

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
projectbesluit ex artikel 3.10 Wro**

**Functiewijziging en in pandige verbouwing
pand discotheek 'De Sjmids' te Reijmerstok
tot 12 appartementen**

Gemeente Gulpen-Wittem

- concept
- ontwerp
- 1 vastgesteld door het College van Burgemeester en wethouders
van Gulpen-Wittem d.d. 21 december 2010

Kenmerk : VPA 2009.44
Datum laatste wijziging : 13 december 2010

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie.....	4
2.2 Het (ver)bouwplan	7
2.3 Beleidskader	12
2.3.1 Rijksbeleid.....	12
2.3.2 Provinciaal beleid.....	12
2.3.3 Regionaal beleid	14
2.3.4 Gemeentelijk beleid	15
2.4 Milieuaspecten.....	18
2.4.1 Bodem.....	18
2.4.2 Geluid.....	18
2.4.3 Externe veiligheid	19
2.4.4 Luchtkwaliteit	20
2.5 Water	21
2.6 Archeologie.....	22
2.7 Ecologie	22
2.8 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving.....	23
2.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	24
2.10 Economische uitvoerbaarheid	24
3 Motivering	25
Bijlage 1 Verbeelding projectbesluit.....	26
Bijlage 2 Ontwerp-besluit hogere grenswaarden	27
Bijlage 3 Ingediende reacties vooroverleg ex art 5.1.1. Bro	28
Bijlage 4 Beantwoording ingediende zienswijzen	29
Bijlage 5 Planschade (exploitatie-) overeenkomst	30
Bijlage 6 Ontwerp projectbesluit en ontwerp-bouwvergunning.....	31

Separate bijlagen:

- Bureau Geluid, "Akoestisch onderzoek gevelwering Reijmerstokkerdorpsstraat 90-94 Reijmerstok", rapportnummer 20093214, d.d. 8 februari 2010
- Geonius Milieu, "Verkennd bodemonderzoek Reijmerstokkerdorpsstraat 92 te Reijmerstok in de gemeente Gulpen-Wittern", rapportnummer MA-90520, d.d. 18 februari 2010

1 Inleiding

De eigenaar van het horecapand aan de Reijmerstokkerdorpsstraat 92 te Reijmerstok, plaatselijk bekend als het pand van de voormalige discotheek, café en friture 'De Sjmīd', heeft bij het college van Burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem een plan ingediend om het pand inpandig te verbouwen tot 12 appartementen. Deze locatie is kadastraal bekend gemeente Gulpen-Wittem, sectie E, nummers 211 en 300; beide percelen vormen samen de projectlocatie voor het voor deze ontwikkeling te nemen projectbesluit.

De realisering van de woonbestemming in de vorm van 12 appartementen past niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan "Reijmerstok '85" van de voormalige gemeente Gulpen. De gemeente wil voor het project een procedure projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in gang zetten. Een projectbesluit vormt de eerste stap op weg naar een nieuw bestemmingsplan voor deze projectlocatie. De gemeente Gulpen-Wittem zal te zijner tijd het bestemmingsplan voor de kern Reijmerstok herzien; in dit plan zal de locatie van het voorliggende projectbesluit worden opgenomen. Tegen het bestemmingsplangedeelte dat onderwerp van onderhavig projectbesluit is, kunnen te zijner tijd bij de terinzagelegging van dat plan geen zienswijzen meer worden ingediend.

Als onderdeel van de procedure projectbesluit ex artikel 3.10 Wro dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende rapport voorziet in dit vereiste. De voor dit projectbesluit te volgen procedure is opgenomen in artikel 3.11 Wro.

In bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding opgenomen (NL.IMRO 1729.PJBKOM10001-VG01) van de locatie van het projectbesluit.

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 vormt de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie aangeduid en wordt in paragraaf 2.2 het bouwplan besproken. Paragraaf 2.3 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.4 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten dit in het kader van deze planvorming van belang zijn. De aspecten water, archeologie en ecologie komen in respectievelijk paragraaf 2.5, 2.6 en 2.7 aan bod. Paragraaf 2.8 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.9 wordt de voor dit projectbesluit noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.10. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivatie" vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.

Documenten bij dit projectbesluit

Naast de voorliggende ruimtelijke onderbouwing behoren de volgende documenten bij het projectbesluit voor deze locatie:

- een 'eenvoudige verbeelding' (zoals bedoeld in het 'Handboek ruimtelijke plannen en besluiten' van de gemeente Gulpen-Wittem, d.d. 1 oktober 2009);
- een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Bureau Geluid);
- een historisch en verkennend bodemonderzoek (Geonius Milieu).

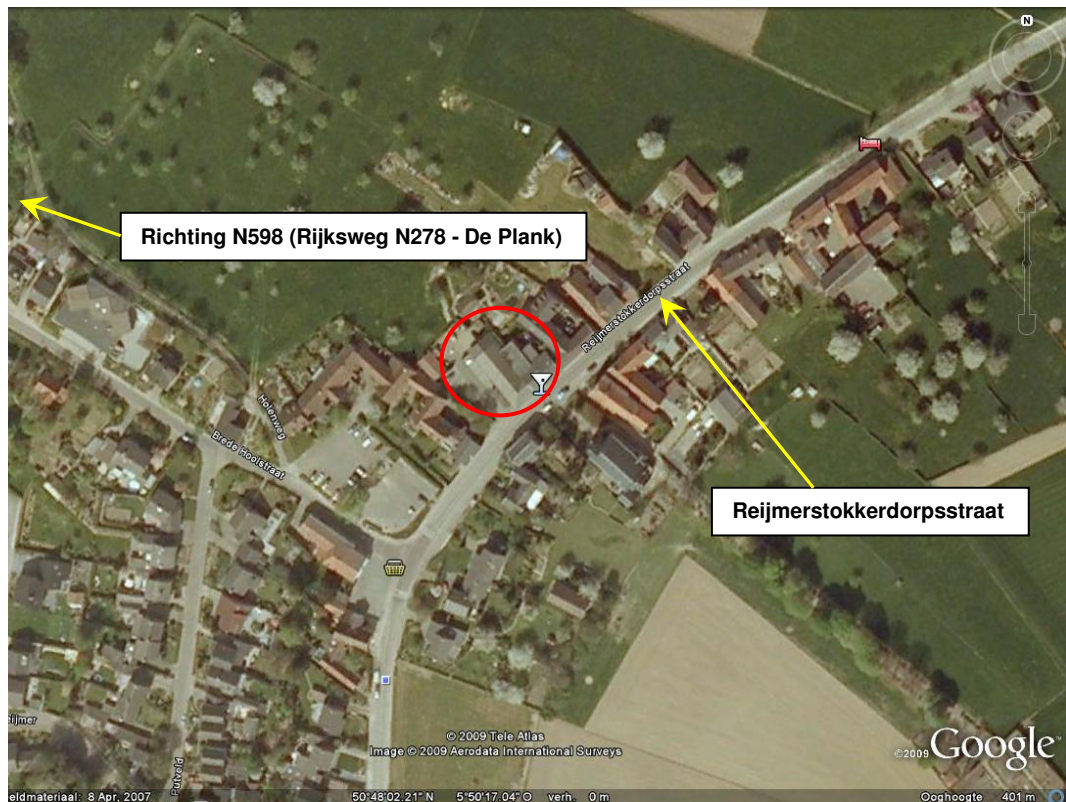
2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in de kern Reijmerstok, die behoort tot de kerkdorpen van de gemeente Gulpen-Wittem. Reijmerstok was en is nog steeds een van de kleinste van de tien kernen die tot deze gemeente behoren. In 1851 bestond het dorp uit 49 woningen met 300 inwoners; nu zijn er ongeveer 240 woningen en circa 600 inwoners. Het dorp bestaat hoofdzakelijk uit één bebouwingslint: de Reijmerstokkerdorpsstraat. Op het onderstaande topografische kaartje is de projectlocatie aangeduid:



De onderstaande luchtfoto (bron: Google Earth) laat de ligging van de projectlocatie (in de rode cirkel) zien binnen de bebouwingslint van Reijmerstok:



Reijmerstok wordt hoofdzakelijk ontsloten door de N598, de provinciale weg van af de Rijksweg N278 naar De Plank in België. De Reijmerstokkerdorpsstraat zelf is een interlokale weg die Reijmerstok verbindt met de omliggende dorpen Banholt en Euverem. Daarnaast zijn er enkele lokale wegen (zoals de Groenendalsbergweg, Smidsbergweg, en de Haagstraat) die aanhaken op de Reijmerstokkerdorpsstraat, hoofdzakelijk in de richting van het Gulpdal.

De Reijmerstokkerdorpsstraat ligt in een droogdal dat vanuit het Gulpdal het plateau insnijdt. Deze weg is het belangrijkste bebouwingslint van Reijmerstok. Centraal in het lint ligt de kerk van de H. Franciscus van Assisi van Reijmerstok (1922). De oude kerk (die ervoor staat) is nu in gebruik als woonhuis. Tegenover de kerk ligt de projectlocatie waarop dit bouwplan zal worden gerealiseerd. De onderstaande foto's (genomen in december 2009) geven een impressie van de karakteristiek van het bebouwingslint Reijmerstokkerdorpsstraat.



Verklaring foto's:

- foto linksboven: Reijmerstokkerdorpsstraat (begin bebouwingslint) vanuit noordoostelijke richting
- foto rechtsboven: zicht op projectlocatie vanuit zuidwestelijke richting
- foto linksonder: fragment bebouwingslint tegenover de projectlocatie (met Franciscuskerk)
- foto rechtsonder: Reijmerstokkerdorpsstraat ten zuiden van de projectlocatie

De projectlocatie zelf bestaat uit de bebouwing met bijbehorende gronden aan de Reijmerstokkerdorpsstraat 92 en is lokaal vooral bekend als het horecapand van de voormalige discotheek, café en friture "De Sjmîd". Dit uitgaanscentrum werd op 26 september 2008 gesloten en de bebouwing is sindsdien als zodanig buiten gebruik. Er is in Reijmerstok zowel economisch (rendabiliteit) als ruimtelijk-functioneel (nachtelijke overlast voor de woonomgeving) onvoldoende basis voor een nieuwe horecafunctie op deze plek. De huidige eigenaar van het pand en omliggende gronden (waarop tevens een garage is

gelegen) wil er nu in pandig 12 appartementen realiseren voor starters op de woningmarkt. De onderstaande foto's geven een impressie van de bebouwing van uitgaanscentrum "De Sjmîd", het onderwerp van dit projectbesluit:



Verklaring foto's:

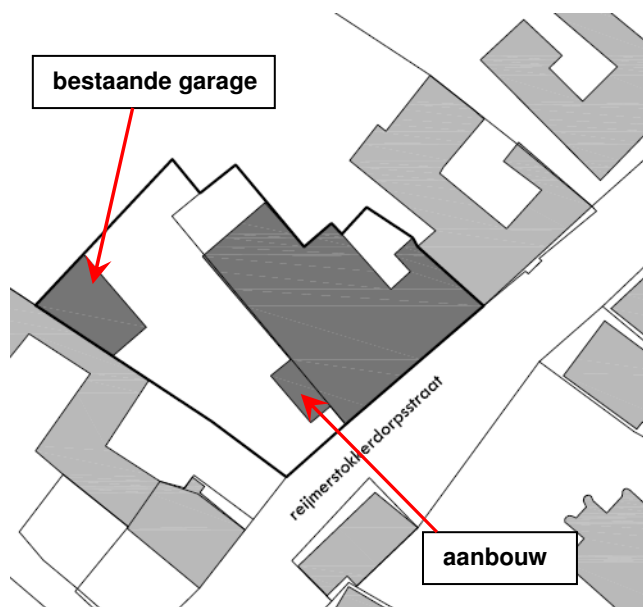
- foto linksboven: gebouw De Sjmîd vanuit zuidwestelijke richting
- foto rechtsboven: langsgevel De Sjmîd aan de Reijmerstokkerdorpsstraat
- foto linksonder: frontaal beeld voorgevel gebouwdeel voormalige friture en café
- foto rechtsonder: aanpalende bebouwing ten noorden van de projectlocatie
- samengestelde foto beneden: inrit en parkeerplaats aan de Reijmerstokkerdorpsstraat

Het dorpslint Reijmerstokkerdorpsstraat wordt gekenmerkt door afwisselende bebouwing uit verschillende bouwperiodes, waarbij een ruime variatie aanwezig is met betrekking tot

voorgevelrooijlijnen, kaprichtingen, positionering van bebouwing op het perceel, materialisering en bouwhoogten. Ter hoogte van de projectlocatie is er echter juist sprake van een duidelijke doorlopende voorgevelrooijlijn naar de bebouwing ten noorden daarvan. Deze bebouwing is opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap. Het aanpalende pand aan de zuidzijde kent weer een verspringende voorgevel en is meer in de richting van de weg gelegen. Opvallend is wel de diversiteit in kleurstelling van de verschillende onderdelen van het voormalige horecapand, de vormen van de raampartijen en de verschillende toegepaste materialen.

2.2 Het (ver)bouwplan

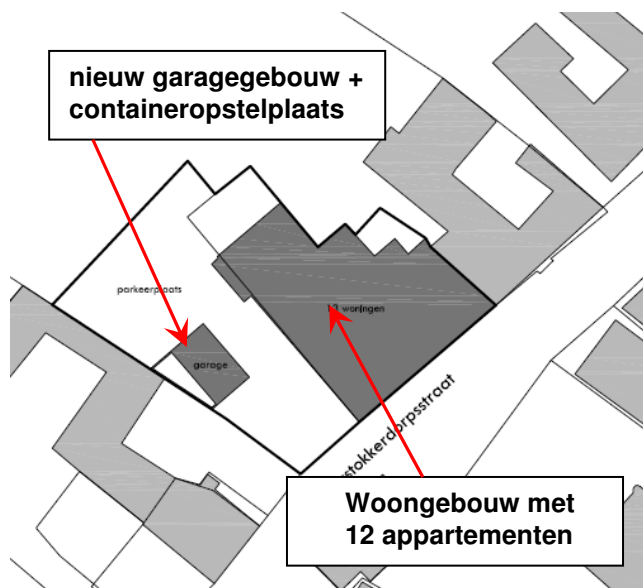
Het pand van de voormalige discotheek, café en friture zal inpandig worden verbouwd tot 12 appartementen. De bestaande en nieuwe plattegrond van de percelen ziet er als volgt uit (bron plattegronden: Y. Weekers, architect):



bestaande situatie

De bestaande garage aan de westzijde van het perceel (tegen de aangrenzende bebouwing aan de zuidzijde) zal worden verplaatst. Het parkeerterrein/de huidige oprit zal opnieuw worden ingericht.

De kleine aanbouw aan de zuidwestzijde van het hoofdgebouw (die dienst deed als nooduitgang en entreepartij voor de voormalige discotheek) zal worden gesloopt.



nieuwe situatie

De nieuwe positie van de garage is aangeduid. Als onderdeel van het garagegebouw zal, aan de zijde van de perceelsgrens, een containeropstelplaats worden aangelegd voor afvalverzameling van de bewoners van de appartementen. Deze opstelplaats is via een doorgang langs de parkeerplaatsen te bereiken.

De 12 appartementen zullen in het bestaande pand worden gerealiseerd.

Het (ver)bouwplan voor dit pand wordt toegelicht aan de hand van onderstaande plattegrond en een aantal gevelaanzichten (*bron afbeeldingen: Y. Weekers, architect*). De begane grond van het pand, de oprit met parkeerplaatsen en de garage/containeropstelplaats, zien er in de nieuwe situatie als volgt uit:



De oprit blijft op dezelfde plaats als in de huidige situatie. Hier zijn 17 parkeerplaatsen voorzien, waarvan drie overdekt. Achter de drie overdekte parkeerplaatsen is de containeropstelplaats gesitueerd. Het in de huidige situatie aanwezige hoogteverschil op de parkeerplaats zelf komt te vervallen. Er zal een gemetselde keerwand rondom de parkeerplaats worden gebouwd. De randen van de parkeerplaats worden groen ingericht.

Het doel van de initiatiefnemer is het gebouw zoveel mogelijk intact te laten qua uiterlijke verschijningsvorm. Hierdoor blijft het pand passen bij het bestaande bebouwingsbeeld in dit lint. Het hoofdgebouw heeft een voorgevelbreedte van bijna 25 meter; aan deze voorgevel zijn drie woningen en de entreepartij (met stijgpunt) gesitueerd. Op de begane grond van het hoofdgebouw worden zes appartementen gerealiseerd, variërend in

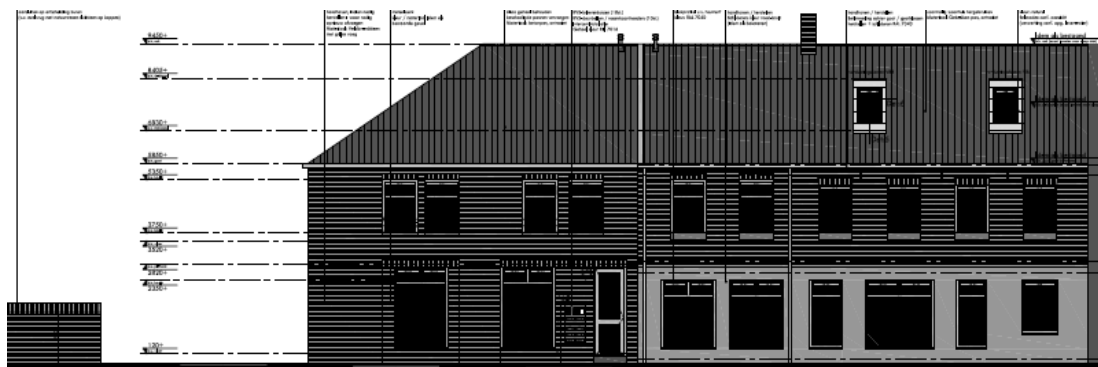
oppervlak van 60 tot 78 m². Vier van deze woningen zijn via de centrale entree aan de voorgevel (Reijmerstokkerdorpstraat) ontsloten. Eén woning heeft een aparte ontsluiting aan de voorgevel en één woning is ontsloten via de achtergevel. Op de begane grond is voorts een aantal bergingen geprojecteerd. Op de tweede verdieping worden nog zes woningen gerealiseerd met een oppervlakte variërend van 58 tot 130 m². Vier woningen daarvan zijn via de centrale gang ontsloten. De twee andere woningen worden door middel van een trap aan de linkerzijgevel ontsloten. Drie van deze woningen hebben een zolder op de tweede verdieping van het pand, twee andere woningen zijn voorzien van een terras. De tweede en bovenste verdieping bestaat uit de drie zolders van ondergelegen woningen, een berging en een overloop.

Gevelaanzichten

Op de onderstaande tekeningen is de voorgevel aan de Reijmerstokkerdorpstraat weergegeven in de bestaande situatie (boven) en de nieuwe situatie (onder). Duidelijk is te zien dat de bouwhoogte (9,60 meter), de dakopbouw en de gevelindeling intact blijven. In de nieuwe situatie worden twee dakvensters gerealiseerd in het rechter dakgedeelte. Aan de linkerzijde worden op de begane grond twee nieuw ramen geplaatst en een extra deur die toegang biedt naar de centrale entree voor vier woningen. Op de afbeeldingen is voorts te zien dat de bestaande aanbouw gesloopt is en dat er een overdekt garagegebouw is opgericht. De materialisering blijft in grote lijnen hetzelfde; de gevels, daken, goten en kozijnen worden, waar nodig, gerestaureerd en opnieuw geschilderd.



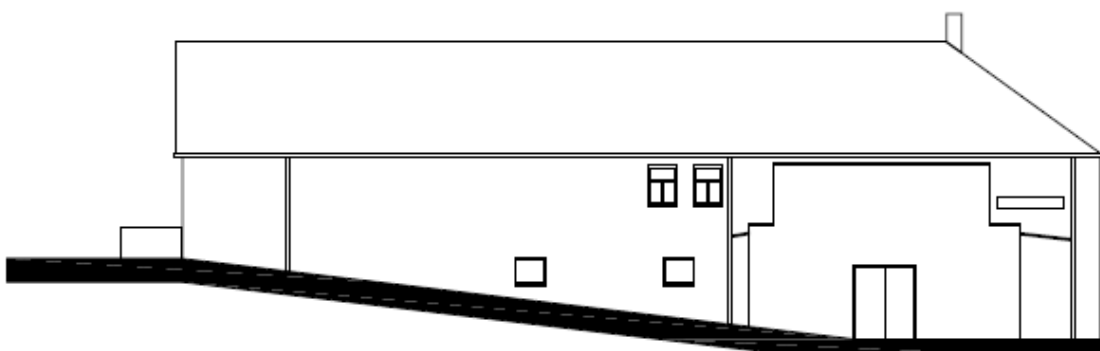
Bestaande situatie



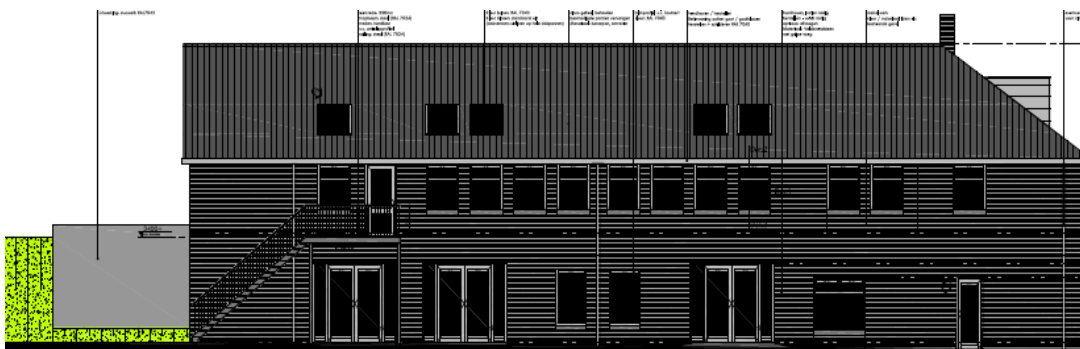
Nieuwe situatie

De linkerzijgevel (gezien vanaf de zijde van de parkeerplaats) is op de onderstaande afbeeldingen weergegeven (boven de bestaande situatie, onder de nieuwe situatie). Hier is duidelijk te zien dat het hoogteverschil is opgeheven ter plaats van de parkeerplaats. Het gebouw komt daardoor met de achterzijde als het ware verdiept in het groen te liggen. Dit groen wordt verder versterkt door de aanplant van enkele bomen.

Aan deze gevel verandert niet de bouwmassa, maar wel het aanzicht ervan. Hier worden, analoog aan het bestaande patroon aan de voorgevel, nieuwe ramen en deuren aangebracht ten behoeve van de nieuwe woningen. Ook worden vier dakvensters geplaatst. In de nieuwe situatie is ook de trap zichtbaar die de ontsluiting vormt van twee van de zes woningen op de eerste verdieping.



Bestaande situatie

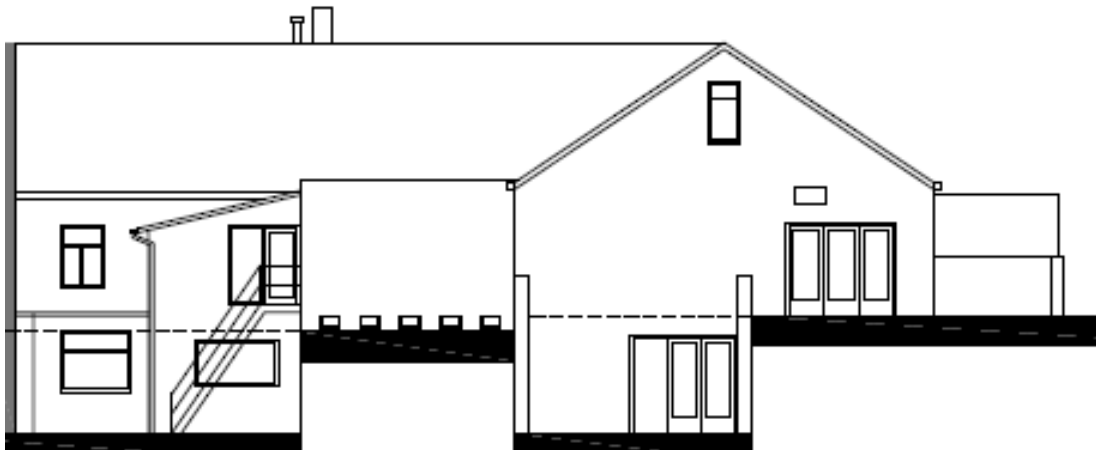


Nieuwe situatie

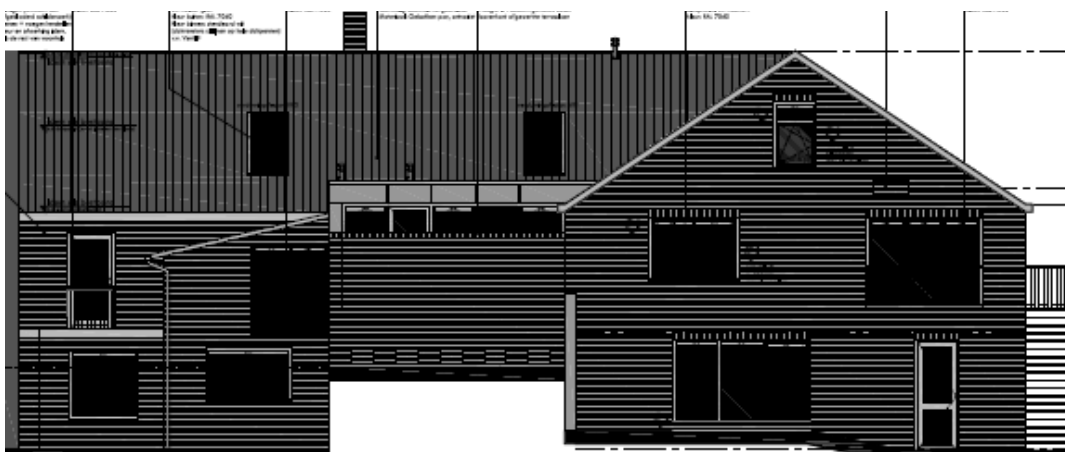
Tenslotte wordt hier de achtergevel besproken (de rechtergevel blijft nagenoeg ongewijzigd; dit is een grotendeels blinde gevel).

Door het opheffen van het hoogteverschil op de parkeerplaats kan de achtergevel aan de rechterzijde volledig zichtbaar worden gemaakt. De situering van bestaande raampartijen wordt gehandhaafd. Daarnaast worden centraal in de achtergevel en aan de rechterzijde nieuwe vensters geplaatst. Op het dak worden twee dakvensters gerealiseerd. De bouwmassa en de bouwhoogte blijven ook aan deze gevel ongewijzigd. Aan deze zijde zijn de balkons van de twee achterste woningen op de eerste verdieping zichtbaar.

Op de onderstaande tekeningen is de bestaande (boven) en nieuwe situatie (onder) van de achtergevel weergegeven:



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

Resumerend kan worden aangegeven dat de uiterlijke verschijningsvorm van het pand qua bouwmassa, bouwhoogte en gevelindeling aan de voorgevelzijde nagenoeg gelijk blijft. Hierdoor zal het straatbeeld vanaf de Reijmerstokkerdorpsstraat nauwelijks veranderen. Wel zullen de restauratie van de gevel en de eenduidigere materialisering in positieve zin bijdragen aan de uitstraling van het gebouw. De wijzigingen aan de linkerzijgevel zijn in die zin ingrijpender, dat er meer ramen en deuren en een trap worden gerealiseerd, waardoor deze zijde een ander aanzicht krijgt. Doordat de aan de voorgevel toegepaste gevelindeling hier wordt voortgezet ontstaat er een homogeen beeld van het pand, dat in de huidige situatie door de verschillende bouwtechnische aanpassingen in de loop der jaren wat minder als een eenheid gezien kan worden. In combinatie met de opnieuw ingerichte en met groene beplanting gelaardeerde parkeerplaats ontstaat door deze verbouwing een woongebouw met een bij de omliggende bebouwing passende uitstraling. Door deze nieuw functie wordt deze plek weer verlevendigd en wordt verdere leegstand van het voormalige horecapand voorkomen.

2.3 Beleidskader

2.3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030 vastgelegd. De beleidsvoornemens worden in hoofdlijnen aangegeven, met een belangrijke rol voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS). De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen). De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan.

Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geacommodeerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water. Het beleid in de nota is verder gericht op een bundeling van de verstedelijking in stedelijke netwerken. Stedelijke netwerken zijn sterk verstedelijkte zones bestaande uit een aantal goed met elkaar verbonden compacte grotere en kleinere steden, van elkaar gescheiden door buitengebied. Het percentage van de woningen en de werkgelegenheid dat in de stedelijke netwerken is ondergebracht, zal tenminste gelijk moeten blijven en zo mogelijk moeten toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

De Nota Ruimte bevat geen specifieke uitgangspunten voor dit plan. Op de projectlocatie vindt een functiewijziging plaats, gericht op kleinschalige woninguitbreiding binnen het bestaand dorpsgebied. Deze ontwikkelingen passen binnen de hoofduitgangspunten van deze nota.

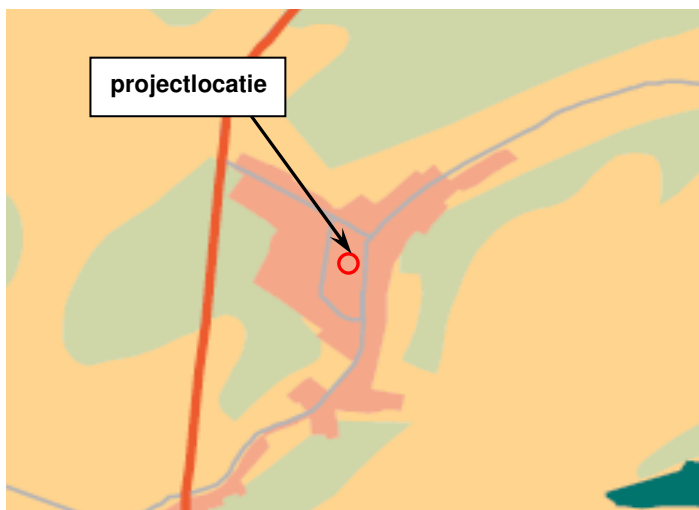
2.3.2 Provinciaal beleid

POL 2006 (Actualisering 2010)

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg. Het POL 2006 kent een aantal beleidskaarten, waarop de uitgangspunten en randvoorwaarden van het provinciaal beleid zijn weergegeven. Deze kaarten zijn in 2008, 2009 en 2010 deels geactualiseerd. De relevante aspecten hieruit worden hierna kort besproken.

Volgens Kaart 1 'Perspectieven' is de projectlocatie gelegen binnen het Perspectief "Plattelandskernen", aangeduid als P6. Op de onderstaande uitsnede uit de Kaart "Perspectieven" is het plangebied geprojecteerd binnen het aangegeven perspectief. De plattelandskernen (P6) zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze kernen dient behouden te blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor groei van lokaal georiënteerde bedrijvigheid. In deze kernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd, enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit

en anderzijds door het contourenbeleid voor de plattelandskernen. Op de andere hoofdbeleidskaarten van het POL (Kristallen waarden, Groene waarden en Blauwe waarden) zijn geen specifieke uitgangspunten voor dit plangebied opgenomen.



POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (2009)

In deze op 18 december 2009 door Provinciale Staten vastgestelde POL-aanvulling is de zogenaamde contourenatlas uit de voormalige POL-aanvulling Contourenbeleid 2005 volledig overgenomen. Dit houdt in dat om elke kern in Zuid-Limburg een contour is vastgesteld. Bouwplannen dienen in principe binnen deze contour te worden ontwikkeld; indien buiten de contour wordt gebouwd kan alleen door toepassing van één van de beschikbare compensatieregelingen (afhankelijk van het soort initiatief) een ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Ook voor de kern Reijmerstok is een bebouwingscontour vastgesteld. Op de onderstaande uitsnede is een deel van deze contour aangegeven; de projectlocatie is binnen de contour gelegen, hetgeen wil zeggen dat de realisering van rode functies is toegestaan.



Resumé

Het voorliggende bouwplan past binnen beleidskaders van het POL 2006 (actualisering 2010) en de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (2009).

2.3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland

Woonbeleid wordt reeds een aantal jaren primair in regionaal verband opgesteld. De gemeenten Maastricht, Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Eijsden, Vaals en Valkenburg aan de Geul vormen samen één regionaal woongebied. Voor de hele regio is een regionale woonvisie opgesteld, de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 (vastgesteld door de gemeenteraden in de periode juni-september 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 november 2002). De visie handelt over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering in Maastricht en het Mergelland. In de Regionale Woonvisie wordt met bandbreedtes gewerkt als het gaat om aantallen te bouwen woningen in plaats van de vroeger gebruikelijke vastgestelde provinciale richtcijfers. Deze Regionale Woonvisie is geactualiseerd in 2006 voor de periode 2005-2009.

Aangaande de gemeente Gulpen-Wittem is in de visie aangegeven dat de woningmarkt onder druk staat. Dit komt door toename van het aantal huishoudens (woonverdunning) en de druk van de omringende stedelijke gebieden. Daarnaast zijn de bouw mogelijkheden beperkt, met name vanwege het contourenbeleid. De belangrijkste doelgroepen op de woningmarkt in deze gemeente zijn jongeren, starters en ouderen. Zij kunnen moeilijk aan een geschikte woning komen.

In de actualisering van de Regionale Woonvisie is in algemene zin ook aan de orde gekomen dat er in principe meer dan voldoende bouwplannen zijn, maar dat de werkelijke bouwproductie om allerlei redenen (procedures, grondverwerving, uitvoerbaarheid, haalbaarheid, enz.) achterblijft bij de opgave zoals die door de regiogemeenten was samengesteld. Voor de gemeente Gulpen-Wittem houden de afspraken voor de periode 2005-2009 voor wat betreft nieuwbouw (dus herstructurering hierbij niet meegerekend) in, dat 70% van de nieuwbouwwoningen grondgebonden woningen moet zijn. Voorts dient er een gelijke verdeling tussen betaalbare en dure woningen te zijn; datzelfde geldt voor de verhouding koop/huur. Kwantitatief dienen er in de genoemde periode minimaal 120 en maximaal 155 woningen te worden gebouwd. Het verschil van 35 woningen betreft een extra ambitie van de gemeente Gulpen-Wittem.

De planperiode van de Regionale Woonvisie was in principe de periode 2005-2009, maar deze woonvisie geeft ook een doorkijk naar 2014. Dit beleid is verbijzonderd in de gemeentelijke Woonplan 2010-2020 (zie in subparagraaf 2.3.4). Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van de nieuwe Regionale Woonvisie 2010-2014 (deze onderzoeken zijn het Regionaal Woonbeeld Maastricht en Mergelland en de Regionale Woningmarktverkenning Maastricht en Mergelland) is gebleken dat er een duidelijke behoefte bestaat aan woningen voor starters. Deze onderzoeken zijn inmiddels door het college van Burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem vastgesteld en vormen de basis voor de nieuwe Regionale Woonvisie.

Resumé

Samenvattend kan worden aangegeven dat de realisering van de 12 appartementen voor starters kwalitatief past binnen de afspraken die gemaakt zijn in het kader van de laatst vigerende Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland voor de periode 2005-2009 en de doorkijk naar het jaar 2014. Resultaten van de onderzoeken voor de nieuwe Regionale Woonvisie voor de periode 2010-2014 bevestigen deze behoefte.

2.3.4 Gemeentelijk beleid

Woonplan 2010-2020

De gemeente Gulpen-Wittern beschikt over het Woonplan 2010-2020 (vastgesteld d.d. 8 oktober 2009). Als algemene doelstelling is in dit plan aangegeven dat de gemeente Gulpen-Wittern wil dat de mensen kunnen wonen in de woning van hun keuze, in de kern van hun keuze, in een omgeving van hun keuze, tegen een betaalbare prijs (koop of huur), in leefbare kernen, met behoud van welvaart en welzijn.

In het Woonplan zijn beleidsdoelstellingen geformuleerd waarvan de belangrijkste voor dit plan worden aangehaald. Een belangrijke beleidsdoelstelling is dat, waar mogelijk, binnen de contouren van de kernen initiatieven voor nieuwbouw van woningen, vernieuwbouw van bestaande woningen en andere gebouwen voor de doelgroepen ouderen en starters wordt ondersteund. Het type woningen dient daarbij in prijs en omvang gedifferentieerd te zijn en in uitvoering zodanig dat de woningen geschikt zijn voor bewoning door ouderen en jongeren (starters) naar gelang omvang huishouden (alleenstaand of paar) en betaalbaarheid. In aantallen gaat het om een raming van gemiddeld ongeveer 55 woningen op jaarbasis. Afhankelijk van de mogelijkheden en omstandigheden kunnen de aantallen per jaar verschillend zijn. De spreiding over de kernen is ook afhankelijk van de kansen en mogelijkheden die in de kernen worden geboden.

De leefbaarheid van de kernen heeft eveneens hoge aandacht. In de strategische visie heeft de gemeenteraad de keuze gemaakt om hier op in te zetten. Ook vanuit het wonen zullen - ook al zou de verwachting van de bevolkingsontwikkeling rationeel anders liggen - inspanningen dienen te worden aangegaan om verenigingsleven, diensten en zorg overeind te houden. In de kernengesprekken hebben de inwoners kenbaar gemaakt dat het leven in hun dorp hen aan het hart gaat. De politieke aspiraties zijn dan ook om het aantal huishoudens in de kernen op peil te houden. Met name geldt dat voor de startende en jonge huishoudens; in bijzonder de gezinnen met kinderen. Hoewel het niet zo zal zijn dat de aanwezigheid van woningen automatisch bewoning inhoudt, mag het ook niet gebeuren, dat startende en jongere huishoudens of ouderen uit de kern weg zouden trekken, omdat er geen woningen van hun keuze en met hun mogelijkheden beschikbaar zouden zijn. Mochten er binnen de bestaande voorraad via doorstroming onvoldoende mogelijkheden liggen, dan zal met nieuwbouw de noodzakelijke kwalitatieve aanvulling tot stand moeten worden gebracht. De bijdrage van het wonen aan de leefbaarheid van de kernen zal dan met name bestaan uit een samenstel van inspanningen en maatregelen. Dat zijn o.a. nieuwbouw van zelfstandige woonruimten (appartementen of grondgebonden) in de huursector waar zowel ouderen als jongvolwassenen in willen wonen; doorstroming; financieringsconstructies die in bijzonder de bestaande woningen financieel bereikbaar moeten maken voor starters en andere jongere huishoudens; promotieactiviteiten voor het wonen in de kernen; nieuwbouw van wonen, zorg en welzijn combinaties; woonservicezones; benutten van kansen en mogelijkheden voor vernieuwbouw van bestaande woningen en/of zakelijke panden.

De gemeente ondersteunt nadrukkelijk de doelgroep starters en koopstarters met de nieuwbouw van woningen (gelijkvloers en levensloopbestendig) die tevens geschikt zijn voor bewoning door deze doelgroep. Zij wil tevens de bereikbaarheid van nieuwbouw en bestaande voorraad bevorderen met het door doorstroming beschikbaar krijgen van eengezins koopwoningen in de bestaande voorraad. Het door de gemeente gevoerde beleid aangaande het bevorderen van het eigen woningbezit heeft de optie om huishoudens met lage inkomens aan een eigen woning te helpen. In veel gevallen zijn dat ook startende huishoudens. Dit beleid richt zich er met name op om huishoudens die een huurwoning bewonen, een eigen woning te kunnen laten kopen. Dat is dan een eerste woning in eigendom. Er wordt van uitgegaan dat met een eerste eigen woning de eerste stap wordt gezet van de 'carrière' op de markt van koopwoningen. Starters maken dan van

deze zelfde mogelijkheden gebruik om een eigen woning te verwerven. Bij starter en koopstarter speelt veelal ook nog een verschil van leeftijd en levensstijl. Uit het woononderzoek volgt dat ongeveer 190 jongeren die waarschijnlijk binnen twee jaar het ouderlijk huis willen verlaten en alleenstaand zullen blijven, in de eigen kern een zelfstandige woonruimte zoeken.

Resumé

Het voorliggende bouwplan dat voorziet in de realisering van 12 starterswoningen, past binnen de uitgangspunten van het Woonplan 2010-2020.

Nota Parkeernormen en parkeerbonds

De beleidsnota "Parkeernormen en Parkeerbonds" is in 2008 vastgesteld door het College van B&W van Gulpen-Wittem. Omdat er geen landelijk voorgeschreven normering voor parkeerplaatsen is (wel richtlijnen in het ASVV 2004, "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom"), heeft de gemeente Gulpen-Wittem besloten de parkeernormen vast te leggen in een beleidsnota. In nieuwe (bouw)plannen wordt naar deze nota verwezen als het gaat om de aantallen te realiseren parkeervoorzieningen.

In het onderhavige plan is sprake van de bouw van 12 appartementen. Deze appartementen worden gerealiseerd voor starters op de woningmarkt. Volgens de parkeernormen zoals opgenomen in de beleidsnota "Parkeernormen en parkeerbonds" valt Reijmerstok onder "Gebied 2" (overig Gulpen-Wittem) en bedraagt de parkeernorm voor (eenpersoons)woningen tot circa 80 m² 1,3 parkeerplaats per woning. Voor woningen boven 80 m² (benoemd als eengezinswoningen) geldt een norm die varieert tussen 1,5 (sociale segment) en 2,0 parkeerplaats (dure segment) per woning. In dit bouwplan is sprake van 12 appartementen, waarvan negen met een oppervlak beneden de 80 m² en drie met een oppervlak groter dan 80 m². De drie woningen boven de 80 m² zijn koopwoningen in het 'sociale' segment (conform parkeernormen verkoopprijs beneden de € 200.000,-).

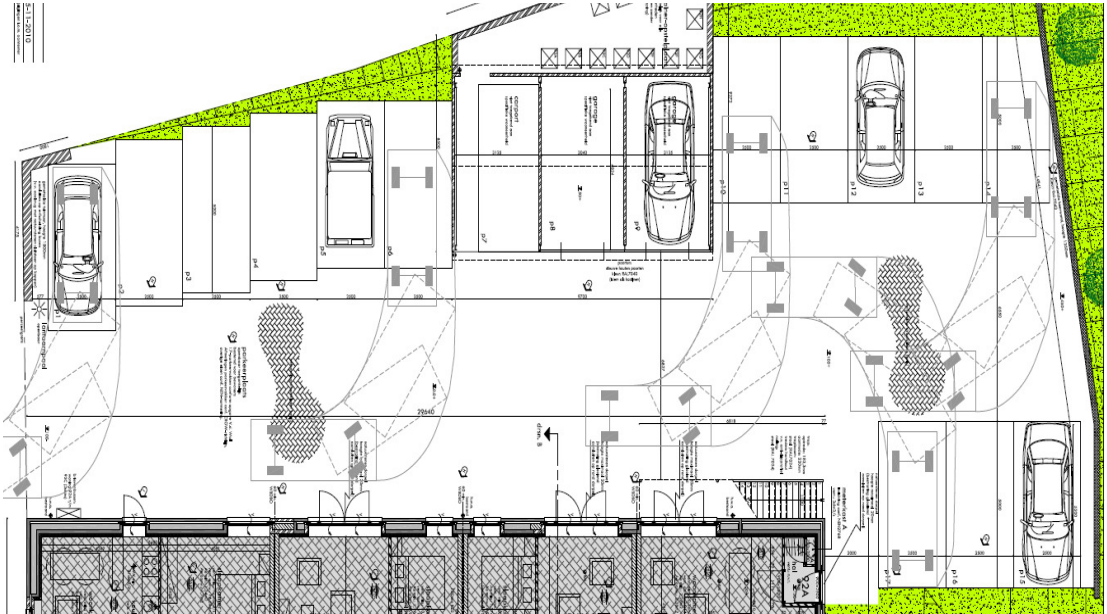
Op basis van deze parkeernormering is de volgende parkeerbehoefte op te maken:

Type woning + (aantal)	Parkeernorm	Behoefte
Eenpersoonswoning (9)	1,3 p.p. per woning	11,7 p.p.
Eengezinswoning sociaal segment (3)	1,5 p.p. per woning	4,5 p.p.
	Totaal behoefte	16,2 p.p.

De behoefte bedraagt afgerond 17 parkeerplaatsen. In het plan is hiervoor ruimte gereserveerd. Er kan derhalve worden voldaan aan de parkeernorm.

Er is voorts onderzocht of op de beoogde parkeerruimte voldoende ruimte gerealiseerd kan worden voor het manoeuvreren van auto's. Daartoe zijn zogenaamde 'draaicirkels' gebruikt uit de "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" van het CROW. Hiermee kan de ontwerper controleren of hij de ruimte die voor het manoeuvreren van auto's noodzakelijk is, beschikbaar is in het plan.

Op de onderstaande afbeelding zijn de draaicirkels van de auto's nabij de parkeerplaatsen (gebaseerd op de uitgangspunten van het CROW) weergegeven:



Uit de bovenstaande tekening kan worden geconstateerd dat er voldoende manoeuvreerruimte is voor de 17 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Bestemmingsplan Reijmerstok '85

De gronden van de voorliggende projectlocatie zijn planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan "Reijmerstok '85" (vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Gulpen d.d. 30-05-1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24-06-1986, KB 02-12-1987) en zijn daarin deels bestemd tot "Horeca" en deels tot "Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden". Binnen de bestemmingen Horeca is de realisering van één woning mogelijk naast de hier toegestane horecafunctie. Binnen de bestemming "Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden" is het bouwen van woningen in zijn geheel niet mogelijk. Er zijn in het bestemmingsplan ook geen wijzigingsbevoegdheden dan wel vrijstellingsmogelijkheden opgenomen om het plan alsnog mogelijk te maken. Vandaar dat het volgen van een procedure projectbesluit noodzakelijk is om het bouwplan toch mogelijk te kunnen maken.

2.4 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bedrijfshinder in de omgeving aan de orde. Indien voor een bepaald aspect geen onderzoek noodzakelijk is, is dit aangegeven. Indien dit wel het geval is, wordt het onderzoek benoemd en worden de conclusies ervan samengevat. Het onderzoek is vervolgens als separate bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.4.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling dient te worden onderzocht of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de realisering van de beoogde functie. Door bureau Geonius Milieu B.V. is het "Verkennd bodemonderzoek Reijmerstokkerdorsstraat 92 te Reijmerstok in de gemeente Gulpen-Wittern" (rapportnummer MA-90520, d.d. 18 februari 2010) uitgevoerd.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zink en kobalt worden aangetroffen. Deze gehalten liggen onder de maximale waarden voor wonen. Op basis van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat er geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde zijn geconstateerd. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde functiewijziging. Daarnaast is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is.

Resumé

De conclusie van dit onderzoek is dat de bodem over de gehele locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Het aspect bodem levert voor dit bouwplan derhalve geen belemmeringen op. Het genoemde rapport van Geonius Milieu is als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.4.2 Geluid

Wonen is een gevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Indien een geprojecteerde woning is gelegen binnen de onderzoekszone van een weg, spoorweg of bedrijventerrein dient akoestisch onderzoek te worden verricht naar de gevelbelasting vanwege deze bron. Op deze locatie is alleen het aspect wegverkeerslawaai relevant. Door Bureau Geluid is het "Akoestisch onderzoek gevelwering Reijmerstokkerdorsstraat 90-94 Reijmerstok" (rapportnummer 20093214, d.d. 8 februari 2010) uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt samen te vatten.

Op zes van de twaalf woning is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai berekend. Dit zijn de appartementen 1, 2, 3, 7, 8 en 12. De nummering van deze meetpunten is in bijlage 3 van het akoestisch rapport op kaart weergegeven en komen overeen met het ontwerp zoals dat in paragraaf 2.2 is besproken. Het betreft de woningen die aan de Reijmerstokkerdorsstraat zelf zijn gesitueerd (op beide bouwlagen). Voor deze woningen bedraagt de gevelbelasting tussen de 52 en 54 dB, hetgeen betekent dat hiervoor een hogere grenswaarde dient te worden aangevraagd. Het aanvragen van hogere grenswaarde is mogelijk omdat de maximale ontheffingswaarde voor binnenstedelijk gebied (63 dB) niet wordt overschreden en stedenbouwkundige, technische en/of bronmaatregelen niet het gewenste effect kunnen ressorteren dan wel fysiek niet tot de mogelijkheden behoren.

Bij de overige woningen/appartementen voldoet de berekende gevelbelasting wel aan de voorkeursgrenswaarde.

Resumé

De conclusie van dit akoestisch onderzoek is dat voor de woningen met de nummers 1, 2, 3, 7, 8 en 12 een hogere grenswaarde dient te worden aangevraagd. Bij de andere woningen voldoet de gevelbelasting aan de voorkeursgrenswaarde en zijn er geen belemmeringen vanwege het aspect wegverkeerslawaaï. Het rapport van Bureau Geluid is als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het ontwerpbesluit ten aanzien van de hogere grenswaarden is opgenomen in bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4.3 Externe veiligheid

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

Niet-stationaire bronnen:

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

Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;
- industrie.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute, gasleiding of een risicovol bedrijf bevindt, overlijdt door een ongeval. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van een transportroute, gasleiding of risicovol bedrijf. Het aantal personen dat in de omgeving verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Voor het GR wordt uitgegaan van een oriëntatiewaarde. In alle gevallen moet een verslechtering van het GR worden gemotiveerd door het bevoegde gezag.

Niet-stationaire bronnen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). Tevens is een circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd in de Staatscourant van 4 augustus 2004 ("Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen"). De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR) is per km-route of tracé bepaald op 10^{-6} per jaar voor 100 of meer slachtoffers en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers.

Het rapport "Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen" (Anker, 2005) is de weergave van de meest recente studie naar het IR en het GR van waterwegen, autosnelwegen en spoorwegen in Nederland. Voor de onderhavige projectlocatie is voor wat betreft de niet-stationaire bronnen met name het aspect wegverkeer van belang (N598). Volgens de Risicoatlas wegverkeer van Rijkswaterstaat vindt over deze weg geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de gemeente Gulpen-Wittem is geen routing van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Er vindt uiteraard wel enig regulier transport van gevaarlijke

stoffen plaats (bijvoorbeeld bevoorraden benzinestations), maar niet in die mate dat er sprake is van onaanvaardbare risico's voor de omgeving.

Daarnaast zijn in de omgeving van de projectlocatie geen hogedrukgasleidingen gelegen.

Concluderend kan worden gesteld dat niet-stationaire bronnen geen belemmering opleveren voor de ontwikkeling op deze locatie.

Stationaire bronnen

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden gesteld voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren van inrichtingen (zijnde vergunningplichtige risicovolle bedrijven). Voor de Limburgse situatie is door de provincie een Limburgse risicokaart ontwikkeld. Op deze kaart kan worden nagegaan of, en zo ja, welke relevante bronnen en/of kwetsbare objecten zich in of in de nabijheid van het projectgebied bevinden. In de omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle bedrijven gelegen. Er is derhalve geen sprake van een risico in het kader van stationaire bronnen.

Resumé

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

2.4.4 Luchtkwaliteit

In het kader van dit projectbesluit heeft een beoordeling van het aspect luchtkwaliteit plaatsgevonden. De invloed van de bouw van 12 woningen op de luchtkwaliteit vindt plaats via het aangetrokken verkeer.

Wet luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden daarom in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit".

Bevoegdheden en wettelijke voorschriften

Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen. In dit artikel is tevens opgenomen dat, zolang normen niet overschreden worden, er per saldo geen sprake is van een verslechtering of plannen "niet in betekenende mate" (nibm) bijdragen, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen en de planontwikkeling dus doorgang mag vinden.

Indien aannemelijk is dat de concentratie in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, kan een beroep worden gedaan op artikel 5.16 lid 1 onder b sub 1° en mogen bestuursorganen hun bevoegdheden blijven uitoefenen. Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen doorgang mogen vinden. Indien een plan of samenstel van maatregelen "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht, kan een beroep worden gedaan op artikel 5.16 lid 1 onder c en kan een plan eveneens doorgang vinden.

Verkeer als gevolg van de bouw van 12 woningen

Los van het bepaalde in de regelgeving is op deze locatie sprake van het verdwijnen van een uitgaanscentrum dat op een aantal dagen in de week een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking had. Dit verkeer was geconcentreerd in de avonden op twee of drie avonden in de week. In de nieuwe situatie is eveneens sprake van een minder intensieve verkeersaantrekkende werking, maar dan verspreid over alle dagen van de

week. Per saldo zal tussen het totaal aantal verkeersbewegingen weinig verschil bestaan. Er is derhalve sprake van een vervangende functie met een vergelijkbare verkeersaantrekkende werking en niet van een aanvullende functie ten opzichte van de bestaande situatie.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit nibm) en de ministeriële Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nibm. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling nibm is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor het onderhavige bouwplan geldt dat, conform in artikel 4, lid 2 en bijlage 3B.2 van de Regeling nibm, woningbouwontwikkelingen tot 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Aldus is, met de realisering van 12 woningen, geen sprake van een negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan een beroep worden gedaan op artikel 5.16, lid 1, onder b sub 1°, van de Wm en kan het voorliggende bouwplan in dit plangebied doorgang vinden.

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit bouwplan.

2.5 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Gulpen-Wittem valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen alleen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze gelegen zijn in het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Als daarnaast geen lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en de toename van verharding kleiner is dan 1.000 m² hoeft er geen watertoets te worden doorlopen.

Voor dit bouwplan geldt dat het niet gelegen is in één van deze gebieden. Er is op deze projectlocatie sprake van een inpandige verbouwing. Er wordt op de omliggende gronden geen extra verharding aangebracht. Hierdoor valt dit plan binnen de genoemde ondergrens. Het doorlopen van de watertoets is voor dit project niet noodzakelijk. Wel gelden de gemeentelijke uitgangspunten duurzaam bouwen en stedelijk waterbeheer. Deze zullen in het kader van de bouwaanvraag getoetst worden.

Het hemelwater afkomstig van de aanwezige bebouwing wordt afgevoerd via regenbuizen naar het rioolstelsel. Het overige hemelwater, dat op de onverharde oppervlakten binnen het plangebied terechtkomt, infiltreert voor zover mogelijk ter plekke in de ondergrond. Er is nooit sprake geweest van wateroverlastgevende situaties ter plekke. Hierdoor worden maatregelen ten aanzien van het opvangen van het regenwater niet noodzakelijk geacht, mede omdat in de toekomstige situatie geen beperkte wijzigingen optreden in bebouwde en/of verharde oppervlakken.

Bij het toepassen van materialen op het terrein en in de bebouwing en met het oog op het beheer van het terrein is het van belang dat het ontstaan van diffuse bronnen voorkomen wordt. Met name dient voorkomen te worden:

- toepassing van onbehandelde, uitlopende bouwmaterialen en straatmeubilair;
- toepassen van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen.

2.6 Archeologie

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

De projectlocatie is gelegen in de historische dorpskern van Reijmerstok en is omgeven door gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Conform de Wamz is vanaf 100 m² verstoring in gebieden met een dergelijke verwachtingswaarde een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. In casu is er geen sprake van verstoring omdat het hier een inpassende verbouwing betreft. Een archeologisch onderzoek is op deze locatie derhalve niet noodzakelijk.

Resumé

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie.

2.7 Ecologie

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en faunawet kan zo snelesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

In casu is sprake van een inpandige verbouwing tot een wooncomplex. Er worden met deze verbouwing geen floristische of faunistische waarden verstoord. Het uitvoeren van een ecologische quickscan is derhalve niet noodzakelijk.

2.8 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Algemeen

Op de projectlocatie vindt een transformatie plaats van een uitgaanscentrum (bestaande uit een discotheek, een friture en een café) naar een wooncomplex met 12 appartementen voor starters op de woningmarkt. Een uitgaanscentrum is een functie waarbij meer overlast te verwachten is dan bij een woonfunctie. Niet voor niets wordt in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2007) voor een discotheek een richtafstand voorgesteld van 30 meter (vanwege geluidoverlast) tot gevoelige functies zoals wonen. De overlast van een uitgaanscentrum is veelal geconcentreerd op een aantal avonden (en delen van de nacht) in de week. Ondanks deze beperking in overlastgevende dagen kan het woongenot door deze functie onevenredig worden verstoord. Naast het genoemde geluidaspect behoort ook de geurhinder vanwege de friture tot het verleden. Met de beoogde functiewijziging wordt deze (potentiële) overlastgevende horecafunctie opgeheven. Dat betekent in algemene zin een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Privacy

In het ontwerp van architect Weekers is veel aandacht geschonken aan het beperken van privacybelemmeringen voor omwonenden. Zo is er uiteindelijk voor gekozen geen balkons aan de zuidwestgevel te realiseren, waardoor er geen inkijk van bovenaf op de naastgelegen tuin (behorend bij pand met nummer 90) mogelijk is. De zuidwestgevel wordt wel uitgerust met meer raampartijen, ook op de verdieping. Deze leiden echter niet tot een onevenredige privacybelemmering vanwege het ontbreken van balkons. Bovendien is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (variërend van circa 10 tot ruim 15 meter) relatief groot. Ter beperking van het zicht op belendende percelen wordt een scheidingsmuur opgericht op het verdiepingsbalkon die in stand dient te worden gehouden. Deze instandhouding is gewaarborgd doordat dit met een ketting- en boetebeding in de koopovereenkomst wordt vastgelegd.

Voor wat betreft de voorgevel aan de Reijmerstokkerdorpsstraat en de noordoostgevel (die niet verandert) zijn geen privacybelemmeringen te verwachten. Bij de achtergevel zullen enkele aanpassingen worden gedaan ten opzichte van de huidige situatie. Vanuit de achtergevel wordt vrij uitzicht geboden op het achterliggende landschap. Logischerwijs is getracht de toekomstige bewoners van de aan de achterzijde grenzende woningen hiervan te laten profiteren, maar dan wel zoveel mogelijk rekening houdend met de aangrenzende woonhuis met tuin van het pand met nummer 94. De belangrijkste wijziging aan de achtergevel is de raampartij die centraal in de achtergevel is geprojecteerd. Deze is echter zo minimaal mogelijk gehouden, waardoor de privacybelemmeringen ook beperkt blijven. De indeling van de gebruiksruidten vanuit deze woning is zodanig gekozen dat de slaapkamer aan de zijde van het naastgelegen pand is geprojecteerd. Van hieruit zal inkijk zeer beperkt zijn omdat de slaapkamer overdag niet of nauwelijks in gebruik is. Het resterende zicht vanuit de woonkamer ernaast kan niet als een onevenredige privacybelemmering worden gezien.

Parkeren

In deze ruimtelijke onderbouwing is al aangegeven dat parkeren wordt opgelost op het eigen terrein. De bestaande oprit wordt daartoe heringericht voor 17 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Gulpen-Wittem (de norm

voor dit bouwprogramma is ook 17 parkeerplaatsen). Naar verwachting zal hierdoor geen sprake zijn van een toename van parkeerdruk in de directe omgeving. De parkeerplaats zelf is zodanig ingericht dat deze voldoet aan de eisen die hieraan worden gesteld. De parkeerplaatsen zijn conform de gemeentelijke Bouwverordening 5 meter lang en er is voldoende manoeuvreerruimte voor in- en uitparkeren beschikbaar.

2.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg ex artikel 5.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 5.1.1 Bro is het concept van het ontwerp-projectbesluit toegezonden aan de provincie Limburg en de VROM-Inspectie Regio Zuid. Van de provincie Limburg is een reactie ontvangen. Zij geeft aan geen zienswijze in te dienen tegen het plan en vraagt aandacht voor een gedegen afweging van keuzes aangaande de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente en de regio. Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

De binnengekomen reactie van de provincie is opgenomen in bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Procedure

Op de voorbereiding van het projectbesluit is, conform het bepaalde in artikel 3.11 Wro, de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt, waarbinnen eenieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kan maken. Maximaal 12 weken na de afloop van de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad van Gulpen-Wittem het projectbesluit vast te stellen.

Het ontwerp-projectbesluit, in de vorm van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, heeft vanaf 14 juli tot en met 24 augustus 2010 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Gulpen-Wittem. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen tegen het plan ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bouwplan aangepast. Het aantal woningen is van het oorspronkelijke plan van 13 teruggebracht naar 12, de parkeerplaats is door weglaten van terrassen op de begane grond verruimd en verbeterd en de dakkapel aan de achterzijde is uit het plan gehaald. Aangevuld met enkele aanvullende kleinschalige aanpassingen wordt hiermee tegemoet gekomen aan een groot deel van de opmerkingen van de indieners van de zienswijzen.

De ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente Gulpen-Wittem zijn opgenomen in bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.10 Economische uitvoerbaarheid

De realisering van het bouwplan op de projectlocatie en de daarmee gemoeide leges en procedurekosten worden gedragen door de eigenaar van de grond. Er zal een planschadeovereenkomst (exploitatieovereenkomst) tussen de gemeente en de ontwikkelaar worden afgesloten. De planschadeovereenkomst (exploitatieovereenkomst) is opgenomen in bijlage 5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3 Motivering

De eigenaar van het horecapand aan de Reijmerstokkerdorpsstraat 92 te Reijmerstok, plaatselijk bekend als het pand van de voormalige discotheek, café en friture 'De Sjmids', heeft bij het College van Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Wittem een plan ingediend om het pand inpandig te verbouwen tot 12 appartementen. Deze locatie is kadastraal bekend gemeente Gulpen-Wittem, sectie E, nummers 211 en 300; beide percelen vormen samen de projectlocatie voor het voor deze ontwikkeling te nemen projectbesluit.

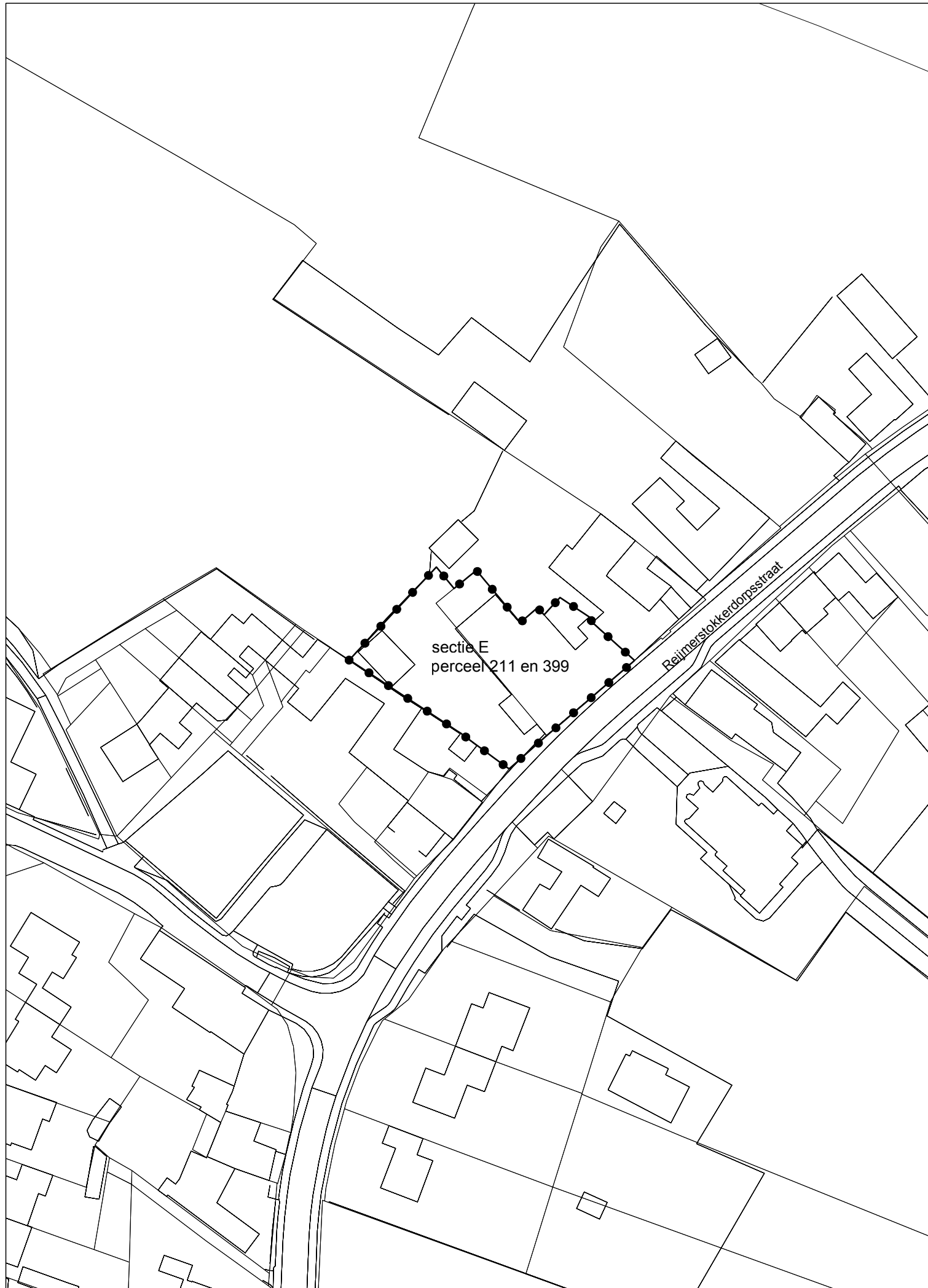
De realisering van de woonbestemming in de vorm van 12 appartementen past niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan "Reijmerstok '85" van de voormalige gemeente Gulpen. De gemeente wil voor het project een procedure projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in gang zetten. Onderdeel daarvan is de voorliggende 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

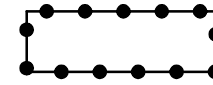
- de verbouwing van het voormalige horecacomplex inpandig plaatsvindt en derhalve past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur. Ook de afwerking van de gevels zal zodanig plaatsvinden dat de samenhang van de bebouwing in het straatbeeld geaccentueerd wordt;
- dat de doelgroep waarvoor de woningen worden gebouwd (starters) past binnen de uitgangspunten en beleidsdoelen van het Woonplan Gulpen-Wittem 2010-2020;
- er uit oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en overige milieuhinder) geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet wordt beïnvloed;
- er geen archeologische waarden worden verstoord;
- er geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- er voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd op eigen terrein;
- er geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonenden;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemde (ver)bouwplan op de projectlocatie aan de Reijmerstokkerdorpsstraat te Reijmerstok in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.

Bijlage 1 Verbeelding projectbesluit



GEBIED PROJECTBESLUIT



Projectbesluit functiewijziging en in pandige verbouwing
pand discotheek 'De Sjmīd' te Reijmerstok tot 13 appartementen

Gewijzigd : 13.12.2010

Gewijzigd : 01.03.2010

Projectbesluit functiewijziging en in pandige verbouwing
pand discotheek 'De Sjmīd' te Reijmerstok tot 13 appartementen

Gemeente Gulpen - Wittem

verbeelding 

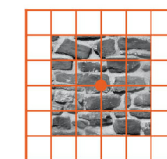
Planstatus : vastgesteld

Vastgesteld : 21 december 2010

Datum : 11.02.2010

Schaal : 1:1000

Projectnummer : VPA 2009.44



vandewall
planologisch advies

NL.IMRO.1729.PJBKOM10001-VG01

Bijlage 2 Ontwerp-besluit hogere grenswaarden

ONTWERP-BESLUIT

tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (artikel 83 van de Wet geluidshinder)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GULPEN-WITTEM;

Inleiding

Het verzoek vindt plaats in het kader van een projectbesluitprocedure en heeft betrekking op de bouw van 13 appartementen aan de Reijmerstokkerdorpstraat 92-94 te Reijmerstok, kadastraal bekend gemeente Gulpen sectie E perceelnummers 211 en 300.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat ter hoogte van de woning de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidshinder overschrijdt. Onderzocht is of voor deze ontwikkellocaties een hogere waarde op grond van artikel 83 Wet Geluidshinder (wegverkeer) kan worden vastgesteld.

Procedure

Voor de voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van de hogere waarde wordt de procedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 83 van de Wet geluidshinder gevolgd. Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde wordt gecombineerd met het projectbesluit.

Beoordelingskader

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidshinder (Wgh) van kracht geworden. Burgemeester en wethouders zijn nu in de meeste gevallen het bevoegd gezag geworden voor het vaststellen van hogere waarden voor industrie, rail- en wegverkeerslawaaï. Tot 1 januari 2007 was dat in de meeste gevallen de provincie.

De criteria voor het verlenen van een hogere waarde zijn uit de uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidshinder geschrapt. Dit vereist van de gemeente een grotere motivatieplicht bij het vaststellen van een hogere grenswaarde. Deze motivatie kan grotendeels achterwege blijven als kan worden verwezen naar vastgesteld beleid. De gemeente Gulpen-Wittem beschikt nog niet over een dergelijk vastgesteld beleid. Dit houdt in dat een hogere waarde procedure vergezeld dient te gaan van een uitgebreide motivatie.

In de Wgh zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï. De Wet geluidshinder gaat daarbij uit van de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde. De geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan aanvaardbaar geacht. Een geluidsbelasting hoger dan de maximale grenswaarde is niet toelaatbaar. Een geluidsbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde is alleen toelaatbaar na een afwegingsproces. Het afwegingsproces heeft vorm gekregen in de procedure vaststelling hogere waarde voor geluid.

Het vaststellen van een hogere waarde wordt getoetst aan de Wet geluidshinder. Indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, onvoldoende doeltreffend zal zijn, danwel stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, is een hogere waarde mogelijk. In dit besluit zijn de voorwaarden en criteria opgesteld waaronder een hogere waarde kan worden vastgesteld.

Beoordeling

Ten behoeve van het projectbesluit is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitgangspunten en resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Akoestisch onderzoek gevelwering Reijmerstokkerdorpsstraat 90-94, Reijmerstok" d.d. 8 februari 2010 met kenmerk 20093214, en is uitgevoerd door Bureau Geluid. Voornoemd onderzoek is opgenomen in de bijlage en maakt onderdeel uit van dit besluit.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat de gevelbelasting ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen (inclusief aftrek ex artikel 103 Wet geluidhinder) ten hoogste 55 dB Lden bedraagt. Het betreft hier een geluidsbelasting zonder dat aanvullende maatregelen zijn getroffen.

Op grond van de Wet geluidhinder is de hoogst toelaatbare gevelbelasting 48 dB Lden. Ter plaatse bestaat de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen tot een maximum van 63 dB Lden.

Motivering verzoek

In eerste instantie is gezocht naar maatregelen om een hogere waarde procedure te voorkomen. Dit houdt in dat voor de nieuw te bouwen appartementen is bekeken of er geluidsmaatregelen ten aanzien van het wegverkeerslawaai getroffen zouden kunnen worden.

Bron- en overdrachtsmaatregelen

In paragraaf 7 van het geluidsonderzoek is aangegeven welke bron en overdrachtsmaatregelen getroffen kunnen worden.

De volgende maatregelen zijn onderzocht:

Maatregelen aan de bron

In de onderhavige situatie betekent het vervangen van het bestaande wegdek op de Reijmerstokkerdorpsstraat door bijvoorbeeld het wegdektype SMA (steenmastiekasfalt) geen voldoende verlaging van de gevelbelasting teneinde te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Gezien bovenstaande overwegingen zijn de kosten voor bronmaatregelen verder niet in beeld gebracht.

Aanpassing van de snelheid op het wegvak binnen de invloedssfeer

De snelheid op de Reijmerstokkerdorpsstraat is 50 km/uur. De gevelbelasting wordt bepaald door het verkeer op de Reijmerstokkerdorpsstraat. Bij een snelheidsverlaging naar bijvoorbeeld 40 km/uur zal geen voldoende verlaging van de gevelbelasting worden bereikt teneinde te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai.

Verplaatsing van de woonlocatie verder van de weg

Het betreft het realiseren van appartementen in een bestaand pand. Verschuiving van de locatie verder van de weg zodat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is derhalve niet mogelijk.

De toepassing van geluidschermen

De gevelbelasting wordt bepaald door het verkeer op de Reijmerstokkerdorpsstraat. De toepassing van afschermingen op het perceel van de appartementen is binnen het thans voorliggende plan niet toepasbaar. Het pand zou dan aan de voorzijde volledig voorzien moeten worden van een geluidsscherm. Hiervoor ontbreekt de benodigde ruimte. Daarnaast is dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Dit betekent, dat maatregelen om het niveau van de voorkeursgrenswaarde te halen hier niet mogelijk zijn of onvoldoende doeltreffend zijn en/of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of financiële aard.

Binnenniveau

Bij het vaststellen van een hogere waarde worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. In een nog aan te leveren rapport inzake de benodigde gevelwering zal in het kader van de bouwvergunningsprocedure aangegeven worden welke maatregelen kunnen worden genomen om het maximale binnenniveau van 33 dB te behalen.

Aanvullende voorwaarde

Voor woningen waar de geluidsbelasting hoger is dan 53 dB(A), worden de verblijfsruimten van de woning en bij de woning behorende buitenruimte zoveel mogelijk aan de niet belaste gevel gesitueerd. Deze aanvullende voorwaarde, is bij de wetswijziging van de Wgh in 2007 uit het uitvoeringsbesluit geschrapt. De gemeente heeft meer beleidsvrijheid heeft gekregen om binnen het grenswaardenregime van de Wgh te opereren en motiveert deze beleidsvrijheid als volgt:

- dat tot op heden is gebleken dat de uitvoeringspraktijk van de oude Wgh en bijbehorende algemene maatregelen van bestuur een werkbare situatie betreft;
- dat op grond van de oude regelgeving het mogelijk is gebleken om zowel een goede ruimtelijke ordening te bedrijven en tegelijkertijd aan de doelstellingen ten aanzien van het voorkomen van geluidhinder te voldoen;
- dat de gemeente bij de beoordeling van de (huidige) verzoeken telkens aansluiting zoekt bij de uitvoeringspraktijk van de oude Wgh;
- dat de gemeente voornemens is tot het vaststellen van een geluidbeleid, die zal uitgaan van de criteria en voorwaarden zoals deze voor de wetswijziging werden gehanteerd. Door deze beleidslijn op gemeentelijk niveau vast te leggen, wordt het verantwoord geluidbeleid voort gezet, zonder dit bij elke vaststelling van een hogere waarde opnieuw uitgebreid te hoeven motiveren;
- dat in de Wet geluidhinder een koppeling gemaakt met "leefomgevingskwaliteit". Bij het toekennen van hogere grenswaarden dient, ondanks de hogere geluidsbelasting, een aanvaardbaar akoestisch klimaat te worden gerealiseerd. Om dit doel te bereiken worden er aanvullende voorwaarden aan dit besluit gesteld;
- dat de aanvullende voorwaarde betrekking heeft op akoestische compensatie. Onder compensatie wordt verstaan "het verbeteren van een verminderde leefomgevingskwaliteit die is ontstaan als gevolg van een te hoge geluidbelasting". De akoestische compensatie heeft daarbij betrekking op: slaapkamers, balkons en tuinen aan de achterkant (geluidluwe zijde) situeren.
- dat het akoestisch gunstig indelen van een nieuwbouwwoning in de planfase relatief eenvoudig en tegen lage kosten kan worden uitgevoerd.

Conclusie

Voor de aanvraag van een hogere waarde tot ten hoogste 63 dB heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Berekend is de verwachte geluidsbelasting op de gevel zonder aanvullende maatregelen (ten hoogste 55 dB). Vervolgens is bezien in hoeverre maatregelen konden worden getroffen aan de weg of in het overdrachtsgebied. Voor de betrokken woning achten wij bron- en overdrachtsmaatregelen financieel en stedenbouwkundig niet toereikend.

Voor woningen waar de geluidsbelasting hoger is dan 53 dB wordt als aanvullende eis gesteld dat de verblijfsruimten van de woningen en de bij de woning behorende buitenruimte zoveel mogelijk niet aan de geluidsbelaste gevels worden gesitueerd. De aanvraag bouwvergunning is hierop getoetst. De bouwtekening, ingediend op 18 juni 2010, voldoet aan deze eis. Deze bouwtekening is opgenomen in de bijlage en maakt onderdeel uit van dit besluit.

Het wettelijk gestelde binnenniveau waar ten minste aan voldaan moet worden bedraagt voor verkeerslawaaï 33 dB (artikel 3.1 Bouwbesluit 2003, artikel 111 lid Wgh)

Samengevat mag gesteld worden dat het verlenen van een hogere waarde op grond van het bovenstaande mogelijk is.

Zienswijzen

Het voornemen tot vaststelling van een hogere grenswaarde wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en Heuvelland Aktueel. Vervolgens ligt het ontwerp-besluit van 15 juli 2010 gedurende zes weken ter inzage op het gemeentehuis. Binnen deze periode kan een ieder mondeling of schriftelijk zienswijzen over het voornemen kenbaar maken.

Indien zienswijzen worden ingediend gedurende de hiervoor gestelde termijn zullen deze bij de besluitvorming worden betrokken en in dit besluit worden verwerkt.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem concludeert dat geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk zijn en acht het in verband met het geplande project daarom noodzakelijk om hogere geluidswaarde voor onderhavige locatie vast te stellen.

Op grond hiervan besluit het college van burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem, gelet op bovenstaande overwegingen en bepalingen als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht en Hoofdstuk VIIIa van de Wet geluidhinder, dat

1. de navolgende hogere waarden ingevolge wegverkeerslawaai worden vastgesteld:

Ontwikkeling	Aantal woningen	ontheffingswaarde	geluidsbron
Appartement 1, 2	2	54 dB	Reijmerstokkerdorpsstraat
Appartement 3	1	55 dB	"
Appartement 7, 8	2	53 dB	"
Appartement 13	1	52 dB	"

2. voor woningen waar de geluidsbelasting hoger is dan 53 dB, de verblijfsruimten van de woning en de bij de woning behorende buitenruimte zoveel mogelijk niet aan de geluidsbelaste gevels dienen te worden gesitueerd,

Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Wittem,
de loco-secretaris, de burgemeester,

mevr. K.H. Jeurissen

drs. A.R.B. van den Tillaar

Bijlage bij dit besluit:

- Akoestisch rapport "Akoestisch onderzoek gevelwering Reijmerstokkerdorpsstraat 90-94, Reijmerstok" d.d. 8 februari 2010 met kenmerk 20093214, uitgevoerd door Bureau Geluid
- Bouwtekening: "Herbestemmen disco, café, friture de Smid tot starterswoningen, te Reijmerstok" d.d. 18 juni 2010.

Bijlage 3 Ingediende reacties vooroverleg ex art 5.1.1. Bro



I.10.03490

Burgemeester en wethouders der gemeente
Gulpen-Wittem
Postbus 56
6270 AB GULPEN

Afdeling RO
Ons kenmerk CAS201000010202
DOC201000084708

Uw kenmerk
Bijlage(n)

Behandeld C.J.H. Maes
Telefoon (043) 389 7981
Fax (043) 389 7977
Email cjh.maes@prvlimburg.nl
Maastricht 20 juli 2010
Verzonden

VERZONDEN 22 JULI 2010

Onderwerp

Zienswijze ex artikel 3.11 Wro
Ontwerp projectbesluit 'Verbouwing discotheek De Sjmids tot 13 appartementen
Reijmerstokkerdorpstraat 92-94 te Reijmerstok', hierna te noemen het plan

Geacht college,

Voor genoemd ontwerp projectbesluit ligt met ingang van 15 juli 2010 voor een periode van zes weken ter inzage met de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

Wij delen u mede dat wij geen aanleiding zien om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen. Wel willen wij aandacht vragen voor het feit, dat er in het kader van de 'POL-aanvulling verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' in relatie tot de krimp keuzes gemaakt dienen te worden in verband met de afnemende behoefte aan woningen.

GEMEENTE GULPEN-WITTEM			
Poststuk nr.		I 100.3490	
23 JUL 2010			
Zaak nr.			
Burg.	Secr.	Behand.	Kopie
	2	bprc	

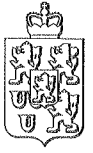
Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

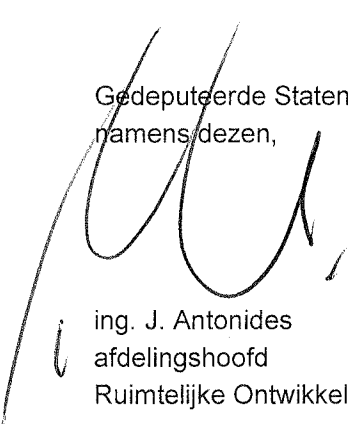
Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)



Hierbij dient het te gaan om de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbehoefte.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens/dezen,



ing. J. Antonides
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



I.10.03815

Waterschap
Roer en Overmaas



Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gulpen-Wittem
Postbus 56
6270 AB GULPEN

GEMEENTE GULPEN-WITTEM			
Poststuk nr. I. 10.03815			
20 AUG 2010			
Zaak.nr.			
Burg.	Secr.	Behand.	Kopie
	2	BPWD	BPRD

Sittard, 19 AUG 2010

uw kenmerk : -
uw brief van : 12 juli 2010
ons kenmerk : 201006198

behandeld door : S.M.M.D. Timmers-Fluhr
doorkiesnummer : 046-4205840
e-mail : s.timmers@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
adviezen inzake ruimtelijke plannen

onderwerp:
ondergrens watertoets 'De Sjmids' Reijmerstok

Geachte College,

Op 12 juli 2010 heeft u stukken naar het *Watertoetsloket Roer en Overmaas** gestuurd ten behoeve van het ontwerpprojectbesluit 'De Sjmids' te Reijmerstok. Het ontwerpprojectbesluit betreft een functiewijziging en in pandige verbouwing van de voormalige discotheek 'De Sjmids', gelegen aan de Reijmerstokkerdorpstraat 92 te Reijmerstok, tot 13 appartementen. Naar verwachting heeft dit plan geen of slechts een zeer geringe invloed op de waterhuishouding.

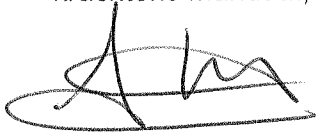
Het waterschapsbestuur heeft op 7 maart 2005 besloten om relatief kleine plannen die geen of nauwelijks invloed hebben op de waterhuishouding niet door het *watertoetsloket Roer en Overmaas** te laten behandelen. Deze plannen vallen onder de zogenaamde ondergrens voor de watertoets, die is ingesteld om bureaucratie te voorkomen.

Dit plan valt onder de hierboven genoemde ondergrens voor de watertoets. In dit kader spreken wij u aan op uw eigen verantwoordelijkheid met betrekking tot het waterbeheer. Wij vertrouwen erop dat u voor het projectbesluit een korte waterparagraaf opneemt. Hierbij kunt u gebruik maken van onze uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer. Deze zijn op de website te downloaden (www.overmaas.nl onder E-loket, Watertoetsloket, Hulpmiddelen en Praktische vuistregels watertoets).

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de mevrouw S. Timmers-Fluhr.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a series of loops and a horizontal line at the bottom.

ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

** Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.*

Bijlage 4 Beantwoording ingediende zienswijzen

Nota van beantwoording zienswijzen:

ontwerp-projectbesluit en ontwerp-bouwvergunning verbouwing dicotheek De Simid tot 13 appartementen Reijmerstokkerdorsstraat 92-94 te Reijmerstok

Van 15 juli 2010 tot en met 25 augustus 2010 heeft het ontwerp-projectbesluit, het ontwerp-besluit tot vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting en de ontwerp-bouwvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken voor iedereen in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Deze stukken waren tevens langs elektronische weg te raadplegen. Gedurende deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is door de navolgende personen gebruik gemaakt:

- 1) Saskia en Martijn Frijlink, Reijmerstokkerdorsstraat 90 6274 NN Reijmerstok. De zienswijze is gedateerd op 22 augustus 2010 en door de gemeente ontvangen op 23 augustus 2010.
- 2) Familie Lemlijn-Ploumen, Reijmerstokkerdorsstraat 88 6274 NN Reijmerstok. De zienswijze is gedateerd op 23 augustus 2010 en door de gemeente ontvangen op 24 augustus 2010.
- 3) R.A.H. Graat (voorzitter en pastoor) namens het kerkbestuur van de R.K. Parochie St. Franciscus van Assisië, p/a Mheerderweg 5 6262 ND Banholt. De zienswijze is gedateerd op 24 augustus 2010 en door de gemeente ontvangen op 25 augustus 2010.

De zienswijzen zijn allemaal binnen de gestelde termijn door de gemeente ontvangen. De indieners van de zienswijzen zijn allemaal directe (over)buren van het te verbouwen pand en kunnen derhalve als belanghebbend worden aangemerkt. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

De binnengekomen zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Het vorenstaande impliceert niet, dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet in de samenvatting genoemd worden, niet bij de beoordeling betrokken zijn. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

Samenvatting zienswijze Saskia en Martijn Frijlink

Bouwbesluit

De door Saskia en Martijn Frijlink ingediende zienswijze heeft betrekking op de geluidsisolatie tussen het pand Reijmerstokkerdorsstraat 90 en de nieuwe woningen. Indieners vrezen in de toekomst geluidsoverlast en stellen dat het bouwplan op onderdelen (onder andere: de opbouw woningscheidende wand, de situering van standleidingen, de situering van de trap, etc.) niet voldoet aan het Bouwbesluit. Verder worden suggesties gedaan om geluidsoverlast in de toekomstige situatie te voorkomen.

Parkeren

Daarnaast stellen zij dat het parkeerterrein te klein is waardoor parkeer- en verkeersoverlast ontstaat langs de Reijmerstokkerdorsstraat.

Ruimtelijke Onderbouwing

Tot slot wordt gesteld dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing omdat de bouw van 13 startersappartementen in strijd is met Provinciaal en regionaal woonbeleid. Het plan past voorts volgens indieners niet binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur en er worden in de ruimtelijke onderbouwing verwijzingen gemaakt naar bouwtekeningen die niet kloppen.

Beantwoording zienswijze Saskia en Martijn Frijlink

Bouwbesluit

Over de geluidsisolatie tussen het pand Reijmerstokkerdorsstraat 90 en de aangrenzende toekomstige woningen heeft nader overleg met de architect, de opdrachtgever en diens adviseur plaatsgevonden. Het bouwplan is aangepast in die zin dat daarop aanvullende informatie over het Bouwbesluit is opgenomen. Daarnaast is de tekening op onderdelen aangepast, is de plattegrondindeling gewijzigd en is het 13^e appartement komen te vervallen. Dit alles ter verbetering

van het bouwplan en om tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen. Gezien het vorenstaande is het college van mening dat het bouwplan voldoet aan de in het Bouwbesluit opgenomen eisen. Verwezen wordt naar de aangepaste tekeningen, versie J, d.d. 15-11-2010, B2, B3, B4, B5, B23, B24.

Parkeren:

Op basis van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening dient per bouwvergunning te worden voldaan aan een bepaalde parkeernorm ofwel parkeereis. Het college is bevoegd lokaal beleid te voeren ten aanzien van parkeernormen. Hiertoe heeft het college op 16 december 2008 de beleidsnota Parkeernormen en Parkeerbonds Gulpen-Wittern vastgesteld. Op basis van deze beleidsnota geldt voor onderhavig plan een parkeernorm van 18 parkeerplaatsen. In het kader van een overleg met alle betrokken partijen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de aanvrager besloten 1 appartement minder te realiseren. Daardoor is de parkeernorm eveneens herberekend en bijgesteld naar 17 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen op het parkeerterrein zijn derhalve ook verruimd tot een afmeting van 2,5 meter bij 5 meter. Op grond van de Bouwverordening dienen de parkeerplaatsen een minimale omvang te hebben van 1,8 bij 5 meter, waaraan ze dus ruimschoots voldoen.

De bouwtekening met betrekking tot de parkeerterreininrichting is dienovereenkomstig aangepast (zie tekening versie J, d.d. 15-11-2010, B2).

Iedere woning krijgt een eigen parkeerplaats toegewezen en die parkeerplaats wordt ook verkocht aan de nieuwe bewoners. Het college is van mening dat daarmee in voldoende mate kan worden voorkomen dat de bewoners gebruik zullen maken van de openbare parkeerplaatsen. Mocht in de toekomst blijken dat deze openbare strook wel door de bewoners wordt gebruikt als structurele parkeerplaats, dan zal de gemeente nader bekijken (in overleg met de buurtbewoners) of en welke parkeerregulerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Ruimtelijke Onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar het geldende provinciale, regionale en lokale beleid. Het provinciale en regionale beleid verzet zich niet tegen de geplande ontwikkeling. Wel attendeert de provincie ons op de gevolgen op de woningmarkt van de huidige bevolkingskrimp en optredende demografische processen. Gelet op deze ontwikkelingen heeft de gemeente op 8 oktober 2009 een Woonplan 2010-2020 vastgesteld. Dit woonplan is gebaseerd op een bevolkingsprognose en een woononderzoek, beide op kernenniveau. Deze rapporten bieden samen een basis voor het woonbeeld en de woningmarkt van de gemeente. Daarnaast hebben in alle kernen van onze gemeente kernengesprekken plaatsgevonden en is er met de inwoners van gedachten gewisseld over het wonen in de kern. De onderzoeken en de kernengesprekken vormden de input voor het vastgestelde woonplan.

Een van de belangrijkste doelstellingen in het woonplan is dat, waar mogelijk, binnen de contouren van de kernen initiatieven voor nieuwbouw van woningen, vernieuwbouw van bestaande woningen en andere gebouwen voor de doelgroepen ouderen en starters wordt ondersteund. Onderhavig plan voorziet in de bouw van starterswoningen en voldoet dus aan het woonbeleid. Uit het kerngesprek met Reijmerstok is voorts gebleken dat volgens de inwoners van Reijmerstok nadrukkelijk behoefte bestaat aan de bouw van starterswoningen in Reijmerstok.

De Provincie Limburg heeft bij brief van 20 juli 2010 te kennen gegeven dat zij geen aanleiding zien om een zienswijze tegen het plan in te dienen, waarbij zij ons zijdelings wel nog attenderen op de bevolkingskrimp en de afnemende kwantitatieve behoefte aan woningen. Met onderhavig plan kunnen zij derhalve instemmen. Naar onze mening is er dan ook geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid.

Ook in de nieuwe in voorbereiding zijnde regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020 komt de nadruk te liggen op kwalitatieve woningbehoefte hetgeen resulteert in woningbouw voor de doelgroep ouderen en starters. Daarbij moet in de eerste plaats worden gekeken naar vernieuwbouw middels herstructurering en functieverandering. Ook hieraan voldoet het onderhavig bouwplan.

Overigens is de termijn voor de regionale woonvisie 2005-2009 die in de ruimtelijke onderbouwing wordt beschreven weliswaar afgelopen, maar deze woonvisie biedt tevens een doorkijk naar de jaren tot en met 2014. Voor de overbruggingsperiode totdat de nieuwe regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020 wordt vastgesteld, kan de woonvisie 2005-2009 ons inziens wel nog worden

gebruikt. De ruimtelijke onderbouwing is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op deze onderdelen aangevuld.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op pagina 24 gesteld dat het plan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur. Hiermee wordt bedoeld dat het plan past binnen het bestaande straatbeeld, omdat de uiterlijke verschijningsvorm van het pand qua bouwmassa, bouwhoogte en gevelindeling aan de voorgevelzijde nagenoeg gelijk blijft. De samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld ten opzichte van de naastgelegen bebouwing blijft overeind. Er is immers sprake van een grotendeels inpandige verbouwing.

Ook de naastgelegen parkeerplaats is reeds van oudsher terplekke aanwezig. De ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur staat dus los van het woonbeleid zoals gesteld in de zienswijze. De dorpsbouwmeester heeft het bouwplan beoordeelt en zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving een positief advies afgegeven.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en het gezamenlijke overleg heeft de aanvrager zich bereid verklaart als tegemoetkoming aan de ingediende zienswijzen 12 in plaats van 13 woningen te realiseren.

Tot slot zijn de tekeningen in de ruimtelijke onderbouwing aangepast in die zin dat de definitieve bouwtekeningen (na aanpassingen op basis van de zienswijzen) zijn opgenomen. De definitieve ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast.

Samenvatting zienswijze familie Lemlijn

Privacy

De zienswijze van familie Lemlijn heeft betrekking op de aantasting van de privacy door de komst van 13 appartementen. Familie Lemlijn acht het noodzakelijk nadere privaatrechtelijke afspraken in relatie tot privacy met de aanvrager vast te leggen in een overeenkomst met boete- en kettingbeding.

Vanwege de aantasting van de privacy voorziet de familie Lemlijn ernstige problemen tussen de nieuwe bewoners onderling (geluidsoverlast) alsmede tussen de nieuwe bewoners en de bestaande buurtbewoners (geluidsoverlast en privacy).

Planschade

Daarnaast stellen zij dat er sprake zal zijn van een waardevermindering van de panden gelegen aan de Reijmerstokkerdorsstraat 88 en 90 (eigendom familie Lemlijn) mede in relatie tot de aantasting van de privacy.

Bouwbesluit

Voorts is familie Lemlijn van mening dat het bouwplan op nader in de zienswijze genoemde onderdelen niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit met name op het gebied van de geluidsaspecten. Ook bieden de bouwtekeningen onvoldoende zicht op de toekomstige situatie daar de tekeningen niet volledig zijn dan wel onduidelijk. Voorts is niet alle bouwtechnisch vereiste informatie op de bouwtekening opgenomen (maatvoeringen, symbolen etc.) en kloppen de constructietekeningen niet met de bouwkundige tekeningen.

Ruimtelijke Onderbouwing

Familie Lemlijn is verder van mening dat de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen niet correct of volledig is, omdat er verwijzingen in staan naar bouwtekeningen die niet kloppen. Verder worden door familie Lemlijn vragen gesteld of het bouwplan wel voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Volgens familie Lemlijn voldoet de ruimtelijke onderbouwing c.q het bouwplan niet aan het provinciaal beleid inzake woningbouw en worden er onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Hogere Grenswaarde

Tot slot achten zij het verlenen van een hogere grenswaarde onwenselijk.

Beantwoording zienswijze familie Lemlijn

Algemeen

Het beleid van de gemeente Gulpen-Wittem zoals verwoord in de Structuurvisie Gulpen-Wittem is erop gericht dat vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, onder voorwaarden, van functie kunnen en mogen veranderen. Door het toestaan van nieuwe functies kan het behoud van deze panden worden gegarandeerd en de nieuwe functies kunnen een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de kern. In onderhavig geval is er sprake van een buiten gebruik geraakt horecapand bestaande uit een discotheek, café en friture dat inpandig wordt verbouwd tot (uiteindelijk) 12 starterswoningen. Door het verdwijnen van de discotheek komt aan een structurele overlastsituatie (m.n. in de weekenden) door de massale toeloop van jongeren een einde.

Ons inziens kan de komst van appartementen op deze locatie bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp. De starterswoningen geven daarnaast invulling aan de woningbehoefte in de kern Reijmerstok zoals verwoord in het Woonplan 2010-2020 Gulpen-Wittem.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en het gezamenlijke overleg heeft de aanvrager zich bereid verklaart als tegemoetkoming aan de ingediende zienswijzen 12 in plaats van 13 appartementen te realiseren. De in het bouwplan opgenomen woning op de tweede verdieping (92M) is daardoor komen te vervallen.

Privacy

In onderling overleg tussen aanvrager, architect/bouwadviseur, gemeente en familie Lemlijn zijn al maatregelen in het plan opgenomen om de aantasting van de privacy van familie Lemlijn te beperken (opname scheidingsmuur, realisatie Frans balkon in plaats van terras, geen dakkapellen aan de achterzijde).

Voor wat betreft het maken van privaatrechtelijke afspraken merken wij op dat dit tussen de aanvrager en familie Lemlijn geregeld kan worden. In dat kader is ons inmiddels gebleken dat dhr. Huynen en dhr. Lemlijn een kwalitatieve verplichting zijn overeengekomen inzake de scheidingsmuur op het balkon/terras van appartement 92K. Dhr. Huynen is op dat punt derhalve tegemoet gekomen aan het verzoek van de familie Lemlijn.

Inzake privacy merken wij verder nog op dat reeds van oudsher een woning in het pand aan de Reijmerstokkerdorsstraat 92-94 aanwezig geweest. Ook de voormalige bewoners hadden reeds zicht op de tuin van familie Lemlijn en hadden de mogelijkheid om (eventueel bouwvergunningsvrij) extra ramen, dakramen of dakkapellen te realiseren. Indien het pand zou worden verbouwd tot minder woningen, betekent dit dat ook deze woningen aan de "privacygevoelige" kant, grenzend aan de naburige percelen, zouden kunnen worden gerealiseerd. Van een dusdanige aantasting van de privacy dat in redelijkheid het projectbesluit niet zou kunnen worden verleend is ons inziens geen sprake.

Planschade

Voor wat betreft eventuele waardevermindering van de belendende panden merken wij op dat na het onherroepelijk worden van het projectbesluit/bouwvergunning een planschadeverzoek kan worden ingediend bij de gemeente. Een onafhankelijk deskundige zal dan beoordelen of er planschade is opgetreden.

Bouwbesluit

Over de zienswijzen met betrekking tot de eisen uit het Bouwbesluit heeft nader overleg met de architect, de opdrachtgever en diens adviseur plaatsgevonden. Het plan voldoet naar onze mening aan de in het Bouwbesluit opgenomen eisen. Ter motivering daarvan heeft de architect de bouwtekeningen verder uitgewerkt en aangepast (zie aangepaste bouwtekeningen versie J, d.d. 15-11-2010, B2, B3, B4, B5, B23, B24). Tevens is het 13^e appartement komen te vervallen en is de plattegrondindeling ten gunste van de ingediende zienswijzen verbeterd. Ook de ontbrekende maatvoeringen, symbolen etc. zijn op de nieuwe tekeningen opgenomen. Daar waar gegevens op de bouwtekening niet of onvoldoende duidelijkheid boden over de toekomstige situatie zijn deze verduidelijkt. Wij verwijzen op deze plaats dan ook naar de aangepaste bouwtekeningen en de aanvullende gegevens met betrekking tot brandveiligheid.

Voor wat betreft de minimale interne hoogte van een verblijfsruimte wordt ontheffing verleend van het Bouwbesluit tot een minimale hoogte van 2,4 meter. Omdat het bestaande bouw betreft is de vereiste hoogte van 2,6 meter niet als uitgangspunt genomen.

Op grond van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning wordt in het definitieve besluit bouwvergunning de voorwaarde opgenomen dat de definitief uitgewerkte constructieberekeningen en –tekeningen uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter controle bij de gemeente moeten worden ingediend.

Ruimtelijke Onderbouwing

Aangezien de zienswijzen m.b.t. de ruimtelijke onderbouwing over dezelfde onderwerpen gaan als de zienswijzen van Saskia en Martijn Frijlink, verwijzen wij naar ons hierboven geformuleerd antwoord op de zienswijzen van Saskia en Martijn Frijlink.

Welstand

Voor de goede orde hebben wij het aangepaste plan nogmaals voorgelegd aan de dorpsbouwmeester die op 9 december 2010 het eerder afgegeven positief advies over het plan heeft herbevestigd. Het plan, inclusief doorgevoerde wijzigingen, voldoet derhalve aan redelijke eisen van welstand.

Hogere Grenswaarden

Het Besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden is nodig omdat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder overschrijdt. In de Wet Geluidhinder zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting van wegverkeerslawaai. De Wet geluidhinder gaat daarbij uit van de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde. De geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde is toelaatbaar. Een geluidsbelasting hoger dan de maximale grenswaarde is niet toelaatbaar. Een geluidsbelasting in het gebied tussen de voorkeurswaarde en de maximale grenswaarde is alleen toelaatbaar na een afwegingsproces. Het afwegingsproces heeft vorm gekregen in de procedure vaststelling hogere waarde voor geluid. Daarbij is beoordeeld of bron- en overdrachtsmaatregelen genomen kunnen worden, waardoor een waarde onder de voorkeurswaarde gehaald kan worden en een hogere waarde procedure kan worden voorkomen. In onderhavig geval is dat vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet mogelijk. Als alternatief is ervoor gekozen om de woningen akoestisch zo gunstig mogelijk in te delen. De verblijfsruimten van de woningen en de buitenruimtes van de woningen zijn, zoveel mogelijk, niet aan de geluidsbelaste gevels gesitueerd. De aanvraag bouwvergunning is hierop getoetst en voldoet aan deze eis. Derhalve is het verlenen van een hogere waarde ons inziens mogelijk en gewenst om het bouwplan te kunnen uitvoeren.

Samenvatting zienswijze kerkbestuur

Als gevolg van de realisatie van de 13 woningen voorziet het kerkbestuur problemen met het vrijhouden van de beschikbare openbare parkeergelegenheid direct bij de kerk. De openbare parkeerstrook is voor kerk van groot belang bij speciale diensten zoals bruiloften en begrafenissen. Daarnaast moeten kerkgangers die slecht ter been zijn zo dicht mogelijk bij de kerk kunnen parkeren. De huidige parkeerhavens voor de kerk zijn hiervoor geschikt.

Het kerkbestuur vreest dat, mede als gevolg van de krappe parkeerplaatsen op het parkeerterrein, de parkeerhavens voor de kerk door de nieuwe bewoners zullen worden gebruikt als vaste parkeerplaats.

Beantwoording zienswijze kerkbestuur

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van Saskia en Martijn Frijlink over parkeren.

Daarnaast is de parkeerstrook voor de kerk een openbare parkeerstrook. In de huidige situatie kan eenieder hiervan gebruik maken. Ook nu kan er geen waarborg worden gegeven dat de parkeerplaatsen beschikbaar zijn op de tijdstippen dat er kerkdiensten worden gehouden. Zoals de huidige omwonenden van de kerk rekening houden met de kerk en de situatie respecteren door de betreffende parkeerhavens vrij te houden, zou dat ook van de nieuwe bewoners verwacht kunnen worden.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn aanleiding geweest om het bouwplan op onderdelen aan te passen. Er worden 12 in plaats van 13 appartementen gerealiseerd en de inrichting van het naastgelegen parkeerterrein is gewijzigd. Daarnaast zijn de bouwtekeningen en de ruimtelijke onderbouwing door de aanvrager aangepast. Tevens is er inzake het bouwplan een kwalitatieve verplichting overeengekomen tussen familie Lemlijn en dhr. Huynen.

Het college is derhalve van mening dat de aanvrager voldoende is tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen. Er is derhalve geen aanleiding meer om het projectbesluit en de bouwvergunning niet te verlenen.

Bijlage 5 Planschade (exploitatie-) overeenkomst

Gemeente Gulpen-Wittem
Ingekomen:
19 NOV 2010
Waarmer:
Perstok:

Exploitatieovereenkomst / Planschadeovereenkomst
Projectbesluit 12 appartementen De Sjmld Reijmerstok

De ondergetekenden:

1. De gemeente Gulpen-Wittem, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester drs. A.R.B. van den Tillaar, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 22-12-2009 met nummer 752, hierna te noemen: **de gemeente**

en

2. De heer H.M.A. Huijnen, wonende Rijksweg 76 6267 AH Cadier en Keer hierna te noemen: **de verzoeker**

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een bouwplan heeft ingediend voor het verbouwen van de voormalige disco, friture, café en woonhuis tot 12 starterswoningen (appartementen), het verplaatsen van de garage alsmede het aanleggen/inrichten van een parkeerterrein op het perceel gelegen aan de Reijmerstokkerdorpsstraat 92-94 te Reijmerstok, kadastraal bekend Gulpen, sectie E nummers 211 en 300;
- dat het planvoornemen in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Reijmerstok '85';
- dat derhalve het planvoornemen door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om ter verwezenlijking van het plan een projectbesluit te nemen;
- dat de verzoeker heeft verzocht om wijziging van het bestemmingsplan "Reijmerstok '85 " (projectbesluit), ten behoeve van het planvoornemen;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat in verband met het verzoek kosten en/of voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.4 en 6.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening kunnen voortvloeien;
- dat uit het verzoek schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro).

Komen overeen als volgt:

Definities

Artikel 1

In deze exploitatie- / planschadeovereenkomst wordt verstaan onder:

- 1.1 Aanvraag: Het door verzoeker ingediende verzoek tot het verlenen van medewerking aan het planvoornemen.
- 1.2 Planologisch besluit / maatregel: Besluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro, strekkende tot de vaststelling van het projectbesluit".

- 1.3 Overeenkomst: De onderhavige overeenkomst.
- 1.4 Plangebied: Het gebied waarop de wijziging van het bestemmingsplan (projectbesluit) betrekking heeft.
- 1.5 Planschade: Schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro, welke onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals dit naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
- 1.6 Planvoornemen: het verbouwen van de voormalige disco, friture, café en woonhuis tot 12 starterswoningen (appartementen), het verplaatsen van de garage alsmede het aanleggen/inrichten van een parkeerterrein op het perceel gelegen aan de Reijmerstokkerdorsstraat 92-94 te Reijmerstok, kadastraal bekend Gulpen, sectie E nummers 211 en 300.

Doel van de overeenkomst

Artikel 2

- 2.1 De verzoeker zal het planvoornemen voor eigen rekening en risico realiseren en neemt daarbij de in deze overeenkomst neergelegde bepalingen en voorwaarden in acht.
- 2.2 Naar aanleiding van de aanvraag verleent de gemeente haar medewerking aan het wijzigen van het bestemmingsplan (projectbesluit), welke medewerking bestaat uit het opstarten, begeleiden en afronden van de procedure.
- 2.3 De in artikel 2.2 hierboven bedoelde medewerking door de gemeente laat de uitoefening van al haar publiekrechtelijke bevoegdheden volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere heroverweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel te weigeren of daaraan voorwaarden te verbinden.
- 2.4 Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan (projectbesluit) niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.

Exploitatiekosten plangebied

Artikel 3

- 3.1. Kosten en/of aan te leggen voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.4. en 6.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening (voor zover van toepassing in relatie tot het planvoornemen) komen geheel voor rekening van de verzoeker

Planschade

Artikel 4

- 4.1 Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het bestemmingsplan (projectbesluit) verklaart de verzoeker zich bereid de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.
- 4.2 De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro aangaande de onderhavige wijziging van het bestemmingsplan (projectbesluit). De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Gulpen-Wittem 2008.

4.3 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan (projectbesluit) het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 4.1 hierboven bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen vier weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekening 28.50.81.934 ten name van de gemeente Gulpen-Wittem onder vermelding van "planschadekosten projectbesluit De Sjmids Reijmerstok".

Verbod overdracht rechten en verplichtingen

Artikel 5

5.1 Het is de verzoeker niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan het verlenen van toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Wijzigen

Artikel 6

6.1 De overeenkomst kan met goedvinden van beide partijen worden gewijzigd.

Wanprestatie

Artikel 7

7.1 Indien de verzoeker toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van hetgeen gesteld is in artikel 4.3 hierboven is de verzoeker zonder aanmaning of andere voorgaande verklaring een boete van € 2.500,- verschuldigd voor elke dag dat de tekortkoming voortduurt.

Geschillenregeling

Artikel 8

8.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Bijlagen

Artikel 9

9.1 Bij de overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
n.v.t.

Aldus opgemaakt en getekend te Gulpen-Wittem op 17 november 2010

De gemeente: Burgemeester Van Gulpen-Wittem,
Drs. A.R.B. van den Tillaar

De verzoeker: de heer H.M.A. Huijnen

Bijlage 6 Ontwerp projectbesluit en ontwerp-bouwvergunning

ONTWERP – PROJECTBESLUIT
(art. 3.10. Wet ruimtelijke ordening)

en

ONTWERP-BOUWVERGUNNING
(art. 40 Woningwet)

Reg. nummer 2010/25 (BV)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GULPEN-WITTEM;

gezien de aanvraag van wonende te	H.M.A. Huijnen Rijksweg 76 6267 AH Cadier en Keer
---	---

die is gedagtekend op	2 april 2010
en is ontvangen op	7 april 2010

Aanvraag

Dhr. H.M.A.Huijnen heeft op 7 april 2010 een aanvraag reguliere bouwvergunning ingediend voor het verbouwen van de voormalige disco, friture, café en woonhuis tot 13 starterswoningen (appartementen), het verplaatsen van de garage alsmede het aanleggen/inrichten van een parkeerterrein op het perceel gelegen aan de Reijmerstokkerdorpsstraat 92-94 te Reijmerstok, kadastraal bekend Gulpen sectie E nummers 211 en 300;

Publicatie

De aanvraag om bouwvergunning is op grond van art. 41 van de Woningwet op 14 april 2010 gepubliceerd in het plaatselijke weekblad "Heuvelland Aktueel".

Ontvankelijkheid

De aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten zoals bedoeld in artikel 40a van de Woningwet

Welstand

Het bouwplan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 48, lid 1 van de Woningwet voorgelegd aan het District Ruimtelijke Kwaliteit Zuid-Limburg, Rayon Landelijk Parkstad. De dorpsbouwmeester heeft over het bouwplan op 15 april 2010 zowel op zichzelf als ook in relatie met zijn omgeving positief geadviseerd. Het college is van mening dat het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in artikel 12 van de Woningwet en heeft het advies van de dorpsbouwmeester overgenomen.

Bouwbesluit/Bouwverordening

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het bouwbesluit 2003 en de bouwverordening van de gemeente Gulpen-Wittem en is hiermee in overeenstemming.

Bodem

In verband met het realiseren van het bouwplan is het gehele perceel inclusief buitenruimte volgens onderzoeksprotocol NEN5740 onderzocht middels een verkennend bodemonderzoek d.d. 18 februari 2010 uitgevoerd door Geonius. Uit dit rapport kan worden geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn voor uitvoering van het bouwplan c.q. de geplande bestemmingsplanwijziging.

Geluid

Het bouwplan is gelegen binnen de geluidszone van de gezoneerde Reijmerstokkerdorpsstraat te Reijmerstok. In verband met het realiseren van 13 starterswoningen (appartementen) is een door Bureau Geluid op 8 februari 2010 een akoestisch onderzoek opgesteld (rapportnummer 20093214). Er dient voor 6 starterswoningen een hogere grenswaarde procedure te worden aangevraagd, alvorens kan worden overgegaan tot verlening van projectbesluit/bouwvergunning

Bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "kern Reijmerstok'85", alwaar de gronden bestemd zijn tot "Horeca" en "Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden";

Het bouwplan is in strijd met de voorschriften behorend bij dit bestemmingsplan. Op basis van de voorschriften mogen op deze gronden alleen gebouwen worden opgericht ten behoeve van horeca en een gedeelte van het naastgelegen perceel mag alleen voor agrarische doeleinden gebruikt worden.

Overwegingen

dat op grond van het bepaalde in artikel 44 van de Woningwet een bouwvergunning moet worden geweigerd, indien het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, in strijd is met een bestemmingsplan of met de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld;

dat in artikel 46 lid 3 van de Woningwet evenwel is bepaald dat een aanvraag om bouwvergunning, slechts kan worden ingewilligd na een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening;

dat de gemeenteraad op basis van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd is om ter verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit te nemen;

dat de gemeenteraad op 12 augustus 2008 heeft besloten tot delegatie van de bevoegdheid tot het nemen van projectbesluit aan het college van Burgemeester en Wethouders;

dat bij het raadsbesluit van 12 augustus 2008 voorwaarden zijn verbonden aan het opstarten van een projectbesluitprocedure;

dat het bouwplan voldoet aan deze voorwaarden, aangezien het de bouw van woningen betreft en het onderliggend bestemmingsplan ouder is dan zes jaar;

dat artikel 46 lid 4 Woningwet bepaalt dat de beslissing omtrent aanvraag bouwvergunning wordt voorbereid overeenkomstig de procedure die van toepassing is op de voorbereiding van de beslissing omtrent de aanvraag om een projectbesluit;

dat het college van Burgemeester en Wethouders op 22 december 2009 heeft besloten om een projectbesluitprocedure op starten;

dat het projectbesluit voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing, versie 1 maart 2010 uitgevoerd door Vandewall Planologisch Advies;

dat het aannemelijk is dat de inpassing van het project in het bestemmingsplan zal plaatsvinden met de actualisatie van bestemmingsplan "Kern Reijmerstok";

dat wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening om geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is via een anterieure overeenkomst tussen gemeente en dhr. Huijnen;

Zienswijzen:

Het ontwerpbesluit tot verlening van het projectbesluit wordt bekendgemaakt in Heuvelland Aktueel, de gemeentelijke website en de Staatscourant. Het ontwerpbesluit ligt vervolgens vanaf 14 juli 2010 tot en met 24 augustus 2010 voor een ieder in het gemeentehuis ter inzage. Het ontwerp met de hierbij behorende stukken worden tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.gulpen-wittern.nl. Een en ander overeenkomstig 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening en het gestelde in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Indien zienswijzen worden ingediend binnen de hiervoor gestelde termijn zullen deze bij de besluitvorming worden betrokken en in dit besluit worden verwerkt.

BESLUITEN

Gelet op het vorenstaande, de bepalingen van de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht:

1. Aan de heer H.M.A. Huijnen een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro te verlenen voor het verbouwen van de voormalige disco, friture, café en woonhuis tot 13 starterswoningen (appartementen), het verplaatsen van de garage alsmede het aanleggen/inrichten van een parkeerterrein op het perceel gelegen aan de Reijmerstokkerdorsstraat 92-94 te Reijmerstok, kadastraal bekend Gulpen sectie E nummers 211 en 300;
2. Aan dhr. H.M.A. Huijnen bouwvergunning te verlenen te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwplan, onder de hieronder en bijbehorende vermelde voorwaarde en nadere eisen.
3. De termijn genoemd in artikel 3.13 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met twee jaar te verlengen.
4. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast te stellen.

Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Wittern,
de loco-secretaris, de burgemeester,

K.H.M. Jeurissen

drs. A.R.B. van den Tillaar