aelmans



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Eyserbosweg ong. te Eys

Gemeente Gulpen-Wittem

Bestemmingsplan

Eyserbosweg ong. te Eys

Gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.BPeyserbosweg-VG01
Rapportnummer:	M179715.002/PSO
Opdrachtgever:	dhr. L.R.M.R. van der Linden
Opsteller:	mr. P.H.J Soogelee
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 8170.53.189.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 5

2 Plangebied en planontwikkeling 7

2.1 Ligging plangebied 7

2.2 Beoogde planontwikkeling 8

2.3 Ruimtelijke effecten 9

3 Beleid 11

3.1 Rijksbeleid 11

3.2 Provinciaal beleid 11

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 11

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 12

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 13

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu 13

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid 14

3.3 Regionaal beleid 14

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 14

3.4 Gemeentelijk beleid 15

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan 15

3.4.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul 16

4 Milieutechnische aspecten 19

4.1 Bodem 19

4.2 Geluid 19

4.3 Milieuzonering 21

4.4 Luchtkwaliteit 22

4.5 Externe veiligheid 23

5 Overige ruimtelijke aspecten 27

5.1 Archeologie 27

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988) 27

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden 27

5.2 Kabels en leidingen 28

5.3 Verkeer en parkeren 28

5.3.1 Verkeersstructuur 28

5.3.2 Parkeren 28

5.4 Waterhuishouding 29
5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding 29
5.4.2 Provinciaal beleid 29
5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg 29
5.5 Natuur en landschap 31
5.5.1 Natura2000 31
5.6 Flora en fauna 32
5.6.1 Algemeen 32
5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg 32
5.6.3 Verricht onderzoek 33
5.6.4 Conclusie flora en fauna 33
5.7 Duurzaamheid 33

6 Uitvoerbaarheid 35
6.1 Grondexploitatie 35
6.1.1 Algemeen 35
6.1.2 Exploitatieplan 35
6.2 Planschade 36

7 Planstukken 37
7.1 Algemeen 37
7.2 Toelichting, regels en verbeelding 37
7.2.1 Toelichting 38
7.2.2 Regels 38
7.2.3 Verbeelding 39

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure 41
8.1 Inleiding 41
8.2 Vooroverleg 41
8.3 Inspraak 41
8.4 Formele procedure 42
8.4.1 Algemeen 42
8.4.2 Zienswijzen 42

Bijlagen 43

1 Inleiding

Op de locatie Eyserbosweg ong. is een voormalige woning gelegen. De locatie is al geruime tijd niet meer in gebruik als woning en tevens niet meer als zodanig bestemd. De bestaande bebouwing heeft een karakteristiek uiterlijk en is op 15 september 2016 door de Monumentencommissie als 'karakteristiek pand' aangewezen. De nieuwe eigenaar van de locatie beoogt de bestaande bebouwing te verbouwen tot een woning, met respect voor de karakteristieke elementen. Omdat de locatie niet meer is bestemd voor wonen, dient van het geldende bestemmingsplan te worden afgeweken.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het planvoornemen is voorgelegd aan de gemeente Gulpen-Wittem. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij brief van 26 januari 2017 aangegeven, onder voorwaarden in te kunnen stemmen met de beoogde bestemmingsplanwijziging. De brief met principemedewerking is bijgevoegd in **bijlage 1**.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Eyserbosweg te Eys. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Wittem, sectie A nummer 6232 en 6312.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Noordelijk van het plangebied bevindt zich de begraafplaats van Eys en een deel van de tuin, waarvan de bestemming niet wijzigt. Oostelijk en zuidelijk ligt overwegend woonbebouwing met tuinpercelen. Westelijk van het plangebied ligt de Eyserbosweg.

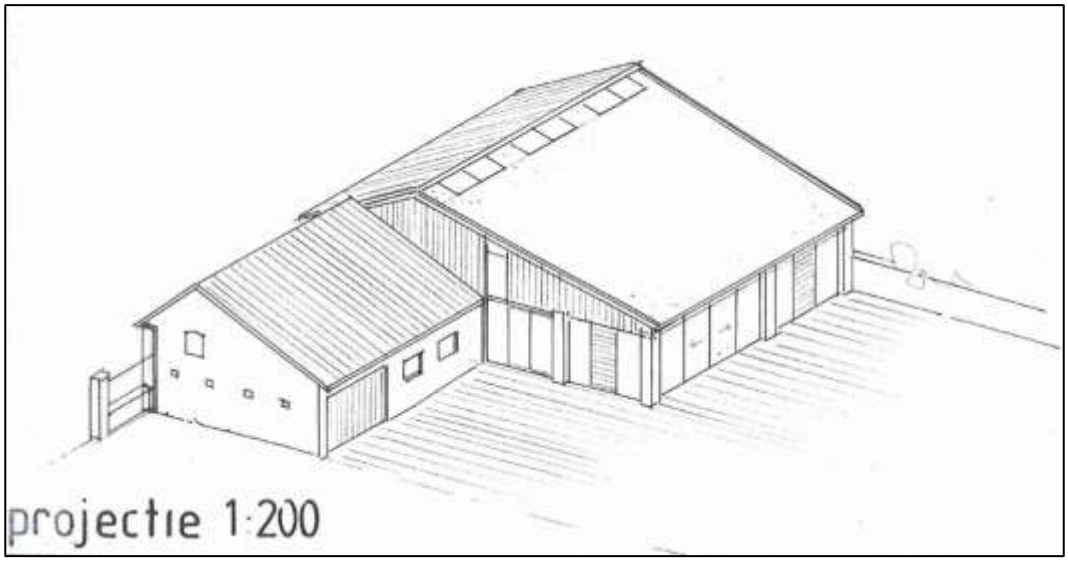


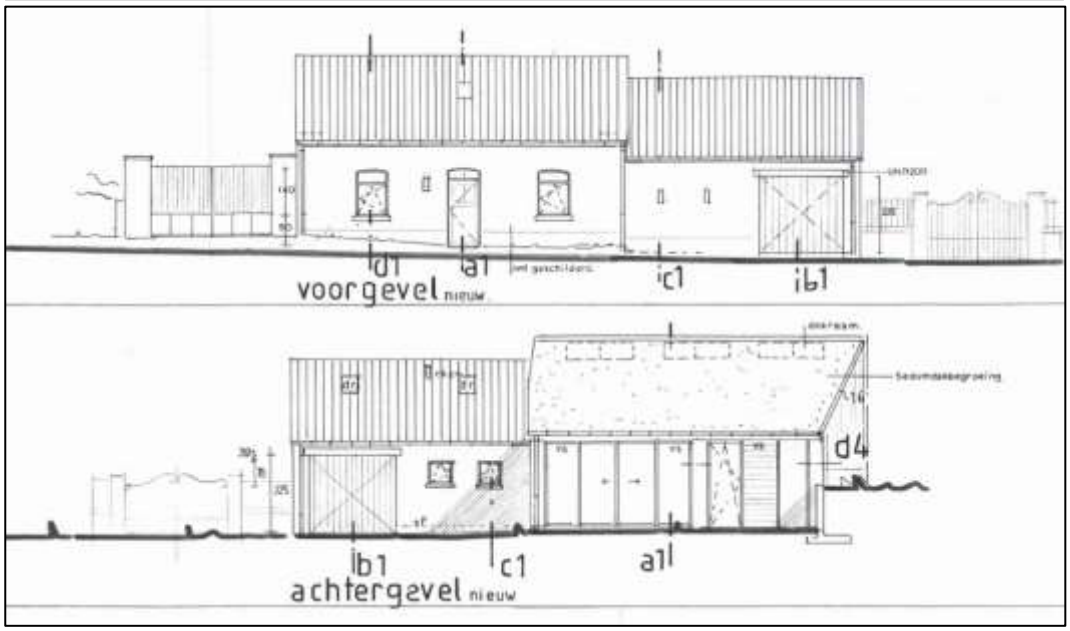
Foto bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

De initiatiefnemer beoogt van de bestaande bebouwing een levensloopbestendige woning te maken. Hiertoe worden de voormalige woning en bedrijfsruimte verbouwt door gedeeltelijke renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw. De karakteristieke elementen van de woning, zijnde de gehele voorgevel en de kopgevel van de woning, worden gerenoveerd. De nieuwbouw van de voormalige schuur wordt karakteristiek uitgevoerd door gebruik te maken van muldenpannen en houten gevelbetimmering. Het gebruik van sedum dakbedekking is een duurzaam en fraai alternatief voor de flauwe dakhelling van het achterdak.

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.





2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

Door te bouwen overeenkomstig de ‘footprint’ van de bestaande bebouwing en de karakteristieke elementen van de bouwmassa te behouden, worden de ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht. De verbouwing zal een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de locatie opleveren, omdat als gevolg van een lange periode van leegstand verval is opgetreden. Het wederom realiseren van een woonfunctie in de bestaande bouwmassa maakt het mogelijk noodzakelijke investeringen te doen en de kwaliteit van de locatie te verbeteren.

3 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). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Kern Eys'.

3.1 Rijksbeleid

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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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 'overig bebouwd gebied'.

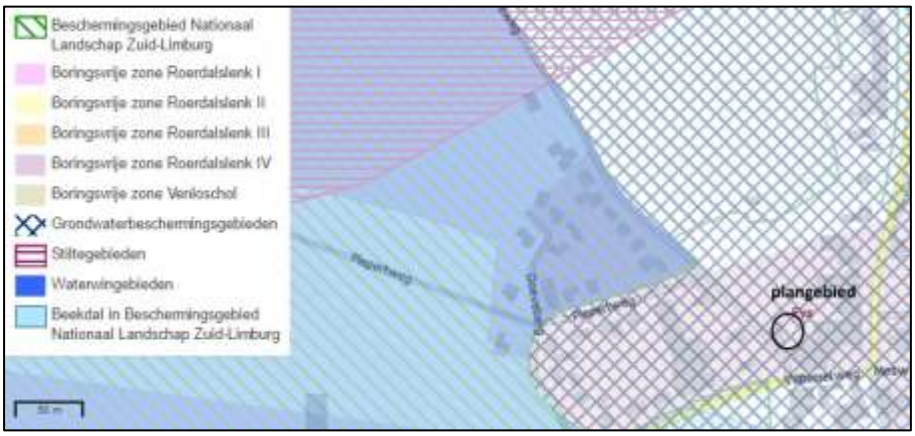


Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

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.

3.2.2 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.



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevings-verordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Uit bestudering van de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' blijkt het plangebied te zijn gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Grondwaterbeschermingsgebied
Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Om te voorkomen dat het grondwater wordt vervuild heeft de provincie Limburg rondom de plaatsen waar grondwater wordt opgepompt milieubeschermingsgebieden aangewezen. Hier wordt het grondwater extra beschermd en gelden strengere regels ter bescherming van het grondwater dan in de rest van Limburg.

De milieubeschermingsgebieden ter bescherming van het grondwater zijn verdeeld in zones. Rondom de putten waaruit het grondwater wordt gewonnen ligt het waterwingebied. Rondom het waterwingebied ligt het grondwaterbeschermingsgebied.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in 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.

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'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien tien of meer woningen worden gerealiseerd. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

3.2.4 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 planlocatie is niet gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is dan ook niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

De Zuid-Limburgse transformatieopgave op de woningmarkt is groot, complex en kosten- en arbeidsintensief. Door de interacties tussen gemeenten en regio's zijn bindende beleidsafspraken en een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt noodzakelijk.

Basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die echt van meerwaarde zijn.

Er is alleen sprake van een goed functionerende woningmarkt als vraag en aanbod in verhouding staan tot elkaar. Om dit te bereiken zullen gemeenten planologische-juridische, financiële en organisatorische kaders moeten bepalen, waarbinnen publieke en private partijen opereren. Op deze wijze kan de woningmarkt ook daadwerkelijk goed haar werk doen.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

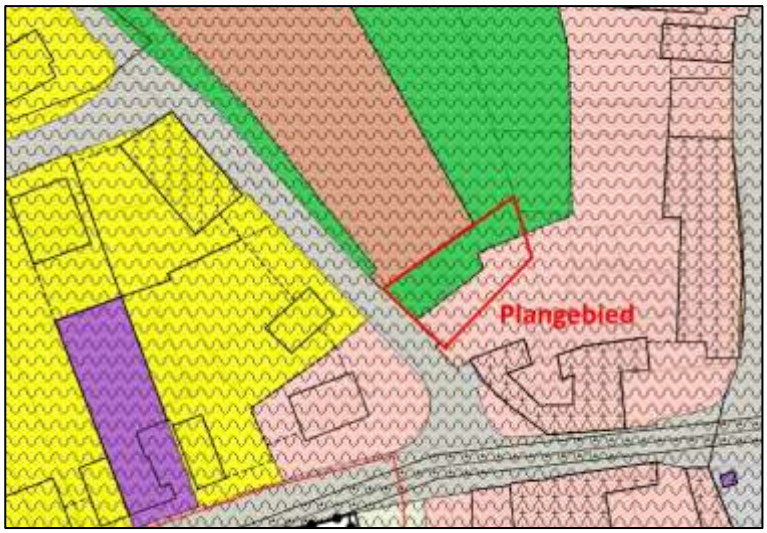
1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de verbouwing van een karakteristieke, niet meer voor wonen bestemde, locatie mogelijk. Het bouwplan voor de te realiseren woning betreft een toevoeging aan het bestaande woningmarktprogramma en dient 1 op 1 gecompenseerd te worden door elders een woning te slopen of te onttrekken. De initiatiefnemer heeft een woningbouwcontingent verworven van een woning aan de Rosstraat 4a te Gulpen, welke is gesloopt om plaats te maken voor een bouwplan van de Gulpener Bierbrouwerij. Voorliggend bestemmingsplan heeft zowel betrekking op de nieuwbouwontwikkeling aan de Eyserbosweg als op de onttrekking aan de Rosstraat 4a te Gulpen. Tevens is het plan opgenomen in de planvoorraad Maastricht-Heuvelland die op 28 september 2017 is vastgesteld in het portefeuillehoudersoverleg Ruimte Wonen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Kern Eys’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem op 19 mei 2011.
Ter plaatse van de te realiseren woonbestemming zijn de bestemmingen ‘Groen en ‘Centrum - 1’ van toepassing. Tevens is de gebiedsaanduiding wro-zone – rode contour’ van toepassing.
Binnen deze bestemmingen is het niet rechtstreeks mogelijk om het planvoornemen te realiseren. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede verbeelding
met aanduiding plangebied

Planologische wijziging te onttrekken woningbouwlocatie
Omdat sprake is van het toevoegen van een woning, vereist het geldende provinciale en gemeentelijke beleid dat elders een woning dient te worden onttrokken. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst gesloten met de eigenaar van de locatie Rosstraat 4a over de sloop van de aldaar gelegen woning met garageboxen. De woning is inmiddels gesloopt en heeft plaats gemaakt voor het nieuwe brouwlokaal van de Gulpener Bierbrouwerij.

Omdat het planologisch onmogelijk maken van bewoning van de te onttrekken woningbouwlocatie ook onderdeel uitmaakt van voorliggende ontwikkeling, is voor deze locatie ook een verbeelding opgesteld.



De planregels van de ter plekke geldende bestemming ‘Centrum-1’ van het bestemmingsplan ‘Kern Gulpen’ zijn aangepast, waardoor wonen op de locatie Rosstraat 4a niet meer is toegestaan. De herbestemming van de locatie Eyserbosweg ong. is planologisch gekoppeld aan de onttrekking van de woning aan de Rosstraat 4a via een postzegelplan. De toevoeging van een woning en de onttrekking elders worden dan ook gelijktijdig in procedure gebracht.

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

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de ‘Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul’, door de gemeenteraad vastgesteld op 29 maart 2012.

In de intergemeentelijke structuurvisie wordt ook ingegaan op het beleid voor de dorpskernen. De functionele en ruimtelijke ontwikkeling van de kernen zal in belangrijke mate worden bepaald door de demografische ontwikkeling die in alle gemeenten al een aantal jaren geleden heeft ingezet en de komende jaren zal voortzetten: een (sterke) bevolkingsdaling in combinatie met een toenemende vergrijzing en ontgroening. Dit zal grote invloed hebben op de huishoudenssituatie en daarmee op de woningmarktsituatie. De woningbehoefte zal kwantitatief afnemen en er zal kwalitatief een vraag naar andere woningtypes ontstaan.

De initiatiefnemer beoogt een levensloopbestendige woning te bouwen, waarbij de belangrijkste voorzieningen op de begane grond zijn gesitueerd. Naar dit type woningen is vraag, gelet op de vergrijzing. Tevens wordt elders in de gemeente een woning onttrokken aan de voorraad. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de ‘Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul’.

4 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.

4.1 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.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Aelmans Eco BV een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**.
Uit de rapportage van het verkennend bodem- en asbestonderzoek volgt dat zowel de boven- als de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld kunnen worden.
Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.2 Geluid

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

Voor de beoogde ontwikkeling speelt enkel het aspect wegverkeerslawaai een rol.

Wegverkeerslawaai
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.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Eyserbosweg. Voor deze weg geldt binnen de kern een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve in beginsel niet aan de orde.

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.

Het plangebied is echter tevens gelegen binnen de geluidzone van de Wittemerweg/Mesweg. Vandaar dat door Aelmans ROM BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 3**.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) als gevolg van het wegverkeer (Mesweg / Wittemerweg) wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de overschrijding dient een hogere grenswaarde procedure te worden gevolgd. De procedure dient gelijktijdig, of eerder, met het vaststellen van het bestemmingsplan te worden opgestart.

Ter bepaling van de gecumuleerde geluidbelasting dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde.

Goede ruimtelijke ordening
De geluidbelasting op de gevels van het bouwplan als gevolg van wegverkeer op de 30 km/uur wegen Eyserbosweg en Grachtstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op geen enkele gevel van het plan.

Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn niet zoneplichtig en hoeven formeel niet te worden beschouwd bij de bepaling van de gecumuleerde geluidbelasting. In het kader van een goed woon- en leefklimaat zijn deze wegen echter alsnog meegenomen. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van het bouwplan bedraagt 56 dB.

Bij toepassing van de juiste bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte.

Karakteristieke geluidwering van de gevel
Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling, mits de hogere grenswaardeprocedure wordt doorlopen.

4.3 Milieuzonering

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.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijfslocaties, waarvoor de beoogde woning maatgevend gaat worden. Nabijgelegen bedrijven worden dus niet gehinderd als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Wel is het plangebied direct naast de begraafplaats van Eys gelegen. Vanuit oogpunt van milieuzonering worden ook tussen begraafplaatsen, uitvaartcentra en crematoria bepaalde richtafstanden geadviseerd. Op basis van brochure ‘Bedrijven en milieuzonering 2009’ wordt voor een begraafplaats een richtafstand van 10 meter aangehouden voor het aspect geluid. Aangezien de afstand tussen de begraafplaats en het plangebied kleiner is dan 10 meter, dient onderbouwd te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De begraafplaats van een kleine kern als Eys is een rustig gebied met nauwelijks geluiden. Alleen op kerkelijke feestdagen en bij begrafenissen kunnen geluiden worden waargenomen. De initiatiefnemer accepteert dat de woning naast de begraafplaats ligt en houdt hier bij zijn bouwplan rekening mee. Uit oogpunt van privacy worden ramen met melkglas richting begraafplaats gemaakt. Tevens is binnen een afstand van 10 meter van de plangrens slechts de inrit naar de begraafplaats gelegen. De daadwerkelijke bijeenkomstfunctie van de begraafplaats is op meer dan 10 meter afstand gelegen.

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

4.4 Luchtkwaliteit

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 Wmb 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 Wmb:

- 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.

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 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Omdat de beoogde ontwikkeling slechts betrekking heeft op het realiseren van één nieuwe woning, draagt het project niet in betekenende mate bij aan de aan de toename van concentraties fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

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 gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

NIBM-tool InfoMil
Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

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.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied
De dichtstbijzinde risicovolle inrichting betreft het gasdrukregel- en meetstation van Gasunie aan de Cartilsweg te Kapolder. Deze inrichting ligt op een afstand van 2.200 meter van het plangebied.
De PR 10^{-6}-risicocontour bedraagt 15 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen
Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3, hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen N278 bevindt zich op een afstand van ca. 1.750 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de N278 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de N278 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

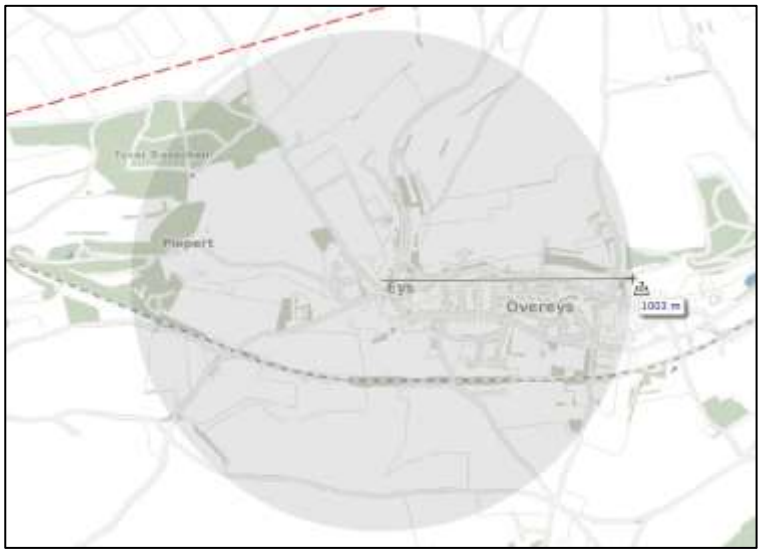
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning/kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen
Op een afstand van circa 1.050 meter van het plangebied bevindt zich een hogedruk-aardgasleiding, namelijk de Z-504-01 met een diameter van 324 mm en een ontwerpdruk van 40 bar. Gelet op deze afstand vormt de leiding geen belemmering voor het bouwplan.

Conclusie externe veiligheid
Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van ca. 1.000 meter rondom het plangebied

5 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.

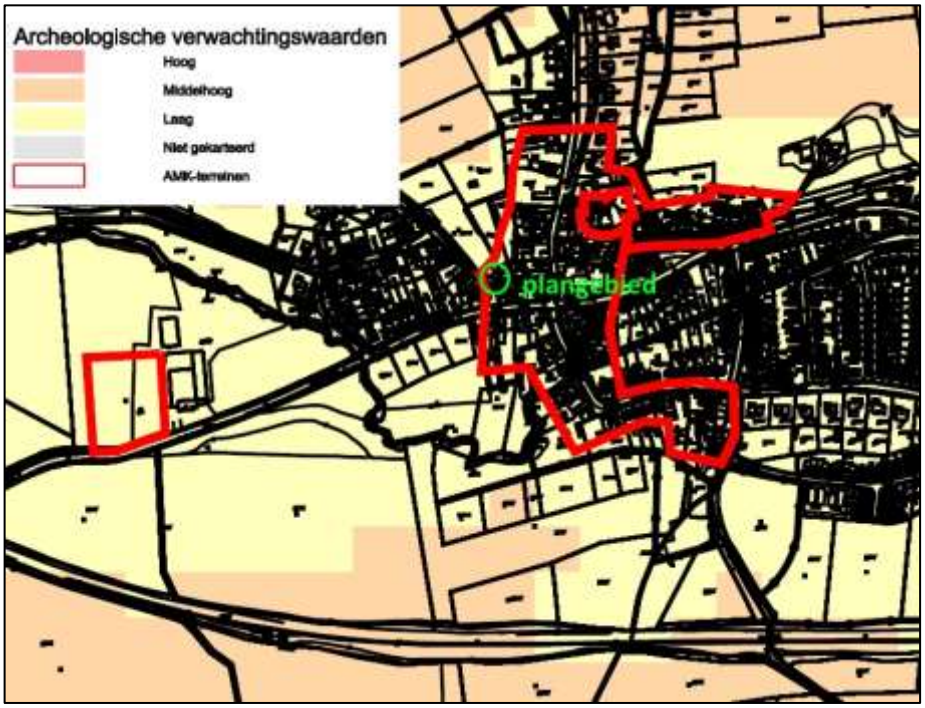
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf (‘Archeologische monumentenzorg’) bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt niet over een archeologische beleidskaart. Wel 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 het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde, echter wel opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart (een ‘AMK-terrein’). Delen van de kern Eys zijn aangewezen als AMK-terrein omdat deze gronden een weinig veranderde wegen- en bebouwingsstructuur hebben.



Uitsnede kaart ‘Archeologie’ bestemmingsplan Buitengebied – reparatie 2011 met aanduiding plangebied

Omdat het bouwplan betrekking heeft op het verbouwen van een bestaande bouwmassa, zijn bodemingrepen nauwelijks aan de orde. De graafwerkzaamheden zullen beperkt blijven tot het waar nodig vervangen van nutsvoorzieningen en mogelijk funderingsherstel. Deze werkzaamheden vinden plaats in de reeds geroerde bodem, waardoor de kans op het aantreffen van archeologische vondsten verwaarloosbaar is. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het vorenstaande laat onverlet dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Gulpen-Wittem. Deze verplichting geldt op basis van de Monumentenwet 1988, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.2 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 en kan door middel van een Klic-melding inzichtelijk worden gemaakt. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

De ontsluiting van de woning zal geschieden via de Eyserbosweg. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de te realiseren woning bedraagt, conform de vuistregels van de CROW, per nieuwe woning circa 8 per werkdagetmaal. Deze beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen op het bestaande wegennet wordt zeker niet belemmerend geacht voor de wegcapaciteit.

5.3.2 Parkeren

Op basis van de Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem is gerekend met een eengezinswoning in de dure sector (> € 350.000,-). Voor dergelijke woningen geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen op eigen terrein. In het bouwplan voor de beoogde woning is voorzien in een oprit met garage op eigen terrein. Aan de geldende parkeernorm wordt voldaan.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.4.2 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.

5.4.3 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. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Voorliggend bestemmingsplan heeft slechts betrekking op het planologisch mogelijk maken dat een nieuwe woning mag worden gebouwd ter plekke van een bestaande karakteristieke bouwmassa. In het geldende bestemmingsplan is reeds een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Het bouwplan maakt dan ook geen extra verharding mogelijk. Een advies van Waterschap Limburg is dan ook niet noodzakelijk.

Doordat het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zijn grondwerkzaamheden dieper dan drie meter beneden maaiveld niet toegestaan zonder ontheffing van de provinciale omgevingsverordening. De beoogde woning wordt levensloopbestendig, waarbij geen kelderverdieping wordt aangelegd derhalve geen diepe grondwerkzaamheden noodzakelijk

zijn. Het bouwplan zal in overeenstemming zijn met de regels van de omgevingsverordening.

Volledigheidshalve wordt hierna uiteengezet op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater.

Afvalwater
Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Gulpen-Wittem. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein
Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen
Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening
Bij nieuwbouw dient minimaal 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van t=25 en t=100.

De beoogde woning krijgt een dakoppervlakte van circa 165 m².

Voor een bui t=25 impliceert dit (165 x 35=) 5,7 m³ af te voeren hemelwater. Bij een bui van t=100 dient (165 x 45=) 7,5 m³ hemelwater te worden afgevoerd.

Het Waterschap Limburg schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van t = 25 nogmaals een bui van t = 25 moet kunnen worden opgevangen. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van (2 x 5,7 =) 11,4 m³.

Teneinde te bepalen of de bodem ter plekke van de beoogde infiltratievoorziening voldoende waterdoorlatend is, heeft een onderzoek naar de infiltratiecapaciteit plaatsgevonden. De rapportage van het infiltratieonderzoek is bijgevoegd in **bijlage 4**. Uit de rapportage blijkt dat de bodem voldoende waterdoorlatend is en aldus geschikt is voor het realiseren van een infiltratievoorziening op eigen terrein. De infiltratievoorziening is beoogd in de vorm van infiltratiekratten met een inhoud van 11,5 m³. Het hemelwater van de (dak)verhardingen wordt door middel van buizen naar de infiltratievoorziening geleid.

Ter plekke mag de grond niet dieper worden geroerd dan 3 meter beneden maaiveld vanwege het grondwaterbeschermingsgebied ‘Roodborn’. Doordat de toepassing van losse infiltratiekratten kan de inhoud van 11,5 m³ op een flexibele manier worden bereikt. Ontgraving dieper dan 3 meter beneden maaiveld is niet beoogd. Voor de ingreep is aldus geen ontheffing nodig met betrekking tot de provinciale omgevingsverordening.



Beoogde ligging infiltratievoorziening

Opvang schoon hemelwater
In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast
Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op het terreinverloop. De hemelwatervoorziening zal tevens worden voorzien van een noodoverloop naar de Eyserbosweg, zodat bij zeer extreme regenval het overtollig hemelwater via de straatkolken wordt afgevoerd naar de gemeentelijke riolering.

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

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 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 betreft het 'Geuldal', waarvan de uitlopers op circa 200 meter van de projectlocatie zijn gelegen. Gelet op deze ruime afstand zullen de bouwwerkzaamheden geen effect hebben op het beschermde natuurgebied.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

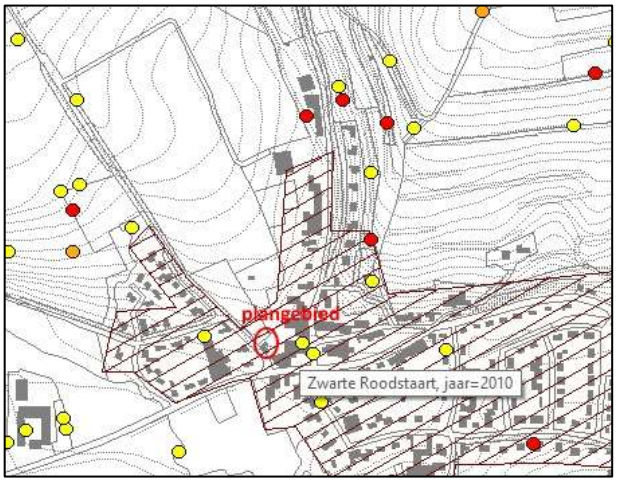
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.
Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Uit bestudering van de natuurgegevens blijkt dat ter plekke van het plangebied geen broedvogels zijn aangetroffen. De dichtstbijzijnde waarneming van een broedende vogel betreft een Zwarte Roodstaart, ten oosten van het plangebied. De waarneming dateert van 2010; recentere waarnemingen zijn niet doorgegeven.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

5.6.3 Verricht onderzoek

Gelet op de gedateerdheid van de provinciale onderzoeksgegevens en het feit dat het gebouw een verblijfplaats kan vormen voor beschermde flora en fauna, is het plangebied onderzocht door een ecoloog. Op 1 februari 2018 heeft het veldbezoek plaatsgevonden. De rapportage van het bureau- en veldonderzoek is gerapporteerd in de 'Quickscan Wet natuurbescherming Eyserbosweg ongenummerd te Eys', bijgevoegd in **bijlage 5**. Uit de quickscan volgt dat het project geen verstoring oplevert van beschermde flora en fauna en beschermde natuurgebieden. Wel zijn adviezen gedaan over de bouw buiten het broedseizoen en het opschonen van de tuin.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied (bestaande bebouwing met tuin), is het onwaarschijnlijk dat ter plekke beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor op basis van artikel 3.10, derde lid Wet natuurbescherming de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 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).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen

dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning ‘bouwen’.

6 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.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 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 de 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.

6.1.2 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 overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is dan ook anderszins verzekerd.

6.2 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.

De gemeente Gulpen-Wittem sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Gulpen-Wittem.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan ‘Eyserbosweg ong. te Eys’ van de gemeente Gulpen-Wittem bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe 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 nieuwe 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 2012’ 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. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- 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. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- 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.

7.2 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.

7.2.1 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.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 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
- Nadere eisen
- 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.

7.2.3 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 1:1000. De verbeelding heeft zowel betrekking op de beoogde woningbouwlocatie als op de te onttrekken woning aan de Rossstraat te Gulpen. Beide ontwikkelingen zijn op de verbeelding opgenomen en voorzien van een specifieke planologische regeling.

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

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is 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.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met 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.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging 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 heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 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.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 19 juli 2018 tot en met 29 augustus 2018 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen inhoudelijke zienswijzen ingekomen. Wel hebben zowel provincie Limburg als Rijkswaterstaat Zuid-Nederland per email kenbaar gemaakt geen zienswijzen te zullen indienen. Betreffende emails zijn bijgevoegd als **bijlage 6**.

Bijlagen

1. Brief principemedewerking gemeente Gulpen-Wittem d.d. 26 januari 2017;
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek (Aelmans Eco BV);
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Aelmans ROM BV);
4. Onderzoek naar de waterdoorlatendheid van de ondergrond Eyserbosweg ong. te Eys;
5. Quickscan Wet natuurbescherming Eyserbosweg ongenummerd te Eys;
6. Emails provincie Limburg (d.d. 13 augustus 2018) en Rijkswaterstaat Zuid-Nederland (d.d. 19 juli 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