Afwijkingsprocedure met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Project: Recreatiewoning Wolfhagen 121-123 Schinnen

Rapportnummer:	20200701
Datum:	24 juli 2020 / 4 januari 2021
Opdrachtgever/initiatiefnemer:	dhr. W.I.M. Hoogland
Behandelaar Apeladvies:	H.J.W. Engelen

Advies- en Projectbureau Engelen Limburg (Apeladvies), Gasthuisstraat 69, 5961GA Horst, tel. 077-4003922-0642617410, info@apeladvies.nl

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doel van het project 3
1.2 Leeswijzer 4
2. GEBIEDS- en PROJECTPROFIEL 4
2.1 Gebiedsprofiel 4
2.2 Projectprofiel 5
2.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten 6
2.3 Vigerend bestemmingsplan 7
3. BELEID 9
3.1 Inleiding 9
3.2 Europees beleid 9
3.3 Rijksbeleid en Ladder van duurzame verstedelijking 11
3.4 Belvedere 12
3.5 Flora- en Faunawet 12
4. SECTORALE ASPECTEN 13
4.1 Inleiding 13
4.2 Milieuaspecten 13
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit 13
4.2.2 Geluid 13
4.2.3 Luchtkwaliteit 13
4.2.4 Milieuzonering 14
4.2.6 Externe veiligheid 15
4.2.7 Waterhuishouding 15
4.3 Verkeer en parkeren 16
5. BELANGENAFWEGING 17

P.S. Voorzover de foto's en afbeeldingen afkomstig zijn van pdok en/of materiaal aan Apeladvies ter beschikking gesteld door betrokken partijen is de bron niet bij de afbeeldingen vermeld. Aanvullend is gebruik gemaakt van Google.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Schinnen, sectie G, nummer 1167, plaatselijk bekend als Wolfhagen 121-123 te Schinnen. De initiatiefnemer is voornemens in een gedeelte van het hoofdgebouw uit te breiden met een recreatiewoning, door een (te verplaatsen) bestaande woning als recreatiewoning te gaan gebruiken. Dit gebruik is echter in strijd met de regels in het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 1: perceel bestaande situatie (hoofdgebouw rood gekleurd).

De gemeente kan op een daartoe gedaan verzoek meewerken aan het voornemen door een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo. Daarbij moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld die zal worden toegevoegd aan de aanvraag om een omgevingsvergunning. Daarmee kan het plan juridisch - planologisch worden verankerd.

1.2 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing “Recreatiewoning Wolfhagen 121-123 Schinnen" wordt ingegaan op het afwijken van het gebruik van de gronden in relatie tot het bestemmingsplan.

2. GEBIEDS- en PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plan ligt aan Wolfhagen 121-123 te Schinnen. Het betreft een woonperceel in de bebouwde kom ten noorden van Schinnen, dat deel uitmaakt van de gemeente Beekdaelen. De locatie ligt centraal in het gebied tussen het westelijk gelegen ‘Bovenste Puth’, het aan de oostzijde gelegen “Oirsbeek" en het zuidelijk gelegen ‘Schinnen’.
Aan de overzijde van de weg (ten zuiden van de locatie) liggen eveneens burgerwoningen en aan dezelfde zijde van het landgoed Wolfhagen liggen ook vrijstaande burgerwoningen op relatief ruime percelen in een lintbebouwing. Verder bestaat de directe omgeving uit bos (natuur) en agrarisch in gebruik zijnde percelen.

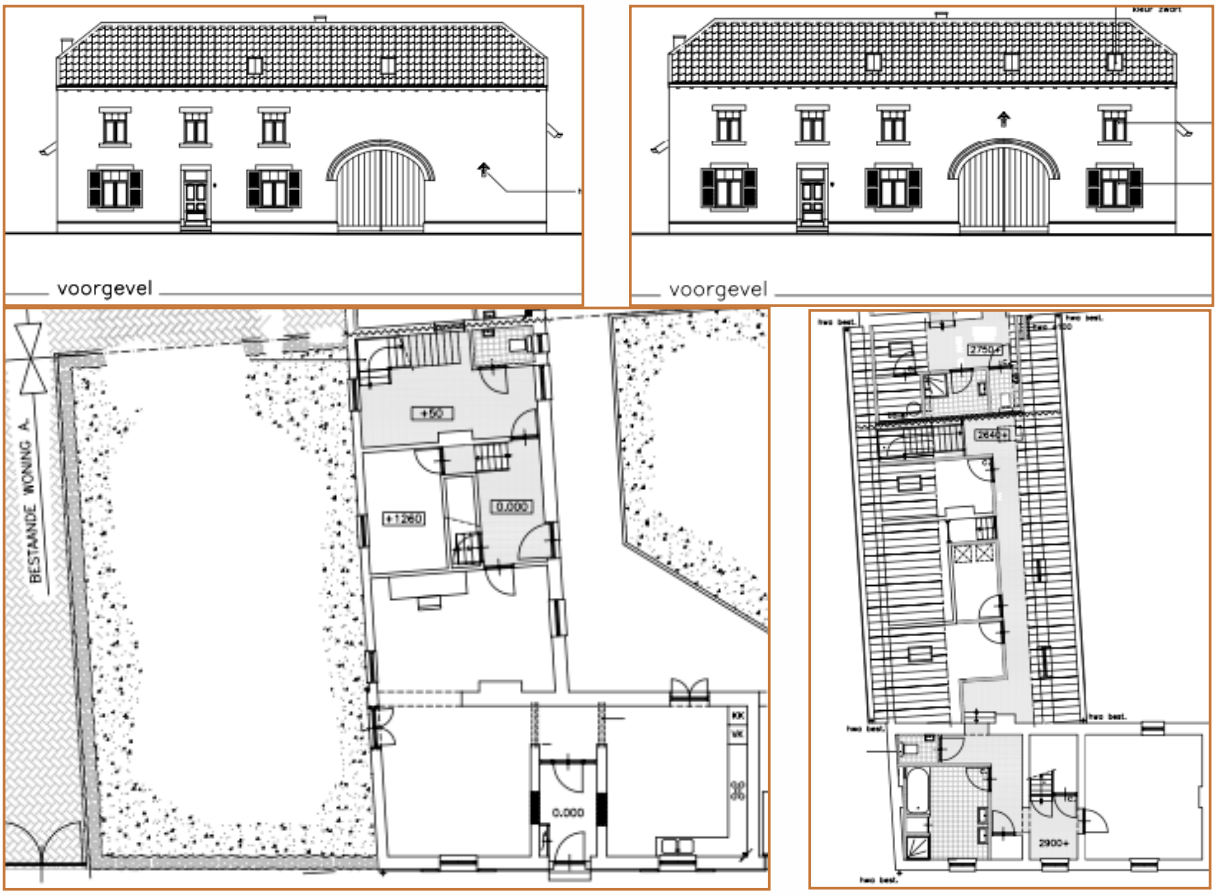
Afbeelding 2: Projectlocatie landgoed Wolfhagen in zijn omgeving (gemarkeerd met rood teken) op luchtfoto’s. (Google en pdok)

2.2 Projectprofiel

Afbeelding 3: (Google) foto voorzijde en linkerzijde van het pand en luchtfoto van het gehele gebouw op 'Landgoed Wolfhagen'.

Het gebouw betreft een monumentaal pand op een landgoed. Aan de linkervoorzijde op nummer 123 ligt een woning met een oppervlakte van 183 m2, daarachter ligt een woning met huisnummer 121 op een oppervlakte van 599 m2. (Deze oppervlaktes zijn ontleend aan de BAG-registratie). Vroeger bestond aan de rechterzijde van het pand nog een winkel maar die is opgeheven. Het pand is monumentaal en sedert 1910 in gebruik. Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning in het rechterdeel van het gebouw door het verschuiven van de bouwtitel van links naar rechts. Dit voornemen is niet strijdig met het bestemmingsplan omdat deze woning binnen het bestaande bouwvlak is gesitueerd in de bestemming 'Wonen'. De bestaande linkerwoning zal vervolgens zonder bouwkundige wijziging als recreatiewoning in gebruik worden genomen. Dit gewijzigde gebruik is een uitbreiding en wijziging van het gebruik en in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft specifiek betrekking op de beoogde recreatiewoning.
Het college van burgemeester en wethouders van Beekdaelen wil aan het verzoek meewerken onder de voorwaarde dat :

a. Een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten waarin wordt vastgelegd dat de vakantiewoning niet als reguliere woning mag worden gebruikt en de maximale aaneengesloten verblijfsduur maximaal 12 weken is onder de verplichting van het bijhouden van een nachtregister
b. Een omgevingsvergunning wordt aangevraagd onder toevoeging van een ruimtelijke onderbouwing en eventueel benodigde onderzoeken en de haalbaarheid wordt aangetoond
c. een planschade-overeenkomst met betrekking tot het gebruik als vakantiewoning wordt afgesloten.



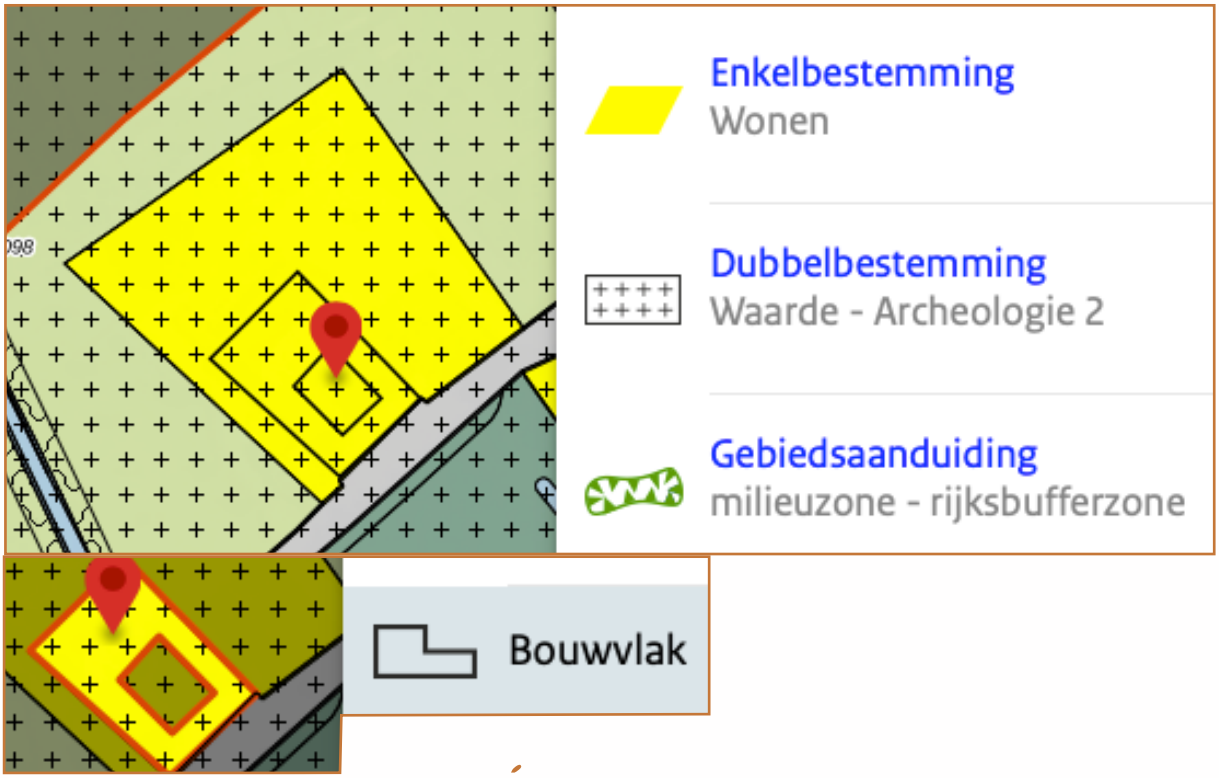
Afbeelding 4: Boven links de bestaande voorgevel; rechts de nieuwe, gewijzigde voorgevel. Onder de bestaande woning, begane grond en verdieping, die verder gebruikt gaat worden als recreatiewoning.

2.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het plan heeft betrekking op een bestaand gebouw waarbinnen 2 woningen zijn gesitueerd. Inpandig zal een nieuwe woning worden gerealiseerd door deze binnen het bestaande bouwvlak te verplaatsen. De bestaande woning zal daarna fysiek ongewijzigd als recreatiewoning in gebruik worden genomen. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op deze laatstgenoemde uitbreiding en het gewijzigde gebruik van de bestaande woning als recreatiewoning. In afbeelding 4 is de te handhaven en bestaande indeling en het gevelaanzicht opgenomen.
Stedenbouwkundig en ruimtelijk zijn er geen significante effecten omdat de bestaande situatie ten aanzien van het voornemen wordt gehandhaafd en uitsluitend inpandig binnen het bestaande bouwvlak een uitbreiding plaats vindt door het toevoegen van een recreatiewoning waardoor tevens het gebruik wijzigt.
Bovendien heeft het plan betrekking op een monumentaal pand dat deel uitmaakt van een voor publiek opengesteld landgoed, waardoor de wijziging een passende functie betreft.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

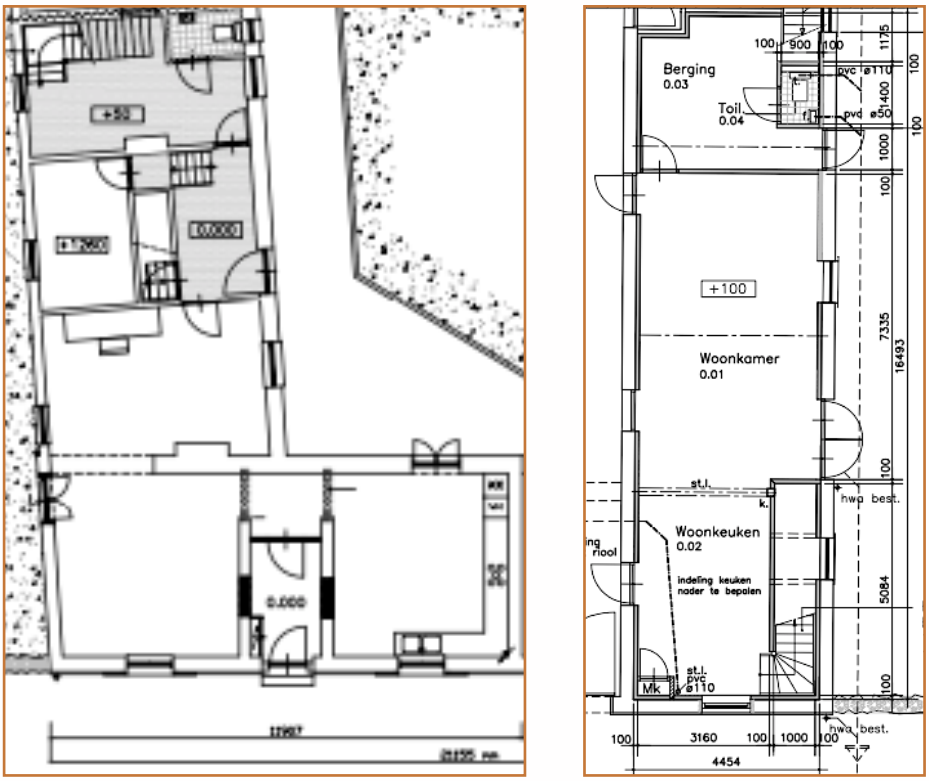
De onderhavige locatie ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Schinnen” en heeft daarbinnen de bestemming ‘Wonen’.



Afbeelding 5: Verbeelding (uitsnede) vigerend bestemmingsplan

De gronden van dit perceel zijn bestemd voor “Wonen” en het ‘behoud en herstel van cultuurhistorische waardevolle monumentale bebouwing’. Daaraan ondergeschikt zijn onder meer aan huis gebonden beroepen, een bed & breakfast, mantelzorg, tuinen, groen- en parkeervoorzieningen toegestaan.
Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd met onder meer het toegestane aantal woningen dat op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is. In de gegeven situatie is dat één woning terwijl in 2010 een twéede woning werd vergund aan de linkervoorzijde van het pand. De laatstgenoemde woning is tevens de beoogde recreatiewoning. De bestaande 2e woning zal daarbij worden verplaatst naar de rechterzijde van het gebouw hetgeen past in het vigerende bestemmingsplan. Ingevolge regel 22.5.1 is recreatieve bewoning van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent geen directe mogelijkheid om een recreatiewoning toe te staan.

De uitbreiding kan alsnog worden toegestaan via een omgevingsvergunning.
Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken, komen in aanmerking ‘een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan’, gelet op Bijlage II, artikel 4 Bor. In voorliggende situatie vindt de uitbreiding inpandig en binnen het bestaande bouwvlak plaats.



Afbeelding 6: Rechts de woning (begane grond) die rechtsvoorzijde van het pand zal worden gerealiseerd en die past binnen het bestemmingsplan. Links de huidige woning die als uitbreiding binnen het bouwvlak als recreatiewoning zal worden gebruikt.

3. BELEID

3.1 Inleiding

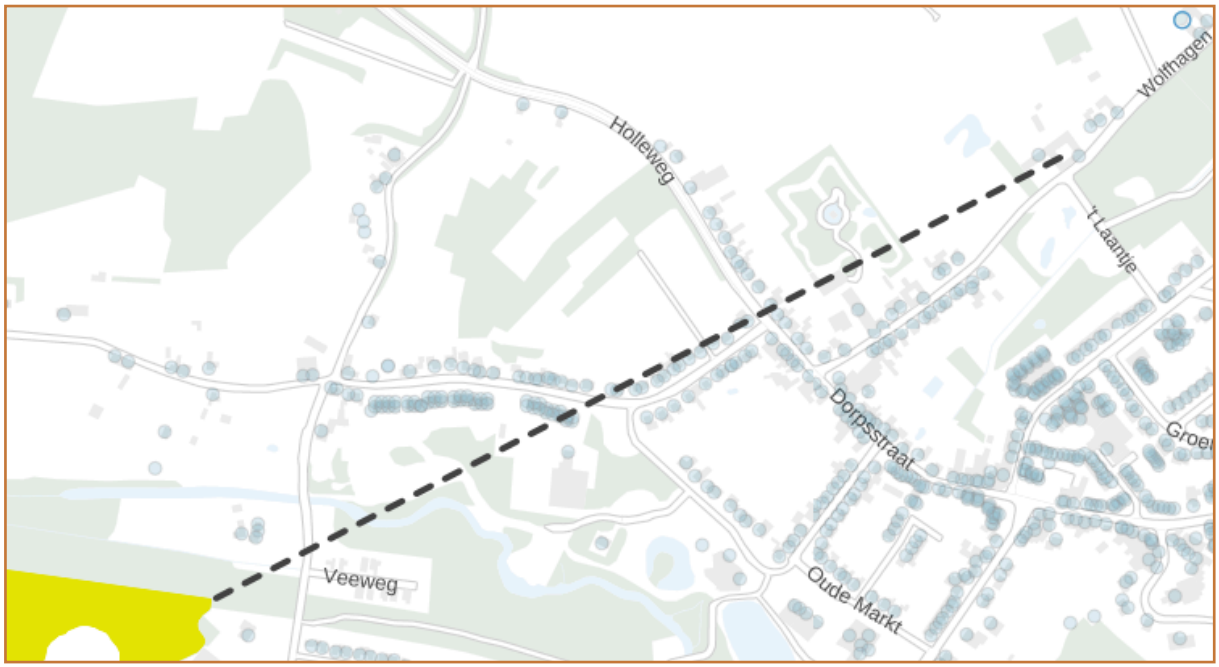
Het ruimtelijk beleid zoals dat in de toelichting van het vigerend bestemmingsplan is opgenomen is onverkort en ongewijzigd op de voorliggende situatie van toepassing. Hierna zal daarom volstaan worden met een korte beschrijving van het meest relevante beleid in het kader van voorliggend plan.

3.2 Europees beleid

- Natura2000

Veel natuurgebieden hebben een beschermde status onder de Natuurbeschermingswet gekregen. De voor die gebieden gestelde instandhoudingsdoelen mogen niet in gevaar worden gebracht. De Wet kent een vergunningplicht voor bepaalde handelingen en een algemene zorgplicht voor mogelijk nadelige activiteiten.

Het voorliggend project ligt in de nabijheid van het Geleenbeekdal en wel op een afstand van 1 kilometer. Tussen dit Habitatgebied en Wolfhagen 121-123 liggen een groot aantal woningen en wegen. Het plan betreft uitsluitend een inpandige gebruikswijziging, zodat er vanwege bedoelde handelingen en activiteiten geen significante effecten op het gebied zijn te verwachten.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart met afstand tot natura2000 gebied.

- Stikstof

Met de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet is in de Natuurbeschermingswet 1998 een verplichting voor de Provincie opgenomen om passende maatregelen te treffen ten aanzien van alle activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken en mogelijk negatieve effecten sorteren op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000 -gebieden.

Op dit moment is de stikstofdepositie in Limburg hoog. Dit staat het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000 -gebieden in de weg. Het nemen van passende maatregelen is der- halve onvermijdelijk. Bij de huidige stikstofdepositie op Natura2000 -gebieden in Limburg kan niet worden gegarandeerd dat op lange termijn de instandhoudingsdoelstellingen niet verslechteren in omvang of kwaliteit. De depositieafname die nodig is om achteruitgang van de instandhoudingsdoelstellingen te voorkomen kan vanwege de omvang niet via individuele projecten worden bereikt, maar zal bereikt moeten worden door een generieke emissiedaling.

Niet ieder Natura 2000-gebied is van belang voor de beoordeling van de stikstofdepositie.

De toetsing is alleen noodzakelijk op Natura 2000-gebieden waarin voor stikstof gevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten voorkomen (Raad van State 11032020, ECLI:NL:RVS:2020:731) als er sprake is van een overbelasting of een nadere overbelasting van de stikstofdepositie vanaf 70 mol per hectare, per jaar onder de kritische depositiewaarde. De kritische depositiewaarde (KDW) geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitattype wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie.

De toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet daarom gezien de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden worden voorkomen. Nieuwe activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken moeten daarom ook worden beoordeeld op de kritische depositiewaarde. Als die wordt overschreden bestaat de mogelijkheid van een aantasting van het Natura2000 gebied. Omdat significante gevolgen van een nieuwe activiteit (die stikstofdepositie veroorzaakt) dan niet kan worden uitgesloten is er voor die nieuwe activiteit een natuurvergunning vereist.

Ten behoeve van die natuurvergunning moet een passende beoordeling worden opgesteld. Daaruit kan worden afgeleid of de natuurlijke kenmerken van het gebied door de nieuwe activiteit wordt aangetast. Een toename van stikstofdepositie op een aantal habitattypen terwijl de KDW al wordt overschreden betekent niet zonder meer dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende Natura 2000-gebied worden aangetast (Raad van State 11032020, ECLI:NL:RVS:2020:741). Dus een overschrijding van de kritische depositiewaarde wil niet zeggen dat er geen toename van de stikstofdepositie kan worden vergund. Van belang is of die toename de natuurlijke kenmerken van het betrokken Natura 2000-gebied al dan niet aantast.

Bestemmingsplannen moeten worden getoetst aan de Wet natuurbescherming. Met de AERIUS Calculator kan berekent worden of het plan zorgt voor extra stikstofneerslag. Als er geen extra neerslag is hoeft er ook geen vergunning Wet natuurbescherming aangevraagd te worden bij de provincie. Bij bestemmingsplannen moet onderzoek gedaan worden naar

eventueel optredende significant negatieve effecten. Indien daar mogelijk sprake van is dient tevens een passende beoordeling worden uitgevoerd, hetgeen altijd gepaard gaat met een m.e.r. -procedure.
Uit de handreiking van de Rijksoverheid voor de stikstofdepositie bij woningbouw blijkt dat bij maximaal 50 laagbouwwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 kilometer afstand van een Natura2000-gebied, de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar is. In dat geval hoeft er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.
Het Geleenbeekdal ligt op een afstand van 1 kilometer. Gelet op de kleinschaligheid van het project, is ook hier niet te verwachten dat er een te hoog stikstofdepositie optreedt. Bovendien liggen tussen het plangebied en het beschermde gebied een relatief groot aantal wegen met verkeer en woningen, waardoor een eventueel belangrijk effect op die afstand niet te verwachten is.
Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen zijn vanwege de aard van het plan en de afstand tot het Natura 2000-gebied niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt niet noodzakelijk geacht.

- Verdrag van Malta
Archeologisch erfgoed geniet bescherming door het Verdrag van Malta en moet in de ruimtelijke ordening worden betrokken via onderzoek. Op de planlocatie is de bestemming 'Waarde-Archeologie 2' van toepassing. Hier is een middelhoge verwachtingswaarde van toepassing. Echter is op de planlocatie sprake van een bestaande situatie waarbij de grond niet wordt geroerd. Hierdoor is er geen verder onderzoek noodzakelijk.

3.3 Rijksbeleid en Ladder van duurzame verstedelijking

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze hoofddoelen zijn:
• het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
• het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
• het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
Voor de drie rijksdoelen zijn onderwerpen van nationaal belang genoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.
Relevant voor het voorliggend plan is het verbeteren van de milieukwaliteit, bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Met de beoogde ontwikkeling worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden niet aangetast. Voor zover van belang voor dit kleinschalig plan worden de specifieke onderwerpen in deze toelichting aan de orde gesteld. Omdat er slechts sprake is van de toevoeging van een recreatiewoning door een gebruikswijzi-

ging van een bestaande woning is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is een toetsing aan de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet nodig. Er zijn geen strijdigheden met nationale belangen aan de orde.
In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen en daarom doorwerken in bestemmingsplannen. Gezien de kleinschaligheid van het plan heeft deze AMvB geen gevolgen voor voorliggend plan. Ook de regels in het 'Barro' en 'Rarro' betreft nationale belangen, waarmee voorliggend plan niet in strijd is.

3.4 Belvedere

De Nota Belvedere uit 1999 geeft de relatie aan tussen cultuurhistorie en de ruimtelijke inrichting. De doelstelling is om de cultuurhistorische identiteit te (h)erkennen en te behouden of te versterken. In voorliggend plangebied is sprake van een hoge cultuurhistorische waarde. Gelet op de planomvang, is er geen sprake van een aantasting van de bedoelde waarden omdat er uitsluitend sprake is van een inpandige uitbreiding- en gebruikswijziging met nauwelijks externe effecten. De functieverandering draagt bij aan de instandhouding van het monument.

3.5 Flora- en Faunawet

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van de soortbescherming, uitgewerkt in de Flora- en faunawet. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten te beschermen en in stand te houden. Voor de Flora- en faunawet geldt dat vaste rust- en verblijfplaatsen van bepaalde soorten zijn beschermd.
In het plan is sprake van het gebruiken van een voormalige woning als recreatiewoning. De fysiek bestaande situatie wordt gehandhaafd en daardoor treden er geen wijzigingen op die invloed kunnen hebben op flora en fauna.
De conclusie is dat er geen overtredingen plaats vinden in het kader van de Wet natuurbescherming en er dus geen belemmering is voor voorliggend plan.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Hierna wordt ingegaan op een aantal (milieu)aspecten voor zover relevant voor het project.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

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. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.
De ontwikkeling betreft het inpandig uitbreiden van een pand met een recreatiewoning door fysiek gebruik te maken van een voormalige woning in het bestaande bouwvlak binnen de bestemming ‘Wonen'. Omdat de functie niet significant wijzigt is ruimtelijk gezien geen onderzoek noodzakelijk.

4.2.2 Geluid

Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en railverkeer, maar ook als gevolg van industrielawaai.
Het project betreft een inpandige uitbreiding met een recreatiewoning door gebruik te maken van een vervallen (verplaatste) woning.
Het betreft de toevoeging van een volgens vaste jurisprudentie niet geluidgevoelig object.
Doordat er sprake is van een inpandige gebruikswijziging is er ook geen sprake van een onaanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse. Het geluidsaspect vormt daarom geen belemmering voor het plan.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Als een project ‘niet in betekenende mate’ (NIBM – ministeriële regeling) bijdraagt aan de luchtverontreiniging vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uit-

voeren van een project. Een project van niet meer dan 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg is aangemerkt als zijnde ‘niet in betekenende mate’. Het voorliggend project voorziet in de realisering van een recreatiewoning door een gebruikswijziging door te voeren van een voormalige woning. De recreatiewoning mag niet als reguliere woning worden gebruikt. Er is sprake van een maximale verblijfsduur, een wisselende bezetting qua duur en het aantal gasten. Het is daarmede dusdanig kleinschalig van aard dat de genoemde regeling op het project van toepassing is. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het project.

4.2.4 Milieuzonering

Voorkomen moet worden dat nieuwe ontwikkelingen voor gevaar of hinder zorgen. Daarom moeten de afstanden voldoende zijn tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De gevoelige functie zoals een woning mag geen hinder ondervinden van de milieubelastende activiteit van bijvoorbeeld een bedrijf. De afstanden die in beginsel in acht moeten worden genomen om gevaar en hinder te voorkomen zijn gepubliceerd in de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2009.
Zoals eerder is beschreven zijn in de directe nabijheid van de recreatiewoning vooral burgerwoningen gelegen. Het dichtstbij gelegen bedrijf, is ‘US motors’ en ligt op een afstand van circa 250 meter. Verder ligt op circa 160 meter een kantoor.
De brochure geeft geen afstanden voor een enkele recreatiewoning inpandig in een woning.
Voor kampeerterreinen geldt een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen. Voor hotels en pensions 10 meter. In onderhavig geval lijkt een afstand van 10 meter dan ook een te hanteren richtafstand die past bij de bedrijvigheid.
De afstand van circa 35 meter tot de aan de overzijde van de weg gelegen burgerwoning is gelet op de gehanteerde afstanden voldoende om te kunnen concluderen dat er geen sprake is van de aantasting van het woon- en leefklimaat op beide en/of andere locaties.
Op een afstand van minstens 690 meter is het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf aanwezig. De grootste richtafstand van een woning tot agrarische bedrijven is volgens de genoemde brochure 200 meter. In beginsel is er daarom op basis van de brochure geen sprake van hinder van deze bedrijven op de recreatiewoning en andersom leidt deze recreatiewoning niet tot een beperking van de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Ook vanwege geuraspecten liggen de bedrijven te ver weg om van enige relevantie te kunnen zijn.

4.2.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie als op het transport van gevaarlijke stoffen.
Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object in het kader van Bevi zijn onder meer sport-, kampeer- en recreatieterreinen voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen. Daar is in voorliggend project geen sprake van.
De provinciale risicokaart laat zien dat er voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen risico's in de omgeving zijn, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de gewenste ontwikkeling.

4.2.7 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2013 bestaat de verplichting een watertoets uit te voeren bij ruimtelijke ontwikkelingen.
Goede waterkwaliteit, afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem zijn belangrijke uitgangspunten, ook op grond van gemeentelijk beleid. In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plan ligt in het werkgebied van Waterschap Limburg.
De voorgestane ontwikkeling betreft enkel een inpandige uitbreiding en functiewijziging door gebruikmaking van een vervallen woonfunctie, zodat daardoor geen wijziging optreedt in de waterhuishouding. Het pand is aangesloten op de gemeentelijke riolering.

4.3 Verkeer en parkeren

De voorgenomen activiteit betreft de realisering van een recreatiewoning inpandig in het pand Wolfhagen 121.

Afbeelding 8: Monumentaal pand bestaande uit 2 woningen en uit te breiden met een recreatiewoning. Op de foto beneden is de parkeervoorziening gemarkeerd in de cirkel.

De toegevoegde verblijfsruimte is geschikt voor circa 6 personen. Uitgaande van 2 tot maximaal 3 auto's, is er slechts zeer beperkt sprake van een verkeersaantrekkende werking en vormt dit geen belemmering voor het verkeer op de bestaande wegen.
Tevens is op het eigen terrein voldoende ruimte aanwezig (zie afbeelding 8: minimaal 10 plaatsen) voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. De toegang geschiedt via de bestaande ontsluiting.

5. BELANGENAFWEGING

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Door het doorlopen van een afwijkingsprocedure die mogelijk is via de aanvraag om een omgevingsvergunning kan medewerking worden verleend aan de gewenste ontwikkeling indien aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Het project is niet in strijd met het beleid, noch is er sprake van belemmerende milieuhygiënische en andere aspecten die van belang zijn bij het toestaan van de afwijking. Er bestaan geen bezwaren tegen het project op grond van een goede ruimtelijke ordening.