plaatselijke ijzer opslag wordt er geen bodemverontreiniging verwacht die voor belemmering zorgt voor de realisatie van de aardappelloods.

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen bestaan voor het voorgenomen bouwplan op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Het onderzoeksrapport van BKK Bodemadvies is als separate bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

3.4.4 Waterhuishouding**3.4.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding**

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

3.4.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied. Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

3.4.4.3 Watertoets waterschap Roer & Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.



Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Het initiatief is tijdens een pre-overleg besproken met het waterschap Roer en Overmaas. Het bouwvlak ligt niet op grond van het waterschap en buiten de zones die op de Legger staan. Het plan voldoet niet aan de uitgangspunten van het waterschap van hergebruik, vasthouden en infiltreren. Om deze reden is het waterschap vanaf het begin bij dit initiatief betrokken bij de planvorming. Door de helling in het perceel en de beperkte ruimte zou een rechtstreekse afwenteling op het riool de enige oplossing zijn.

Er is gezocht naar een oplossing met als conclusie dat het water, door het toepassen van een paar kleine ingrepen, naar het perceel ten westen van het perceel afgewenteld kan worden, zodat het water via natuurlijk verloop in de uitloop van de Vossengrubbuffer terecht komt. Deze conclusie onderbouwt het waterschap met de onderstaande argumenten:

1. De buffer is voldoende gedimensioneerd om wat extra water op te vangen;
2. Het water op deze manier vertraagd wordt afgevoerd, waardoor de piekbelasting van het riool verkleind wordt tov rechtstreeks van het perceel op het riool lozen;
3. Door de afwatering via de bestaande begroeiing te laten lopen, infiltreert het water ook te plekke waardoor de piekbelasting nog kleiner wordt.

Het naastgelegen perceel is eigendom van de Provincie Limburg. Zij geven aan ecologisch/landschappelijk/planologisch geen enkel bezwaar te hebben op de gekozen oplossing voor het overtollige water. Het waterschap bekijkt momenteel de eigendomsverhoudingen en de samenwerking met Staatsbosbeheer.

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

Afvalwater

Afvalwater is niet van toepassing

Hemelwater

Het hemelwater dat valt op de nieuw te realiseren loods en erfverharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar het perceel van de provincie om vervolgens in de buffer (Vosschengrub) van het waterschap te kunnen infiltreren. Zie onderstaande tekening.





Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw wordt gestreefd om minimaal 80% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ en $t=100$. Het Waterschap Roer en Overmaas, waar de gemeente Gulpen-Wittem onder valt, stelt dat een hemelwatervoorziening gedimensioneerd dient te worden op $T=25$, met het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van $T=100$ moeten in beeld worden gebracht en bij risico's dienen er maatregelen te worden getroffen.

De beoogde bebouwing heeft een oppervlakte van circa 1.440 m^2 . Tevens zal in de toekomstige situatie circa 845 m^2 aan erfverharding aanwezig zijn. Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de nieuwe (dak)verhardingen, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar ($t = 25$), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar ($t = 100$), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter.

Vorenstaande kengetallen impliceren bij het genoemde oppervlak aan (dak)verhardingen navolgende hoeveelheden hemelwater:

- $t = 25 : 2.285 \text{ m}^2 * 35\text{mm} = 80 \text{ m}^3$
- $t = 100 : 2.285 \text{ m}^2 * 45\text{mm} = 103 \text{ m}^3$

Zoals aangegeven zal middels natuurlijke afstroming het hemelwater van perceel Franssen over het perceel van de provincie stromen om vervolgens te infiltreren in buffer Vosschengrub.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd.



Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

Conclusie

De hierboven beschreven inrichting van de waterhuishouding is voorgelegd aan het Waterschap Roer & Overmaas. Per e-mailbericht d.d. 30 juni 2016 heeft het waterschap goedkeuring verleend. Het betreffende e-mailbericht is opgenomen als separate bijlage 6 bij deze toelichting.

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

3.4.5 Geluid*Wet geluidhinder*

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Onderhavig plan

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een nieuwe loods bij een bestaand agrarisch bedrijf. Deze loods betreft geen geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Een toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai is derhalve niet aan de orde.

Bedrijven en Milieuzonering

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Onderhavig plan betreft de uitbreiding van een bedrijfsbestemming.

Onderhavig plan

In de voornoemde VNG-publicatie is voor de categorie 'houden en fokken van rundvee', voor wat betreft het aspect geluid, een richtafstand van 30 meter tot geluidgevoelige functies opgenomen. De dichtstbijzijnde geluidgevoelige functies betreffen de woonbebouwing aan de Vossenstraat en de Ireneweg. De dichtstbijzijnde geluidgevoelige functie betreft het woonhuis aan de Ireneweg 27, gelegen op circa 180 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en deze geluidgevoelige functie kan gesteld worden dat er in de omgeving van het plangebied geen geluidgevoelige functies zijn gelegen die een belemmering vormen voor de realisatie van de nieuwe loods.



Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan. Bij de verlening van de omgevingsvergunning zal het plan tevens getoetst worden middels een melding in het kader van het Activiteitenbesluit.

3.4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Goede ruimtelijke ordening

Het bevoegd gezag moet bij ruimtelijke besluiten het aspect luchtkwaliteit meewegen in de besluitvorming. In het kader van de Wet milieubeheer moet worden getoetst aan de voorschriften van Titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen). In artikel 5.16 lid 1, onder a is vastgelegd dat bij de vaststelling van een ruimtelijk plan aannemelijk dient te worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten op de luchtkwaliteit van onlosmakelijk met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, niet leidt tot het overschrijden, of tot het op of na het tijdstip van ingang waarschijnlijk overschrijden van een Bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarden.

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool 2015

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt minder dan 35 µg/m³. Ook de PM₁₀-concentratie bedraagt minder dan 25 µg/m³.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Onderhavig plan

Onderhavig plan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voorziet weliswaar in een gebouwlijke uitbreiding van een agrarisch bedrijf, echter het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen, omdat de aardappelen die in de nieuwe loods worden opgeslagen in de bestaande situatie reeds op het naastgelegen perceel worden opgeslagen.



Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen beperkingen oplevert voor de realisatie van onderhavig plan.

3.4.7 Verkeersafwikkeling

Het bedrijf wordt in noordelijke richting ontsloten via de Mutsweg. Deze weg is gedeeltelijk in eigendom van de initiatiefnemer en is geschikt voor vrachtvervoer. Vrachtbewegingen van en naar de nieuwe loods kunnen plaatsvinden zonder rijbewegingen door de kern Nijswiller. Hierdoor wordt hinder en overlast voorkomen.

3.4.8 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dient te worden onderzocht:

A. Niet-stationaire bronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;

B. Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;
- industrie.

Risicobenadering externe veiligheid

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} , geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstillbeginsel totdat aan de norm van 10^{-6} per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-5} per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: $0,01/N^2$, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan $1/10^{-4}$, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-6}$, oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-8}$.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.



Onderhavig plan

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig. Ten zuiden en ten oosten, op een afstand van circa 650 van het plangebied bevindt zich de provinciale weg N278. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, echter gezien de ruime afstand tussen het plangebied en deze weg en de tussenliggende bebouwing en functies, kan gesteld worden dat dit transport van gevaarlijke stoffen geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Andere vormen van transport van gevaarlijke stoffen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.



4 Opzet wijzigingsplan

4.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6.1 onder b. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen Burgemeester en Wethouders een plan uit te werken indien voor een bepaald gebied in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht is opgenomen. Het voorliggende wijzigingsplan 'Bewaarloods Vossenstraat 23 Nijswiller' maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gulpen-Wittem' (vastgesteld door de raad van de gemeente Gulpen-Wittem d.d. 05.01.2011). Dit bestemmingsplan wordt daarbij beschouwd als het 'moederplan'. De regels zoals opgenomen in het moederplan zijn onverkort van toepassing op het voorliggende wijzigingsplan. Daar waar nodig kunnen aanvullingen op de regels van het moederplan plaatsvinden indien deze op basis van de bij de uit te werken bestemming opgenomen uitwerkingregels worden vereist c.q. noodzakelijk worden geacht en geen afbreuk doen aan de beoogde doelstelling(en) en bestemmingsomschrijving(en) van het moederplan.

Het wijzigingsplan 'Bewaarloods Vossenstraat 23 Nijswiller' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. Deze indeling van de regels is in het navolgende beknopt weergegeven.

4.2 Opzet van de regels

De juridische regeling van dit wijzigingsplan bestaat uit drie hoofdstukken. De hoofdstukken 1 en 3 bestaan beide uit één artikel. Hoofdstuk 2 bestaat uit twee artikelen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen

Hoofdstuk 2: Algemene regels

- Artikel 2: Van toepassing verklaring regels moederplan;

Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregel

- Artikel 3: Slotregel

In artikel 1 zijn de begripsbepalingen 'plan', 'moederplan' en 'wijzigingsplan' opgenomen ter duiding van de plannen en hun naamgeving en om verderop in de regels vast te kunnen leggen dat de regels van het moederplan onverkort van toepassing zijn op het wijzigingsplan.

In artikel 2 is de van toepassing verklaring van de regels van het moederplan geregeld. Aan artikel 4.1 van het moederplan is sub m. toegevoegd. In sub m. is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – inpassingsplan (sg-ip)' vastgelegd, waarmee invulling wordt gegeven aan het landschappelijk inrichtingsplan dat als bijlage 1 bij de regels van het wijzigingsplan is opgenomen. Daarnaast is aan de gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' uit het moederplan een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' als zodanig mogen worden gebruikt onder de voorwaarde binnen maximaal 1 jaar na vaststelling van het wijzigingsplan uitvoering dient te zijn gegeven aan het landschappelijk inrichtingsplan.

Artikel 4 bevat de slotregel, waarin de naam van het wijzigingsplan is vastgelegd.



5 Economische paragraaf

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een nieuwe loods bij een bestaand agrarisch bedrijf. Deze loods wordt gezien als een hoofdgebouw in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro.

Vóór de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan wordt tussen de gemeente Gulpen-Wittem en de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden tevens afspraken ten aanzien van planschade en de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering in het kader van het LKM vastgelegd.



6 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



7 Communicatieparagraaf

7.1 Zienswijzen ex art. 3.9 Wro

De procedure van het wijzigingsplan is vastgelegd in artikel 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kunnen belanghebbenden binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan indienen.

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft vanaf 20 juli 2016 tot en met 31 augustus 2016 gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn bijgevoegd bij het collegevoorstel en -besluit, dat als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

7.2 Vaststelling

Het wijzigingsplan is in de vergadering van 20 september 2016 door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem vastgesteld.



Bijlage 1 Collegevoorstel en -besluit

