aelmans



Bestemmingsplan

Elkenraderweg 8 – Parallelweg 20 /
Stationsweg 7 te Wijlre

Gemeente Gulpen-Wittem

Bestemmingsplan

Elkenraderweg 8 – Parallelweg 20/ Stationsweg 7 te Wijlre

Gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.BPelkenraderweg8-VG01
Rapportnummer:	M182793.003/ASA
Opdrachtgever:	mevrouw L.A.M. Crott
Opsteller:	Ir. A.H.E. Sauren
Status:	vastgesteld
Datum:	25 oktober 2018

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com

www.aelmans.com

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

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

Inhoud

1 Inleiding 7

2 Plangebied en planontwikkeling 9

2.1 Ligging plangebied 9

2.1.1 Deelgebied Elkenraderweg 8 9

2.1.2 Deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7 10

2.2 Beoogde planontwikkeling 12

2.2.1 Deelgebied Elkenraderweg 8 12

2.2.2 Deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7 12

2.3 Ruimtelijke effecten 12

3 Planologisch-juridische situatie 13

3.1 Bestemmingsplan 'Kern Wijlre' 13

3.1.1 Deelgebied Elkenraderweg 8 13

3.1.2 Deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7 13

3.1.3 Beoogde uitwisseling 14

3.2 Principemedewerking 14

4 Beleid 17

4.1 Rijksbeleid 17

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 17

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid 18

4.2 Provinciaal beleid 18

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 18

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 19

4.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu 21

4.2.4 Conclusie provinciaal beleid 21

4.3 Regionaal beleid 21

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 21

4.4 Gemeentelijk beleid 22

4.4.1 Woonplan 2010-2020 22

4.4.2 Intergemeentelijke structuurvisie 23

4.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid 23

5 Milieutechnische aspecten 25

5.1 Bodem 25

5.1.1 Deelgebied Elkenraderweg 8 25

5.1.2 Deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7 25

5.1.3 Conclusie bodem 25

5.2 Geluid 26

5.2.1 Algemeen 26

5.2.2 Deelgebied Elkenraderweg 8 26

5.2.3 Deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7 27

5.2.4 Conclusie geluid 27

5.3 Milieuzonering 27

5.3.1 Algemeen 27

5.3.2 Bedrijvigheid in de omgeving 27

5.3.3 Conclusie milieuzonering 28

5.4 Luchtkwaliteit 28

5.4.1 Algemeen 28

5.4.2 Het besluit NIBM 29

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen 29

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit 29

5.5 Externe veiligheid 30

5.5.1 Algemeen 30

5.5.2 Beleid 30

5.5.3 Risicovolle bronnen 31

5.5.4 Conclusie externe veiligheid 31

6 Overige ruimtelijke aspecten 33

6.1 Archeologie 33

6.1.1 Algemeen 33

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden 33

6.2 Kabels en leidingen 34

6.3 Verkeer en parkeren 35

6.3.1 Verkeersstructuur 35

6.3.2 Parkeren 35

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren 36

6.4 Waterhuishouding 36

6.4.1 Nationaal waterplan 36

6.4.2 Provinciaal beleid 36

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg 36

6.4.4 Conclusie waterhuishouding 37

6.5 Natuurbescherming 37
6.5.1 Natuurnetwerk 38
6.5.2 Natura2000 38
6.5.3 Flora- en fauna 39
6.5.4 Conclusie natuurbescherming 39
6.6 Duurzaamheid 39

7 Uitvoerbaarheid 41
7.1 Grondexploitatie 41
7.1.1 Algemeen 41
7.1.2 Exploitatieplan 41
7.2 Planschade 42

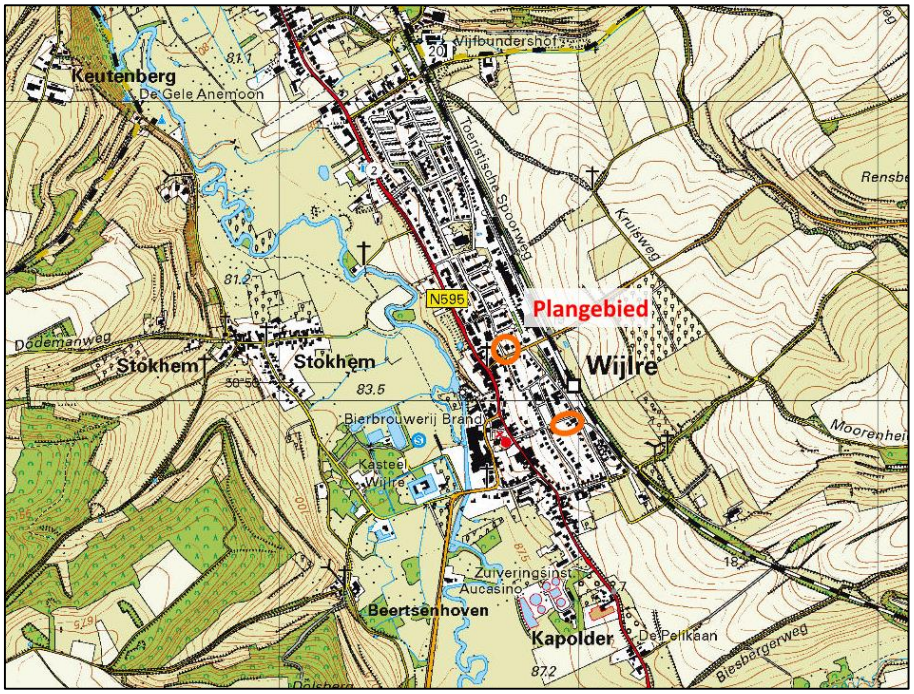
8 Planstukken 43
8.1 Algemeen 43
8.2 Toelichting, regels en verbeelding 43
8.2.1 Toelichting 44
8.2.2 Regels 44
8.2.3 Verbeelding 45

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure 47
9.1 Inleiding 47
9.2 Vooroverleg 47
9.3 Inspraak 47
9.4 Formele procedure 48
9.4.1 Algemeen 48
9.4.2 Zienswijzen 48

Bijlagen 49

1 Inleiding

De heer en mevrouw Wigman-Crott hebben onlangs het voormalig Rabobankkantoor, gelegen aan de Elkenraderweg 8 te (6321 BL) Wijlre, aangekocht. Zij wensen dit pand te gaan bewonen als reguliere burgerwoning, met daarbij een kantoor aan huis passend binnen de (standaard) regeling voor aan-huis-verbonden beroepen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Op grond van het ter plekke van kracht zijnde bestemmingsplan mag het voormalig Rabobankkantoor niet worden bewoond als reguliere burgerwoning. Sprake is van de bestemming ‘Kantoor’ waarbij een ‘bedrijfswoning’ is uitgesloten. Binnenplans is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Kantoor’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen – 1’.

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit d.d. 27 maart 2018 haar principemedewerking toegezegd aan de beoogde bestemmingswijziging ter plekke van Elkenraderweg 8, met onder andere als voorwaarde dat de toe te voegen woning wordt gecompenseerd in lijn met de ‘Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’. Het principestandpunt is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Ter plekke van de Parallelweg 20 / Stationsweg 7 te Wijlre is sprake van twee rechtsgeldig aanwezige woningen. Ten behoeve van de woningtoevoeging aan de Elkenraderweg 8 zal het adres Stationsweg 7 als compensatiewoning worden ingebracht.

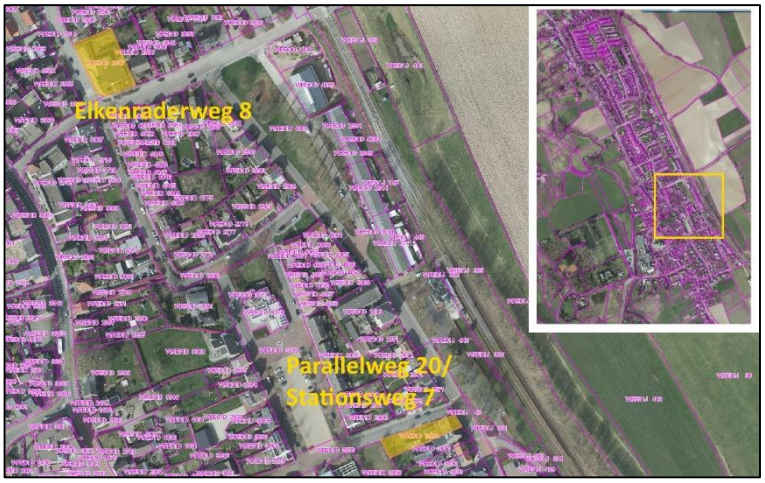
Om de bestemmingswijziging van de Elkenraderweg 8 en de daarbij ingebrachte compensatiewoning Stationsweg 7 op een correcte planologisch-juridische wijze te verankeren, dient voorliggend bestemmingsplan.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het planvoornemen beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het plan.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden: enerzijds de locatie Elkenraderweg 8 te Wijlre en anderzijds de locatie Parallelweg 20 / Stationsweg 7 te Wijlre. De deelgebieden zijn hemelsbreed op een afstand van circa 300 meter van elkaar gesitueerd, en zijn gelegen de kern van Wijlre.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

2.1.1 Deelgebied Elkenraderweg 8

Het deelgebied Elkenraderweg 8 is gelegen aan de doorgaande weg Wijlre – Elkenrade, aan de kruising met de Jan van Houtemstraat in de kern Wijlre. Kadastraal betreft dit deelgebied het perceel gemeente Wijlre – sectie D – nummer 2907. Het perceel is gelegen in een woonwijk, schuin tegenover bevindt zich een horecagelegenheid.



Luchtfoto met aanduiding deelgebied Elkenraderweg 8



Kadastrale kaart met aanduiding deelgebied Elkenraderweg 8

Ter plekke van de Elkenraderweg 8 bevindt zich een voormalig kantoor van de Rabobank. Deze is opgebouwd in drie lagen; een souterrain, de begane grond en een kleine eerste verdieping.

Ter beeldvorming van de huidige situatie ter plekke van de Elkenraderweg 8 en het straatbeeld wordt verwezen naar navolgend fotomateriaal.







Foto's Elkenraderweg 8 en straatbeeld

2.1.2 Deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7

Het deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7 is gelegen in de kern Wijlre, nabij het station Wijlre (aan de toeristische stoomtreinlijn). Kadastraal betreft dit deelgebied het perceel gemeente Wijlre – sectie D – nummer 2069. Het perceel ligt op de hoek van de Parallelweg en de Stationsweg.



Luchtfoto met aanduiding deelgebied de Parallelweg 20/Stationsstraat 7



Kadastrale kaart met aanduiding deelgebied de Parallelweg 20/Stationsstraat 7

Ter plekke van de Parallelweg 20 / Stationsstraat 7 is sprake van twee wooneenheden. Allereerst is dit het adres Parallelweg 20, bestaande uit drie bouwlagen. Aan de ‘achterzijde’, ontsloten vanuit de Stationsweg, bevindt zich het tweede adres: de Stationsweg 7. Dit betreft een woning/appartement in één bouwlaag.

Ter beeldvorming van de huidige situatie ter plekke van de Parallelweg 20/Stationsstraat 7 en het straatbeeld wordt verwezen naar navolgend fotomateriaal.







Foto's Parallelweg 20 / Stationsweg 7 en straatbeeld

2.2 Beoogde planontwikkeling

2.2.1 Deelgebied Elkenraderweg 8

Voorliggende planontwikkeling betreft in beginsel het kunnen realiseren één woning ter plekke van de locatie Elkenraderweg 8. In de huidige situatie is aldaar sprake van een (leegstaand) kantoorpand. In de nieuwe situatie is sprake van een nieuwe woning.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de mogelijkheid om ter plekke van dit deelgebied een woning te realiseren in planologisch-juridische zin vastgelegd. Primair is sprake van een inpandige verbouwing.

2.2.2 Deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7

Ter plekke van de Parallelweg 20/Stationsweg 7 is sprake van twee wooneenheden in één pand. In de beoogde ontwikkeling worden deze twee wooneenheden samengevoegd tot één woning. Het adres Stationsweg 7 zal daarbij komen te vervallen.

Teneinde ter plekke van de locatie Elkenraderweg 8 één woning te kunnen realiseren dat past binnen het woningbouwbeleid, wordt het adres Stationsweg 7 ter plekke van het deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7 als compensatiewoning ingezet.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt ter plekke van dit deelgebied in planologisch-juridische zin vastgelegd dat slechts één woning aanwezig mag zijn.

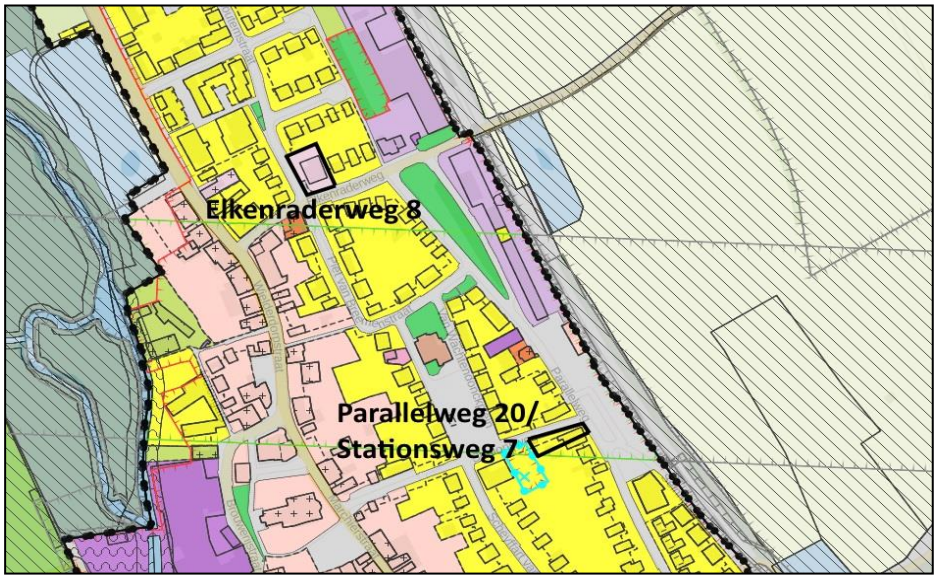
2.3 Ruimtelijke effecten

Ter plekke van het deelgebied Elkenraderweg 8 is geen sprake van het optreden van ruimtelijke effecten, aangezien primair sprake is van een inpandige verbouwing. Eveneens zullen ter plekke van de Parallelweg 20 / Stationsweg 7 vanwege het primair verwijderen van één wooneenheid in beginsel geen ruimtelijke effecten optreden.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan ‘Kern Wijlre’

Ter plekke van voorliggend plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan ‘Kern Wijlre’, vastgesteld op 23 februari 2010 door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met aanduiding plangebied

3.1.1 Deelgebied Elkenraderweg 8

Ter plekke van het deelgebied Elkenraderweg 8 geldt de bestemming ‘Kantoor’. De aanvullende functieaanduiding is ‘bedrijfswoning uitgesloten’. Tevens is de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – rode contour’ van toepassing.

De voor ‘Kantoor’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoor;
- bedrijfswoningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’ waar geen bedrijfswoning is toegestaan;
- en de daarbij behorende voorzieningen.

De beoogde planontwikkeling voorziet in het (inpandig) verbouwen van het voormalig kantoorpand van de Rabobank naar woning. Dat is in het vigerende plan niet toegestaan. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt dat mogelijk gemaakt.

3.1.2 Deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7

Ter plekke van het deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7 geldt de enkelbestemming ‘Wonen-1’. Als maatvoering geldt een maximum aantal bouwlagen van drie. Tevens zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing: ‘vrijwaringszone – straalpad’ en ‘wro-zone – rode contour’.

De voor ‘Wonen – 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen en mantelzorg. Het bestemmingsplan schrijft voor dat binnen deze bestemming per bouwvlak niet meer woningen worden opgericht dan:

1. het aantal woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
2. er kunnen worden gebouwd krachtens een vóór inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende bouwvergunning;
3. tenzij geen woning aanwezig is, dan is maximaal één nieuwe woning toegestaan.

Ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan ‘Kern Wijlre’ waren ter plekke van het deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7 in totaal twee woningen rechtsgeldig aanwezig.

3.1.3 Beoogde uitwisseling

Ter plekke van het deelgebied aan de Elkenraderweg 8 is geen woonfunctie toegestaan vanwege de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’.

Verdeeld over de twee deelgebieden zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Kern Wijlre’ in totaal twee wooneenhede toegestaan: twee ter plekke van de Parallelweg 20 / Stationsweg 7 en geen ter plekke van de Elkenraderweg 8. De middels voorliggende planontwikkeling beoogde situatie is het toestaan van één woning (in plaats van twee woningen) ter plekke de Parallelweg 20 en één woning (in plaats van het huidige kantoor) ter plekke van de Elkenraderweg 8. Sprake is van een uitruil van wooneenheden waarbij geen sprake is van het per saldo toevoegen van woningen.

3.2 Principemedewerking

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit d.d. 27 maart 2018 kenbaar gemaakt in principe medewerking te willen verlenen aan onderhavige planontwikkeling (zie **bijlage 1**). Op de daarbij gestelde voorwaarden wordt hierna ingegaan.

De herbestemming van het pand aan de Elkenraderweg 8 te Wijlre wordt planologisch gekoppeld aan de onttrekking van de Stationsweg 7 te Wijlre en dit zal via een postzegelbestemmingsplan (voor beide adressen) gelijktijdig geregeld moeten worden
Middels voorliggend (postzegel)bestemmingsplan wordt de herbestemming van de Elkenraderweg 8 gekoppeld aan de onttrekking van de Stationsweg.

Uit de bestemmingsplanprocedure en de bijbehorende onderzoeken moet blijken dat toekenning van een woonfunctie aan het pand planologisch aanvaardbaar is.
In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de woonfunctie ter plekke van de Elkenraderweg 8 vanuit beleidsmatig oogpunt, milieutechnisch oogpunt alsmede vanuit overige omgevingsaspecten planologisch aanvaardbaar is.

Dat de ligging van de burgerwoning met een aan huis-verbonden-beroep geen belemmeringen oplevert voor een goed woon- en leefklimaat en daarnaast dient de woning te beschikken over een parkeervoorziening om te kunnen voldoen aan de parkeernorm volgens de beleidsnota Parkeernorm

Parkeerfonds Gulpen-Wittem.
Het beoogde (ondergeschikte) gebruik van het pand aan de Elkenraderwg 8 ten behoeve van aan-huis-gebonden beroep (eigen kantoor) levert geen belemmeringen op voor het woon- en leefklimaat van de directe woonomgeving. Sprake is van afdoende (bestaande en te handhaven) parkeergelegenheid op eigen terrein.

Op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg moet er tevens sprake zijn van een toekomstbestendige woning (uitgangspunt = levensloopbestendig en duurzaam) en zal het plan onderdeel moeten gaan vormen van de (concept-) regionale woningbouwprogrammering.
Het (inpandig) verbouwen van het voormalig kantoorpand tot woning betreft een toekomstbestendige situatie, mede gelet op de ligging in een woonomgeving. Door de regio is op 14 mei 2018 ingestemd met de woningtoevoeging (met gekoppelde onttrekking van de woning Stationsweg 7) waardoor het plan onderdeel uitmaakt van de woningprogrammering.

Er een planschade/exploitatieovereenkomst wordt afgesloten waarbij eventuele planschade en/of andere kosten verband houdende met de ruimtelijke ontwikkeling voor rekening zijn van initiatiefnemer.
Initiatiefnemers zijn een planschade-/exploitatieovereenkomst met de gemeente aangegaan.

Voorliggende planontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals door de gemeente gesteld bij inname van het principestandpunt.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de Omgevingsverordening Limburg 2014.Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het 'Woonplan 2010-2020' en de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit,

duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Voorliggende planontwikkeling betreft geen rijksverantwoordelijkheid, zoals bedoeld in de structuurvisie. Het Rijksbeleid vormt geen belemmeringen.

4.2 Provinciaal beleid

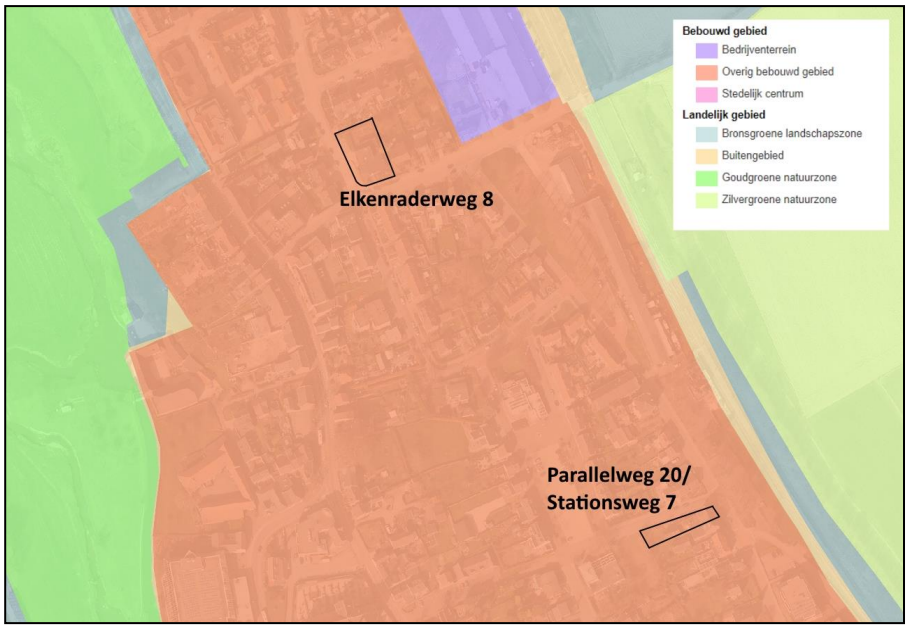
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering(en) ‘Overig bebouwd gebied’.

Overig bebouwd gebied

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



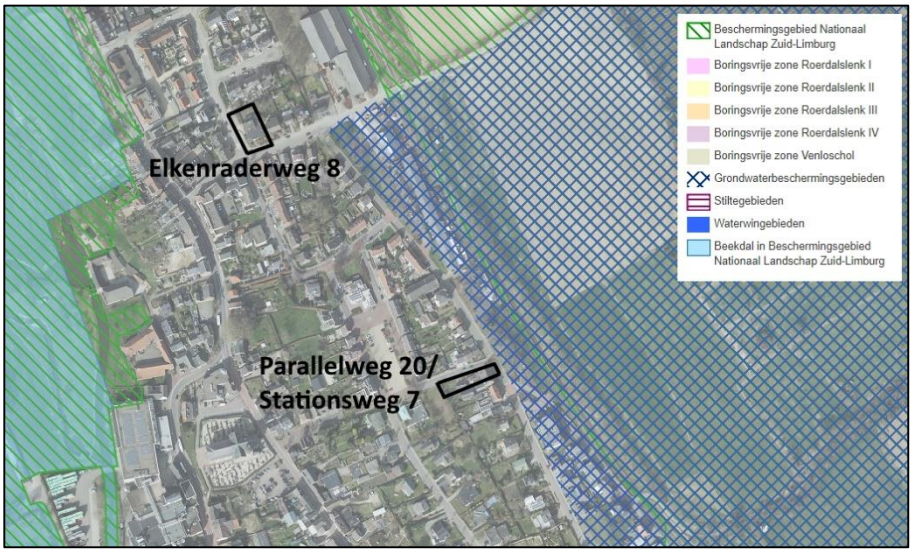
Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Milieubeschermingsgebieden

In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is regelgeving opgenomen ten aanzien van milieubeschermingsgebieden. Gelet op de kaart 'milieubeschermingsgebieden' blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in een beschermingsgebied.



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevings-verordening Limburg 2014 met ligging deelgebieden (zwart omcirkeld)

Duurzame verstedelijking

In paragraaf 2.2 van de OvL2014 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking', voortvloeiende uit artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening verwerkt (specifiek artikel 2.2.2, lid 1). Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de bepaald dat tevens de mogelijkheden van

herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht (artikel 2.2.2, lid 2).

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' luidt als volgt[1]:

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

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

Bij voorliggende planontwikkeling is primair sprake van een uitwisseling van bestaande bouwmogelijkheden qua woningaantallen alsook is geen nieuw ruimtebeslag benodigd. Er is geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld. Derhalve behoeft de ladder niet behoeft te worden doorlopen.

Wonen Zuid-Limburg
In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
   a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
   b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid

[1] Met ingang van 1 juli 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Dit besluit heeft tot doel een vereenvoudiging van de ladder door te voeren, waarbij de treden van de ladder is komen te vervallen en dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'.

respectievelijk het vierde lid.

6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

De gemeenteraad van Gulpen-Wittem heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 20 oktober 2016. Onderhavige planontwikkeling voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over een dergelijke structuurvisie, in een samenwerkingsverband met de gemeenten Vaals en Valkenburg aan de Geul.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De deelgebieden van voorliggende planontwikkeling zijn beide gelegen binnen de 'rode contouren', zoals tevens op grond van het bestemmingsplan ter plekke is vastgelegd middels een aanduiding. Toepassing aan het Limburgs Kwaliteitsmenu is daarmee niet aan de orde.

4.2.4 Conclusie provinciaal beleid

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 20 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Wittem ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt een niet meer in gebruik zijnd kantoorpand aan de Elkenraderweg 8 te Wijlre omgevormd tot een reguliere burgerwoning. De toe te voegen woning wordt gecompenseerd middels onttrekking van de woning Stationsweg 7 te Wijlre. Op deze wijze wordt voldaan aan het gestelde in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Op 14 mei 2018 is onderhavig plan behandeld in het regionale overleg in relatie tot de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, op basis waarvan is ingestemd met voorliggende planontwikkeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonplan 2010-2020

De bevolking in Zuid-Limburg neemt de komende decennia in aantal af, waarbij het aandeel ouderen zal toenemen gepaard met een afname van het aantal jongeren. Vanwege deze wetenschap heeft de gemeente besloten om een volkshuisvestingsplan te vervaardigen gebaseerd op een demografische prognose en een woononderzoek. Dit heeft geresulteerd in het ‘Woonplan 2010-2020’.

Zoals in het 'Woonplan 2010-2020' onder andere is verwoord wordt in het nieuwbouwprogramma van de gemeente ingezet op een gemiddeld aantal woningen van ongeveer 55 per jaar verdeeld over de kernen. Exacte jaarlijkse aantallen en de locaties zullen op basis van de mogelijkheden worden ingevuld. De nieuwbouw zal overheersend bestaan uit ouderenwoningen in de huursector. Deze zijn gelijkvloers en levensloopbestendig en daarmee geschikt voor bewoning door huishoudens van alle leeftijdsgroepen en van nagenoeg elke samenstelling. Van deze woningen zal gerelateerd aan de actualiteit en de gewenste dosering een aandeel voor (koop)starters kunnen worden gereserveerd. Het nieuwbouwprogramma zal flexibel worden uitgevoerd in koop en huur en met verschillende varianten.

Individuele zelfbouw is in de gemeente mogelijk en de gemeente wil in afweging van ruimtelijk-landschappelijke en planologisch beleidsmatige beperkingen de mogelijkheden open houden.

Bij voorliggende planontwikkeling is geen sprake van nieuwbouw. Primair is sprake van een inpandige verbouwing aan de Elkenraderweg 8 teneinde ter plekke één woning te kunnen realiseren. Voor wat betreft het aantal woningen is per saldo geen sprake van een toevoeging, aangezien een woning Stationsweg 7 uit de markt wordt genomen c.q. wordt weg bestemd middels voorliggend bestemmingsplan.

4.4.2 Intergemeentelijke structuurvisie

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt, in samenwerking met de gemeenten Vaals en Valkenburg aan de Geul, over een gemeentelijke structuurvisie voor haar grondgebied. In deze structuurvisie worden de strategische keuzes met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeentegrens voor de lange termijn (15 jaar) vastgelegd.

In de structuurvisie wordt niet specifiek ingegaan op onderhavig plangebied. Ten aanzien van 'wonen' wordt in de structuurvisie onder andere aangegeven dat gestreefd wordt naar de totstandkoming van een woningvoorraad, die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige bevolking. Dit betekent dat een deel van de bestaande woningvoorraad moet worden getransformeerd naar de toekomstig gewenste omvang, samenstelling en kwaliteit.

In de structuurvisie is tevens een gemeentelijke uitwerking gegeven van de provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu': het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. Dit 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu' is van toepassing op (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen buiten de rode contouren. Aangezien onderhavige deelgebieden beiden zijn gelegen binnen de rode contour van Wijlre, behoeft het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu niet te worden toegepast.

4.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Onderhavige planontwikkeling past binnen de beleidskaders van de gemeente Gulpen-Wittem.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

5.1.1 Deelgebied Elkenraderweg 8

Ter plekke van het deelgebied Elkenraderweg 8 is in de huidige situatie een kantoorpand gelegen, waarbij een verzoek tot functiewijziging naar 'Wonen' is aangevraagd. Vanwege deze planologische functiewijziging is een bodemonderzoek verricht. De rapportage van dat onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**. Op grond van dat verrichte onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- voor wat betreft zowel de boven- als de ondergrond is uit de onderzochte grondmengmonsters gebleken dat deze – op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit – als klasse AW2000 bestempeld kan worden;
- ter plekke van de inpandig in het verleden vermoedelijk aanwezige bovengrondse tank zijn zowel visueel als analytisch geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen;
- zintuiglijk zijn tijden het verrichten van het bodemonderzoek geen specifieke asbestverdachte materialen aangetoond;
- er zijn geen aanleidingen geweest om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingswijziging ter plekke van onderhavig deelgebied.

5.1.2 Deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7

Bij voorliggende planontwikkeling is ter plekke van deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7 geen sprake van een planologische functiewijziging. Ook worden geen (nieuwe) verblijfsruimten toegevoegd. Een bodemonderzoek voor dit deelgebied is dan ook niet vereist.

5.1.3 Conclusie bodem

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

In onderhavig plangebied kan in deelgebied Elkenraderweg 8 sprake zijn van wegverkeerslawaai. Daarnaast is de deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7 gelegen aan de toeristische spoorlijn Miljoenenlijn van de Zuid-Limburgse Stoomtreinmaatschappij (ZSLM). Echter, van deze spoorlijn wordt incidenteel gebruikt gemaakt, dus derhalve is er geen sprake van spoorweglawaai.

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

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

5.2.2 Deelgebied Elkenraderweg 8

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Elkenraderweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Tevens is op circa 80 meter afstand de Valkenburgerweg gelegen met hetzelfde snelheidsregime. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd (in casu 200 meter). Omdat sprake is van het realiseren van een woning ter plekke van de Elkenraderweg 8, is een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Op grond van het verrichte akoestische onderzoek is geconstateerd dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Valkenburgerweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Elkenraderweg overschrijdt daarentegen deze voorkeursgrenswaarde wel met maximaal 9 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een nieuwe woning in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Omdat in onderhavige situatie het treffen van overdrachts- en bronmaatregelen niet mogelijk zijn (c.q. op overwegende bezwaren stuit), is de gemeente voornemens een hogere grenswaarde te verlenen. De procedure tot het verlenen van een hogere grenswaarde loopt gelijktijdig met de procedure van voorliggend bestemmingsplan.

5.2.3 Deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7

Het deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7 is gelegen aan kruising tussen de Parallelweg en de Stationsweg. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaai, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Ter plekke van dit deelgebied wordt niet voorzien in het realiseren van een nieuwe woning. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

5.2.4 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid – met in acht neming van verlening van de hogere grenswaarde – geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Met betrekking tot het deelgebied Elkenraderweg 8 dient in eerste instantie aangetoond te worden dat in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ondanks eventuele aanwezigheid van bedrijvigheid in de omgeving. Voorts dient te worden beoordeeld of de nieuwe woningen bestaande (vergunde) activiteiten van nabijgelegen bedrijven belemmeren.

Voor wat betreft het deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7 vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen vanwege het feit dat ter plekke enkel één wooneenheid wordt onttrokken.

5.3.2 Bedrijvigheid in de omgeving

In de nabijheid van voorliggende planontwikkeling is sprake van een tweetal relevante bedrijvigheden.

Elkenraderweg 3/3a
Het deelgebied Elkenraderweg 8 is gelegen schuin tegenover de Elkenraderweg 3/3a. Momenteel is aldaar sprake van het bedrijf My-LifeSlim Wijlre, zijnde een afslankinstituut. Dit pand is op grond van het vigerende bestemmingsplan echter bestemd voor 'Horeca'. Tot enkele jaren terug was ter plekke een frituur gevestigd.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' dient voor 'restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' (SBI-2008: 561) een richtafstand van 10 meter vanwege de aspecten geluid, geur en gevaar te worden aangehouden ten opzichte van een gevoelige functies. In casu bedraagt de afstand tussen het pand Elkenraderweg 3/3a en het deelgebied Elkenraderweg 8 circa 20 meter. Voldaan wordt derhalve aan de richtafstand en kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Het realiseren van de woning aan de Elkenraderweg 8 vormt geen (extra) belemmering voor de activiteiten ter plekke van de Elkenraderweg 3/3a aangezien reeds woningen op kortere afstand zijn gelegen en deze derhalve maatgevend zijn.

Bedrijventerrein Industrieweg/Parallelweg
Op 50 meter noordoostelijk van het deelgebied aan de Elkenraderweg 8 is het kleinschalig bedrijventerrein Industrieweg/Parallelweg gelegen. Betreffend bedrijventerrein is conform het bestemmingsplan 'Kern Wijlre' in z'n algemeenheid bestemd voor bedrijvigheid in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1. De in dit verband maximaal te hanteren richtafstand is – vanwege toegestane mogelijke bedrijven in milieucategorie 3.1 – in casu 50 meter (uitgaande van de omgevingstype 'rustige woonwijk').

De afstand van het pand Elkenraderweg 8 tot het meest nabijgelegen bedrijfspand aan de Elkenraderweg 16 bedraagt 50 meter en voldoet aan de te hanteren richtafstand. Op basis daarvan mag worden geconcludeerd dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Het realiseren van de woning aan de Elkenraderweg 8 vormt voorts geen (extra) belemmering voor de bedrijfsactiviteiten ter plekke van het bedrijventerrein aangezien reeds woningen op kortere afstand zijn gelegen en deze derhalve maatgevend zijn.

5.3.3 Conclusie milieuzonering
Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen
Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het

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

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

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend plan voorziet per saldo niet in het toevoegen van woningen, en is zodoende ruimschoots lager dan de genoemde 1.500 woningen. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling NIBM is.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is gericht op de bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide (m.n. kinderen, ouderen en zieken).

Het besluit is niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit

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

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Bij onderhavige planontwikkeling is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbare objecten (de woning Elkenraderweg 8) in het kader van externe veiligheid. Zodoende wordt hierna het beleid omtrent externe veiligheid beschouwd en wordt een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.2 Beleid

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

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

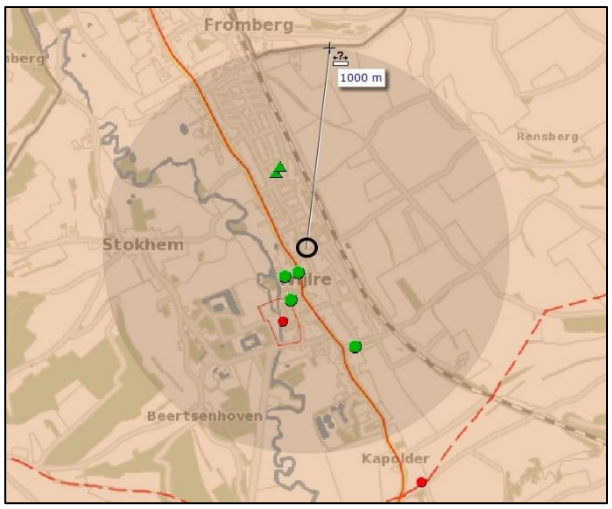
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

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

5.5.3 Risicovolle bronnen

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding deelgebied Elkenraderweg 8

Risicovolle inrichtingen

Op ongeveer 250 meter zuid(weste)elijk van deelgebied Elkenraderweg 8 is de inrichting 'Brand Bierbrouwerij B.V.' gevestigd. Ter plekke is een ammoniakinstallatie met een inhoud van 7.350 kg aanwezig. Het mogelijke risico wordt gemeten naar de groepsrisico gemiddelde bevolkingsdichtheid. De bevolkingsdichtheid van 52 valt ruim binnen het toegestane bevolkingsdichtheid binnen gebied R 10^{-6} en invloedgebied van 250 pers/ha. Vanuit oogpunt van externe veiligheid vormt de inrichting 'Brand Bierbrouwerij B.V.' geen belemmeringen op ten aanzien van voorliggende planontwikkeling.

Transportroutes

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

Binnen de gemeente Gulpen-Wittem zijn geen transportroutes gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel vindt over de N595 transport plaats van gevaarlijke stoffen. Formeel ligt rondom deze weg een invloedsgebied van 131,16 meter. Het transport op deze weg echter dermate gering, dat dit vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmering oplevert voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Buisleidingen

Binnen een straal van 1000 meter rondom het deelgebied Elkenraderweg 8 zijn geen (ondergrondse) buisleidingen aanwezig.

5.5.4 Conclusie externe veiligheid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect externe veiligheid geen onoverkomelijke belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningenstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt niet over een archeologische beleidskaart. Weliswaar heeft de gemeente in het bestemmingsplan 'Buitengebied – reparatie 2011' een kaart 'archeologie' opgenomen, welke gebiedsdekkend is voor de hele gemeente.

Uit raadpleging van deze kaart blijkt dat zowel het deelgebied aan de Elkenraderweg 8 als het deelgebied Parallelweg 20 / Stationsweg 7 zijn gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Gelet op de regels behorende bij de (in het bestemmingsplan 'Buitengebied – reparatie 2011') van toepassing zijnde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', geldt het navolgende:

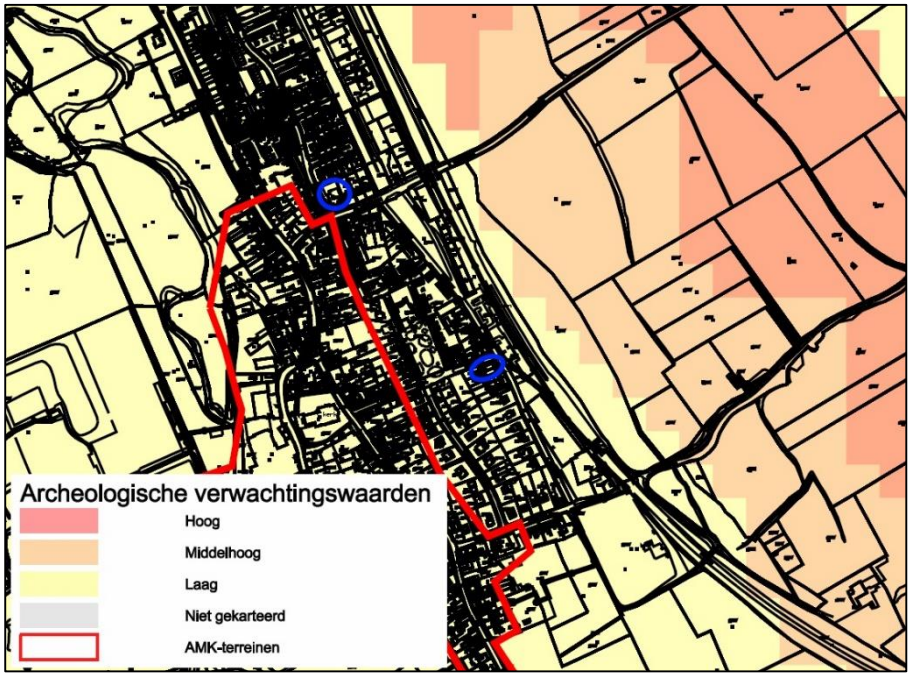
Op de tot 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden die op […] 'kaart archeologie' bij de regels nader aangeduid zijn als:

a. archeologische verwachtingswaarden 'hoog';
b. archeologische verwachtingswaarden 'middelhoog';
c. 'AMK-terreinen';
d. archeologische vindplaatsen,

dient archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden als een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt én:

1. de grens van het plangebied binnen 50 meter van een archeologische vindplaats is gelegen, of;
2. het plangebied groter is dan 100 m^2 en is gelegen binnen een historische kern;
3. in AMK-terreinen het plangebied groter is dan 0 m^2, of;
4. voor overige gebieden het plangebied groter is dan 2.500 m2 tenzij een vindplaats binnen 50 meter van de grens van het plangebied is gelegen.

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



Uitsnede kaart 'archeologie' met aanduiding deelgebieden

Bij voorliggende planontwikkeling is geen sprake van het verrichten van een bodemingreep dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld. Primair is sprake van een inpandige verbouwing. Een archeologisch onderzoek behoeft niet te worden verricht.

6.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Verkeersstructuur

Voorliggende planontwikkeling leidt niet tot een (benodigde) verandering in de huidige verkeersstructuur ter plaatse van de beide deelgebieden. In dit verband dient te worden opgemerkt dat het totale aantal verkeersbewegingen van een naar beide deelgebieden zullen afnemen ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor er geen negatieve invloed is op de verkeersafwikkeling.

6.3.2 Parkeren

In beide deelgebieden zal de parkeerbehoefte afnemen.

Deelgebied Elkenraderweg 8

Het pand aan de Elkenraderweg is in de huidige situatie een kantoorpand met een gecombineerd vloeroppervlak van circa 380 m². De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem'. Volgens de daarin opgenomen parkeerkencijfers zijn voor een kantoor (zonder baliefunctie) 8 parkeerplaatsen nodig. Na de beoogde ontwikkeling (verbouwen naar één wooneenheid) zal de parkeerbehoefte afnemen naar 2 parkeerplaatsen. Deze zijn prima op te vangen op het eigen terrein, omdat er in de huidige situatie al vier parkeerplekken aanwezig zijn.



Foto Google Streetview parkeergelegenheid Elkenraderweg 8

Deelgebied Parallelweg 20/Stationsweg 7

Ter plekke zal het aantal wooneenheden afnemen van twee naar een, wat ook een afname van parkeerbehoefte betekent van 4 naar 2 parkeerplaatsen. Ontsloten vanuit de Stationsweg is een (bestaande) garage met oprit aanwezig.

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal waterplan

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.4.2 Provinciaal beleid

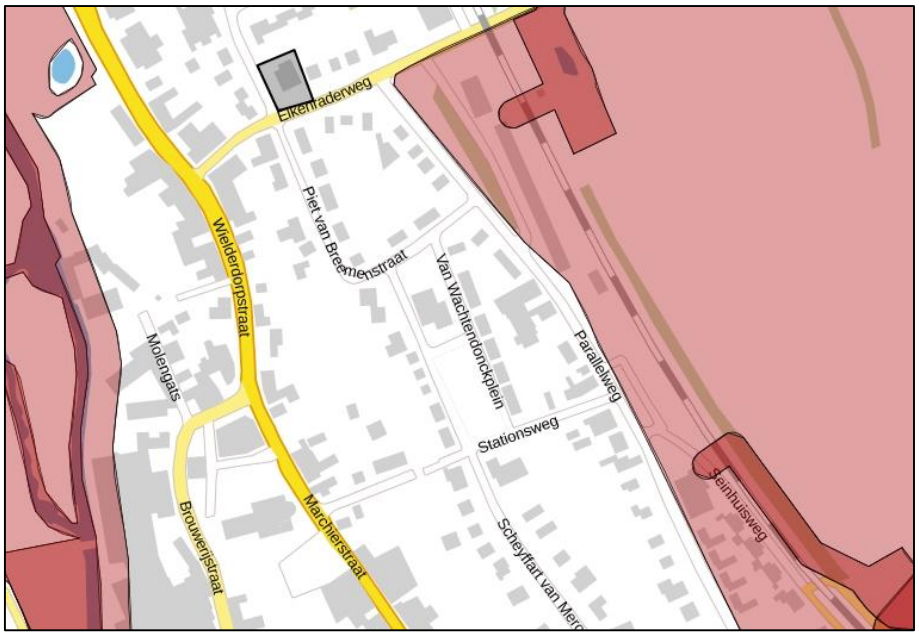
De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water 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.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

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. De Limburgse waterbeheerders hebben 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.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.



Uitsnede waterkaart met aanduiding plangebied

Raadpleging van de digitale watertoets leert dat onderhavig plangebied niet is gelegen in een waterschapsbelang. Vanwege het ontbreken van een waterschapsbelang, alsmede het feit dat primair sprake is van een functiewijziging, kan volstaan worden met het melden van onderhavig plan bij het waterschap. Er behoeft geen wateradvies te worden verkregen. De melding is ingediend op 30 maart 2018 waarop per email d.d. 5 april 2018 door het Waterschap Limburg is gereageerd. Betreffende stukken bijgevoegd als **bijlage 4**.

Ten aanzien van de afvoer van afval- en hemelwater vinden geen veranderingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie.

6.4.4 Conclusie waterhuishouding

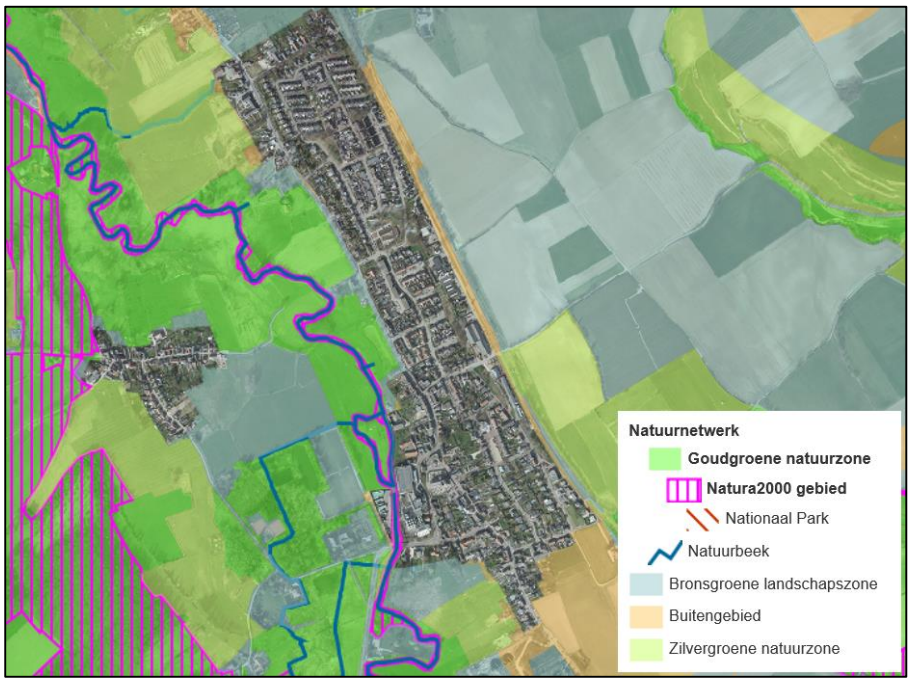
Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

6.5 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen buiten het Natuurnetwerk.



Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding deelgebieden

6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied 'Geuldal' is op circa 150 meter gelegen van deelgebied Elkenraderweg 8. De afstand van deelgebied Parallelweg 20/Stationsstraat 7 bedraagt circa 370 meter.



Kaart 'Veehouderijen en Natura2000' OvL2014 met aanduiding plangebied

Gelet op de aard van voorliggende planontwikkeling, alsook het feit dat er geen dierhuisvesting mogelijk wordt gemaakt middels voorliggend bestemmingsplan, heeft dit geen invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van het 'Geuldal'.

6.5.3 Flora- en fauna

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Ter plekke van het onderhavige plangebied zelf is – blijkens de provinciale natuurgegevens –geen sprake van waargenomen (beschermde soorten) broedvogels, vegetatie en/of flora en fauna.

Ter plekke van onderhavig plangebied is sprake van een woonomgeving. De terreininrichting alsook het gebruik van dergelijke omgeving is dusdanig intensief, dat de kans op aanwezigheid van beschermde flora en/of fauna vanuit die omstandigheid zodanig klein is, dat ecologisch onderzoek achterwege kan blijven.

6.5.4 Conclusie natuurbescherming

Gelet op de aard van voorliggende planontwikkeling behoeven belemmeringen vanwege natuurbescherming niet te worden verwacht. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

6.6 Duurzaamheid

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

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

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning activiteit bouwen zal door de gemeente op de duurzaamheidaspecten worden getoetst.

7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Gulpen-Wittem sluit een anterieure (exploitatie)overeenkomst met de initiatiefnemer van voorliggend plan. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

In de met de gemeente Gulpen-Wittem te sluiten anterieure (exploitatie)overeenkomst worden tevens afspraken aangaande planschade vastgelegd.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan ‘Elkenraderweg 8 – Parallelweg 20 / Stationsweg 7 te Wijlre’ van de gemeente Gulpen-Wittem bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket ‘RO Standaarden 2008’ ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende ‘Regeling standaarden ruimtelijke ordening’.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc.;
- er is een verplichte ‘analoge verbeelding’ voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan;
- er is een verplichte ‘digitale verbeelding’ voorgeschreven, waarmee wordt gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - Begrippen
  - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - Bestemmingen
  - Voorlopige bestemmingen
  - Uit te werken bestemmingen
  - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - Anti-dubbeltelregel
  - Algemene bouwregels
  - Algemene gebruiksregels
  - Algemene aanduidingsregels
  - Algemene afwijkingssregels
  - Algemene wijzigingsregels
  - Verwerkelijking in de naaste toekomst
  - Algemene procedureregels
  - Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - Overgangsrecht
  - Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Voorst is aangesloten bij de inhoud van het bestemmingsplan ‘Kern Wijlre’ van de gemeente Gulpen-Wittem.

8.2.3 Verbeelding

De ‘vroegere’ plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als ‘verbeelding’. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:500.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben middels de ‘Uitzonderingenlijst’ (Provinciaal Blad van Limburg 2009/9) een aantal uitzonderingsgevallen vastgelegd waartoe geen (voor)overleg met de diensten van de provincie behoeft te worden gepleegd. Gelet op de uitzonderingenlijst voor bestaande bebouwde gebieden – waarvan in casu sprake is – is vooroverleg met de provincie niet vereist, aangezien sprake is van ‘een wijziging van het gebruik van gebouwen en/of onbebouwde gronden, anders dan ten behoeve van bouwen’.

9.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er ter inzage legging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de ‘Inspraakverordening Gulpen-Wittem 2010’, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 november 2010. In artikel 2, lid 4, sub g, is opgenomen dat geen inspraak wordt verleend ‘inzake de voorbereiding van besluiten als bedoeld in artikel 3.1, lid 1 Wro (bestemmingsplan) indien deze besluiten betrekking hebben op bestemmingsplannen met een geringe planologische betekenis (postzegelbestemmingsplannen)’.

Het ter visie leggen van een voorontwerp van voorliggend plan wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien sprake is van een geringe planologische betekenis.

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan alsook het ontwerpbesluit hogere waarde hebben vanaf 12 juli 2018 tot en met 22 augustus 2018 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen

1. Brief gemeente Gulpen-Wittem d.d. 4 april 2018 (kenmerk: U.18.00760);
2. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek Elkenraderweg 8 Wijlre d.d. 15 mei 2018 (Aelmans ECO B.V., documentnummer: E183659.006/HWO);
3. Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Elkenraderweg 8 Wijlre d.d. 22 mei 2018 (Aelmans ROM B.V., documentnummer: M182793.001.001/JGO);
4. Stukken digitale melding watertoets d.d. 30 maart 2018 en 5 april 2018.

aelmans

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voerendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
asten@aelmans.com