



Ruimtelijke onderbouwing

Provincialeweg 20 Reijmerstok

gemeente Gulpen-Wittem



Ruimtelijke onderbouwing

Provincialeweg 20 Reijmerstok

Gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.paProvincialeweg20-VG01
Rapportnummer:	M140086.004/PSO
Opdrachtgever:	Frans Lacroix Mechanisatie
Opsteller:	mr. P.H.J Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	10 mei 2016

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



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

Inhoud

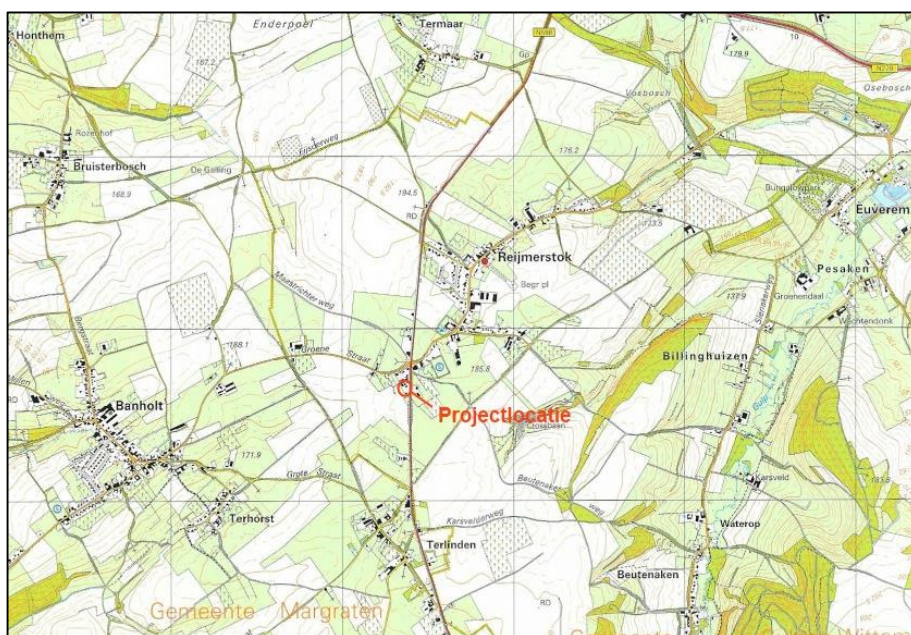
1	Inleiding.....	5
2	Projectlocatie en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke effecten	10
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	12
3.2.2	Zonering landelijk gebied.....	12
3.2.3	Overige relevante aspecten.....	13
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	13
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	14
3.3.2	Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Witttem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'	15
4	Milieutechnische aspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	19
4.3	Milieuzonering.....	19
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Externe veiligheid	22
5	Overige ruimtelijke aspecten.....	25
5.1	Archeologie.....	25
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	25
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	25
5.2	Kabels en leidingen.....	26
5.3	Verkeer en parkeren.....	26
5.3.1	Verkeersstructuur.....	27
5.3.2	Parkeren	27

5.4	Waterhuishouding	27
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	27
5.4.2	Provinciaal beleid	27
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	28
5.5	Natuur en landschap	30
5.5.1	POL2014 'Landschap en cultuurhistorie'	30
5.6	Flora en fauna	31
5.6.1	Algemeen	31
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg	32
5.6.3	Gebiedsbescherming	32
5.6.4	Conclusie flora en fauna	32
5.7	Duurzaamheid	33
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Grondexploitatie	35
6.1.1	Algemeen	35
6.1.2	Exploitatieplan	35
6.2	Planschade	36
7	Afweging van belangen en conclusie	37
8	Bijlagen	39

1 Inleiding

De heer F.H.E.M. Lacroix (hierna ook: initiatiefnemer) exploiteert op het adres Provincialeweg 6 een kleinschalig landbouwmechanisatiebedrijf: Frans Lacroix Mechanisatie, kortweg FL-Mechanisatie. Het bedrijf wordt sinds begin 2008 gerund vanuit een bijgebouw bij de woning van de initiatiefnemer. Dit vormde in de beginjaren geen probleem, vanwege het aanvankelijke beperkte assortiment en het uitvoeren van reparaties op locatie.

Inmiddels 6 jaar later heeft cliënt een aanzienlijke klantenkring opgebouwd en bieden de bedrijfsresultaten ruimte om te investeren in een volwaardige bedrijfslocatie.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

Aan de Provincialeweg 20 ligt een voormalige zuivelfabriek. Het terrein en de gebouwen worden sinds lange tijd niet meer bedrijfsmatig aangewend. Door leegstand en verval is de uitstraling van de locatie flink achteruitgegaan. Vanwege de gunstige ligging en de bedrijfsbestemming is de locatie geschikt voor nieuwbouw van de bedrijfslocatie van de initiatiefnemer.

Omdat gedeeltelijke sloop en nieuwbouw noodzakelijk is, heeft de initiatiefnemer een principeverzoek gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem. Op 10 juni 2014 heeft het college onder voorwaarde medewerking verleend aan het initiatief. Het principestandpunt van het college is opgenomen in **bijlage 1**.

Teneinde het beoogde mechanisatiebedrijf ter plekke te realiseren, dient van het geldende bestemmingsplan te worden afgeweken. Om het voornemen daadwerkelijk te kunnen realiseren, dient een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden aangevraagd. Ten behoeve van deze procedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Voorliggend document voorziet in de ruimtelijke onderbouwing.

2 Projectlocatie en beoogde ontwikkeling

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

2.1 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Provinciale weg 20 te Reijmerstok. Kadastraal is de projectlocatie bekend als gemeente Gulpen-Wittem, sectie F nummer 235.



Luchtfoto met
aanduiding
projectlocatie (rood
omlijnd)

De omgeving van de locatie bestaat uit een cluster woningen aan de noordzijde. Westelijk van de projectlocatie is een bedrijfslocatie van Graanhandel J. Spijkers gelegen. Zuidelijk van de locatie ligt een woonbestemming en vervolgens buitengebied. Ten oosten ligt de Provincialeweg N598 en aansluitend agrarisch gebied en een woonbestemming.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto's bestaande situatie

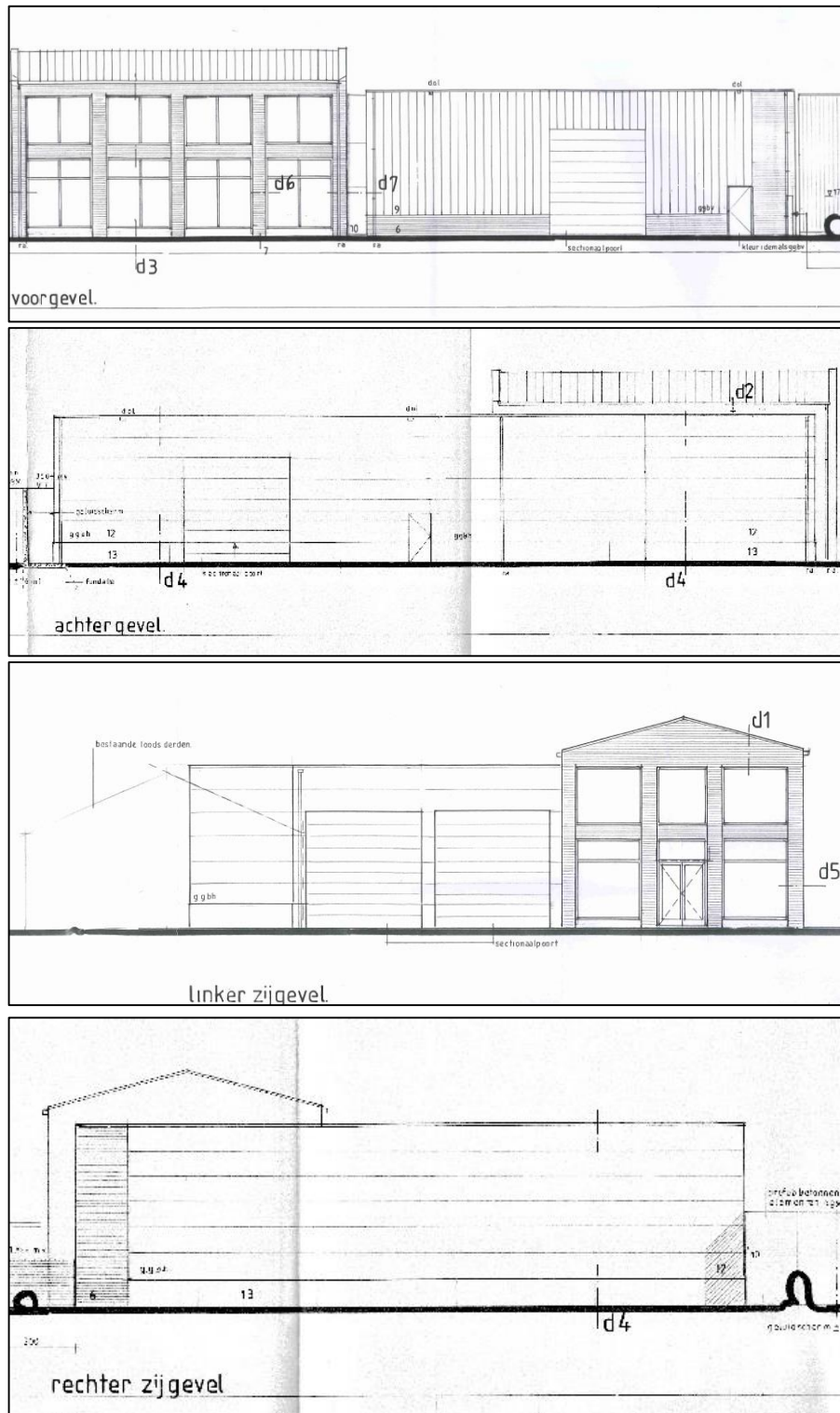
2.2 Beoogde ontwikkeling

Op de bestaande locatie aan de Provincialeweg 6 te Reijmerstok beschikt het landbouwmechanisatiebedrijf van de initiatiefnemer over onvoldoende overdekte stallingsruimte voor materieel en machines. Gevolg is dat deze in de praktijk in de buitenlucht moeten worden gestald. Het stallen van machines en materieel in de buitenlucht leidt tot snellere slijtage en daarmee tot hogere onderhoudskosten, naast het feit dat stalling in de buitenlucht een rommelige aanblik oplevert vanuit de omgeving.

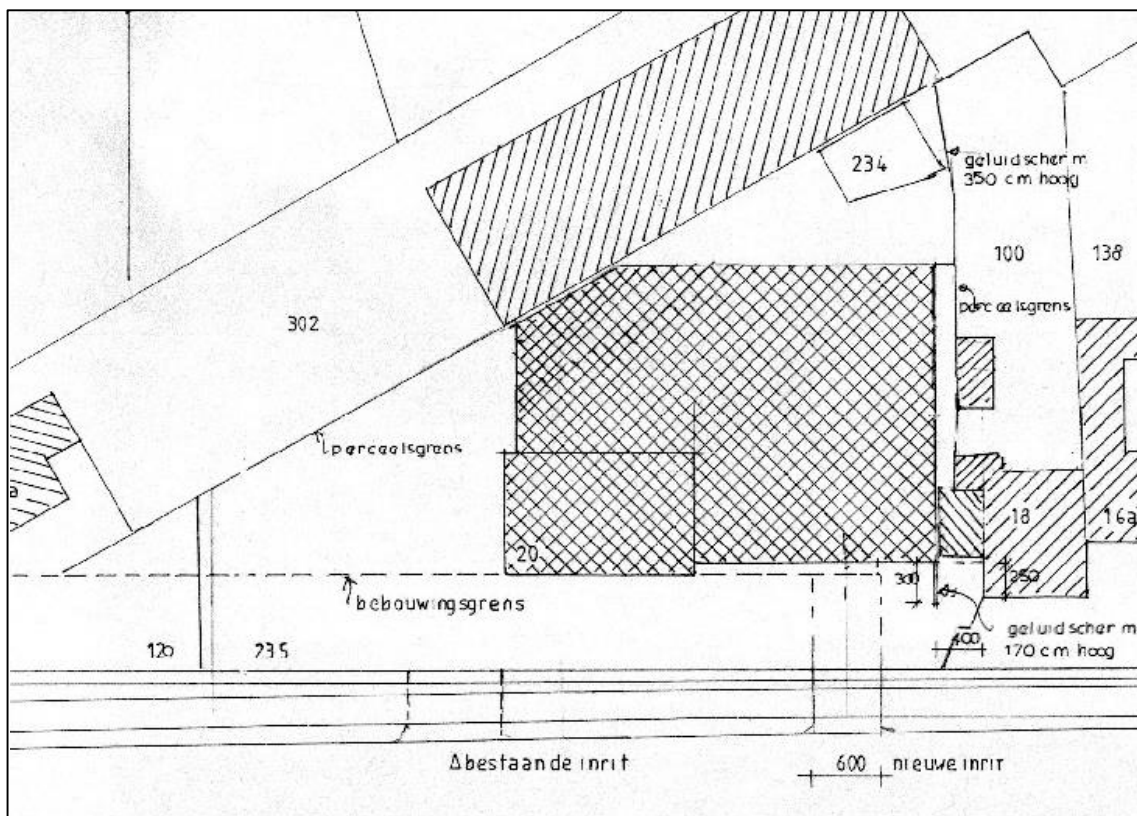
Omdat het bestaande mechanisatiebedrijf als 'bedrijf aan huis' wordt uitgeoefend, zijn op de locatie Provincialeweg 6 geen mogelijkheden voor uitbreiding aanwezig. Vandaar dat de initiatiefnemer heeft gezocht naar mogelijke alternatieve bedrijfslocaties. Daarbij is herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Provincialeweg 20 als beste alternatief beoordeeld.

Het beoogde bouwplan van cliënt bestaat uit een werkplaats, showroom en kantoor met bijbehorende voorzieningen (sanitair, kantine, magazijn). Het buitenterrein zal worden omheind en ruimte bieden voor de stalling van machines en parkeergelegenheid voor bezoekers. Het bouwplan voorziet niet in het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning.

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



Gevelaanzichten
bouwplan



Bovenaanzicht bouwplan

2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn. Door jarenlange leegstand is de bestaande bebouwing aan de Provincialeweg 20 ernstig verwaarloosd. Sloop en nieuwbouw van passende bedrijfsgebouwen is noodzakelijk.

In het bouwplan is aansluiting gezocht met de kleinschalige verkaveling van de woonbebouwing ten noorden van de projectlocatie. De showroom en kantoren zijn ondergebracht in een bouwdeel, dat voor wat betreft grootte en verschijningsvorm aansluit op de woonbebouwing. De indeling van de raampartijen en het zadeldak onder beperkt afschot zijn geïnspireerd op de bebouwing van de voormalige melkfabriek.

Resumerend wordt geconcludeerd dat als gevolg van voorliggende planontwikkeling weliswaar ruimtelijke effecten optreden, doch dat deze om diverse genoemde redenen c.q. op diverse wijzen worden geminimaliseerd zodat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Kern Reijmerstok' en de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Witter, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

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

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

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

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

Gelet op het vorenstaande levert het realiseren van een mechanisatiebedrijf geen strijd op met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

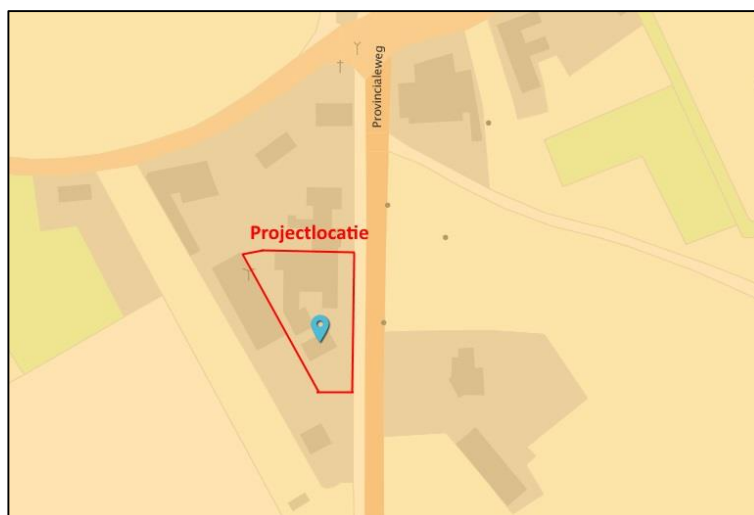
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, kortweg POL2014, vormt het nieuwe provinciale omgevingsbeleid voor het grondgebied van de provincie Limburg. POL2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet) en provinciaal verkeers- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). alsook een grondstoffenplan is. Op 12 december 2014 is een integrale herziening van het POL in werking getreden.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het POL2014.

3.2.2 Zonering landelijk gebied

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende landschapszones.



Uitsnede kaartbeeld POL2014
met aanduiding projectlocatie

De onderhavige projectlocatie is gelegen in de landschapszone 'Buitengebied'.

De landschapszone 'Buitengebied' is toegekend aan grote delen van het Limburg, waar natuurwaarden een minder grote rol vervullen. Ter plekke van het buitengebied geeft de provincie de meeste ruimte voor doorontwikkeling van de landbouw en vrijetijdseconomie. Ruimte voor ontwikkeling dient echter wel in overeenstemming te zijn met het uitgangspunt van 'dynamisch voorraadbeheer'. Dit houdt in dat nieuwe initiatieven waar mogelijk gepaard moeten gaan met het uit de markt halen van verouderde of in onbruik geraakte locaties.

Het realiseren van een nieuw landbouwmechanisatiebedrijf ter plekke van een vervallen bedrijfslocatie, is in overeenstemming met het beleid voor de zone 'Buitengebied' en het dynamisch voorraadbeheer.

3.2.3 Overige relevante aspecten

Voor wat betreft de provinciale wateraspecten, is het relevant dat de projectlocatie is gelegen in een bodembeschermingsgebied en in een freatisch grondwaterbeschermingsgebied.

In het POL wordt over het bodembeschermingsgebied vermeld, dat het een gebied is voor het duurzame behoud van kwetsbare functies en waarden en ten behoeve van het grondwater een bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk is.

Gestreefd wordt naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater, dat door de kalkrijke ondergrond kwetsbaar is voor met name nitraat, bestrijdingsmiddelen en andere stoffen en landschapselementen (grachten, holle wegen, bronnen en kwelzones, beekdalen), kwetsbaar voor onder andere erosie. De concrete regelgeving is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. In de bij de PMV horende kaart is de actuele begrenzing van het Bodembeschermingsgebied Mergelland vastgelegd.

Het freatisch grondwaterbeschermingsgebied is een milieubeschermingsgebied. Bij ruimtelijke ingrepen dient er rekening gehouden te worden met het grondwater.

Het project behelst het realiseren van een landbouwmechanisatiebedrijf. De bedrijfsruimte wordt voorzien van een vloestofkerende vloer en ook voor het overige moet wat betreft de bescherming van de bodem voldaan worden aan de voorschriften uit het Barim. Met in acht name van deze randvoorwaarden zal geen sprake zijn van een aantoonbare belasting op de waarden van het bodembeschermingsgebied en een freatisch grondwaterbeschermingsgebied op deze locatie.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

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

De criteria en regels van het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn neergelegd in de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul'. Op basis van de desbetreffende kaarten, behorende bij de Structuurvisie, ligt de onderhavige locatie binnen de bebouwingskern. Dit betekent dat het plan niet aan de desbetreffende criteria en regels van de

Structuurvisie hoeft te voldoen.

De projectlocatie is deels binnen en deels buiten de rode contour van de kern Reijmerstok gelegen. Alle bebouwing is binnen de rode contour beoogd. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is dan ook niet van toepassing op voorliggend initiatief.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het vorenstaande vormt het provinciale beleid geen belemmeringen voor het beoogde project.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Reijmerstok'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gulpen-Wittem op 11 juni 2012. Aan de projectlocatie is de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Tevens is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing, evenals de aanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied en 'wro-zone – rode contour'.

Op gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen bedrijven tot en met milieucategorie 2 worden gevestigd. Aan een landbouwmechanisatiebedrijf, in de omvang zoals de initiatiefnemer dit beoogt, is de milieucategorie 3.1 toegekend. Op basis van de geldende bestemming is het initiatief dan ook niet rechtstreeks te realiseren. In de planregels van de bestemming 'Bedrijf' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vestigen van categorie 3.1 bedrijven. Dergelijke bedrijven dienen te zijn opgenomen op de bij het bestemmingsplan gevoegde 'toegesneden lijst van bedrijfstypen'. Tevens mogen aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast en mogen de effecten op de omgeving, zoals de belasting van het milieu, niet onevenredig toenemen.

Op de bij het bestemmingsplan gevoegde 'toegesneden lijst van bedrijfstypen' is de categorie 'Dienstverlening ten behoeve van de landbouw' opgenomen. Op de aantasting van omliggende waarden en belangen wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan.

Tevens laat de bestemming 'Bedrijf' alleen ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of verwerkte/bewerkte goederen toe. De initiatiefnemer verkoopt echter ook minitrekkers of grasmaaiers aan particulieren. De verkoop aan particulieren vormt weliswaar een ondergeschikt bedrijfsonderdeel, maar de goederen worden niet ter plekke vervaardigd of bewerkt. Vandaar dat ook ondergeschikte detailhandel in land- en tuinbouwmachines en aanverwante producten, in afwijking van de geldende bestemming, wordt toegelaten.

Vanwege voornoemde strijdigheden met het geldende bestemmingsplan, dient een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan te worden doorlopen.



Uitsnede verbeelding
met aanduiding
projectlocatie

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Grondwaterbeschermingsgebied' en de 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' zijn opgenomen vanwege de aanwezigheid van een bodembeschermingsgebied en een freatisch grondwaterbeschermingsgebied. Op het beleid ten aanzien van beide gebieden is in paragraaf 3.2.3 reeds ingegaan.

De aanduiding 'wro-zone – rode contour' geeft de ligging van de rode contour aan. Het beoogde bouwplan is zodanig gesitueerd, dat de rode contour niet wordt overschreden.

3.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

De gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben gezamenlijk een structuurvisie opgesteld. Het gezamenlijk opstellen van een structuurvisie is ingegeven door de grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, omdat er een behoorlijke demografische verandering binnen de regio gaat plaatsvinden die in alle 3 de gemeenten consequenties zal hebben en ten behoeve van de verankering van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

In de structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de 3 gemeenten opgenomen, voor een termijn van 15 jaar. Het kader voor de structuurvisie wordt gevormd door het beleid op hoger bestuurlijk niveau. Omdat er van wordt uitgegaan dat de structuurvisie vooral op beheer zal zijn gericht, is deze gebaseerd op bestaande, waar nodig geactualiseerde, beleidsstukken.

Voor de 3 gemeenten is aangegeven, welke functionele en ruimtelijke ontwikkelingen nog gewenst zijn en welke niet. Naast het gezamenlijke beleid is ook gemeentespecifiek beleid in de structuurvisie beschreven.

De functionele en ruimtelijke ontwikkeling van de kernen zal in belangrijke mate worden bepaald door de demografische ontwikkeling die in alle gemeenten al een aantal jaren geleden heeft ingezet en de komende jaren zal voortzetten: een (sterke) bevolkingsdaling in combinatie met een toenemende vergrijzing en ontgroening. Dit zal grote invloed hebben op de huishoudenssituatie en daarmee op de woningmarktsituatie. De beroepsbevolking zal kleiner worden, waardoor er krapte op de arbeidsmarkt kan ontstaan. De vraag naar voorzieningen (o.a. winkels, gemeenschapshuizen, kerken, sportverenigingen) zal afnemen of in ieder geval wijzigen.

De te maken keuzes voor bepaalde functionele en ruimtelijke ontwikkelingen tussen en binnen kernen zullen niet gemakkelijk zijn. Er moeten knopen worden doorgehakt. Maar de ontwikkeling kan ook kansen bieden. Het is zaak deze te grijpen en te benutten.

Voorliggende ontwikkeling betreft het realiseren van een landbouwmechanisatiebedrijf ter plekke van een al jaren niet meer in gebruik zijnde melkfabriek. De herontwikkeling zal de omgevingskwaliteiten verbeteren en een positief effect hebben op de werkgelegenheid. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het beleid, zoals verwoord in de intergemeentelijke structuurvisie.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

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

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een verkennend en een nader bodemonderzoek uitgevoerd.

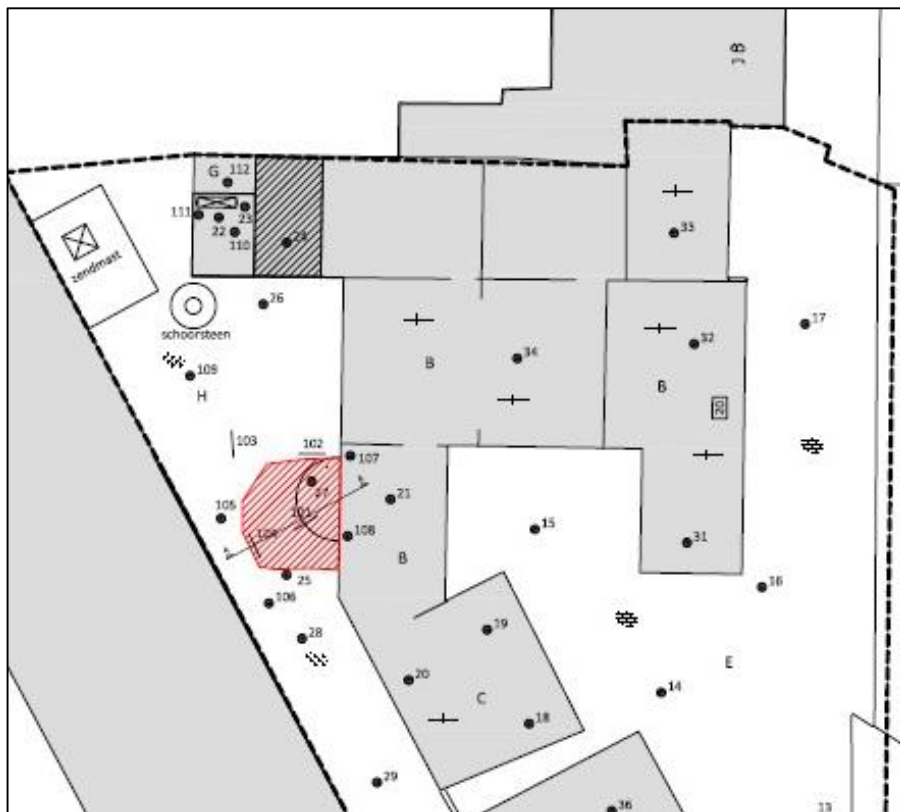
Verkennend onderzoek en nader bodemonderzoek

De rapportage van het verkennend en nader bodemonderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**.

De rapportage van het bodemonderzoek bevat een uitgebreide conclusie van de bevindingen. Kort samengevat kan worden gesteld dat de bovengrond van de locatie veelal als potentieel klasse industrie grond bestempeld kan worden. De ondergrond vanaf 0,5 m-mv, kan veelal als klasse AW 2000 grond bestempeld worden. Omdat in de ondergrond zowel visueel als analytisch geen verontreinigingen zijn aangetroffen, dienen vermengingen bij graaf- en sloopwerkzaamheden zoveel mogelijk te voorkomen.

In de rapportage wordt geconcludeerd dat er een drietal spots aanwezig zijn binnen de onderzoekslocatie alwaar sprake is van sterk met minerale olie en/of PAK verontreinigde grond. Deze spots betreffen:

- Sterke PAK verontreiniging van 1 á 2 m³ ter plaatse van terreindeel G. Voornoemde verontreiniging is zowel visueel als analytisch afdoende in kaart gebracht en dient tijdig verwijderd te worden;
- Sterke verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de boringen 101 en 104. Voornoemde verontreiniging bevindt zich op een dusdanige diepte dat verwijdering niet doelmatig wordt geacht, gelet op het beoogde gebruik van de locatie.
- De los gestorte grond langs de gevel van de garage is sterk met minerale olie en asbest verontreinigd. Daar dit materiaal op de grond is aangebracht en niet in de bodem, is de Wet Bodembescherming hierop niet van toepassing. Dit betekent dat ondanks de mate van de aangetroffen verontreinigingen dit niet leidt tot een ernstig geval van bodemverontreiniging. Daarnaast bevindt zich deze grond veelal op een betonplaat. Voorafgaand aan de sloop van de bebouwing, wordt dit gestorte materiaal verwijderd en naar een erkend verwerker afgevoerd.



Uitsnede kaart met
boorpunten van het
bodemonderzoek

Omdat de projectlocatie momenteel de bestemming “industrie” heeft en deze bestemming in de nieuwe situatie feitelijk gehandhaafd blijft, is er geen sprake van bestemmingsplanwijziging van onderhavig perceel.

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen in de uitkomende bodem- en fundatielagen. Wel zijn plaatselijk bijmengingen met kool- en/of baksteenresten aangetroffen.

Vanwege voornoemde bijmengingen zijn een tweetal grondmengmonsters samengesteld en onderzocht op het NEN-5707 pakket voor asbest in grond. Uit de analyseresultaten van voornoemd analytisch onderzoek is gebleken dat hierbij analytisch geen asbest wordt aangetroffen.

De resultaten van het bodemonderzoek en de voorgestelde aanpak van de verontreinigingen zijn voorgelegd aan de provincie Limburg. De provincie Limburg, als bevoegd gezag, heeft aangegeven akkoord te zijn met de voorgestelde aanpak.

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

4.2 Geluid

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

Voor onderhavig project spelen alleen wegverkeerslawaaï en industrielawaai een rol.

Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

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

Deze voorkeursgrenswaarde geldt alleen voor (bedrijfs)woningen. Omdat de initiatiefnemer geen bedrijfswoning gaat realiseren, hoeft geen onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaaï plaats te vinden.

Industrielawaai

Vanwege de aangrenzende ligging van de bedrijfslocatie van Graanhandel J. Spijkers, speelt het aspect industrielawaai in beginsel een rol. Echter, ook hier geldt dat het bouwplan niet voorziet in een (bedrijfs)woning, waardoor het niet noodzakelijk is ter plekke een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Op de akoestische gevolgen voor omliggende woningen, wordt in de volgende paragraaf (Milieuzonering) nader ingegaan.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

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

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

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

Met betrekking tot de geluidbelasting van onderhavige ontwikkeling op geluidgevoelige objecten in de omgeving dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen onevenredige toename van de geluidbelasting op gevoelige objecten met zich meebrengt.

Het ter plekke beoogde landbouwmechanisatiebedrijf betreft, op basis van het Besluit algemene regels milieubeheer, een type B inrichting. Dergelijke inrichtingen zijn meldingsplichtig.

De bedrijfsvoering dient te voldoen aan de geluidsgrenswaarden zoals die gelden op grond van het activiteitenbesluit.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering 2009' wordt een mechanisatiebedrijf geschaard onder 'Dienstverlening ten behoeve van de landbouw'. Voor bedrijven met een bedrijfsploeroppervlak van meer dan 500 m² is milieucategorie 3.1 van toepassing.

Bij milieuzonering wordt gewerkt met richtafstanden. Voor de aspecten 'stof' en 'gevaar' is een richtafstand van 10 meter opgenomen. Voor het aspect 'geur' bedraagt de richtafstand 30 meter en voor het aspect 'geluid' 50 meter. Deze richtafstanden gelden ten aanzien van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Indien sprake is van een gebied met functiemenging, bedraagt de grootste richtafstand 30 meter.

Indien aan de richtafstanden wordt voldaan, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Vanwege de nabijheid van de woning aan de Provincialeweg 20a wordt aan de grootste richtafstand niet voldaan. Vandaar dat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar het aspect industrielawaai. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 3**.

De woning aan de Provincialeweg met huisnummer 18 betreft een bedrijfswoning, welke in het verleden kadastraal is afgesplitst van de bedrijfslocatie. De woning is op basis van het geldende bestemmingsplan nog steeds als bedrijfswoning aangeduid. Omdat de bedrijfswoning wordt bewoond door een derde, welke geen bedrijfsmatige relatie met de beoogde bedrijfsvoering heeft, is ook deze woning in het akoestisch onderzoek beoordeeld.

Het akoestisch onderzoek toont aan dat het akoestisch woon- en leefklimaat van nabijgelegen geluidsgevoelige bestemmingen aanvaardbaar is.

Om de geluidsimmissie van incidenteel optredende (piek)geluiden te verminderen, worden een tweetal geluidwerende voorzieningen getroffen. Dit betreffen een muur van betonelementen ter plekke van de wasplaats en een 1.70 meter hoge muur tussen de werkplaats en de Provincialeweg. Deze muur dient om de zuidgevel van de woning met huisnummer 18 te beschermen tegen de piek van het sporadisch in- en uitrijden van tractoren via de poort aan de Provincialeweg.

Uit het onderzoek volgt dat geen onacceptabele hinder plaatsvindt. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het besluit NIBM

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

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Een landbouwmechanisatiebedrijf in de omvang zoals de initiatiefnemer dit beoogd, draagt aanzienlijk minder bij aan de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht, dan een woonwijk tot 500 woningen. Het project valt dan ook onder de regeling NIBM.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 791 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 5% vrachtverkeer.

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Derhalve hoeft geen afweging te worden gemaakt of de ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid. Echter, omdat het initiatief mede betrekking heeft op het verkopen van brandstof

Beleid

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

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

Groepsrisico

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

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

Plaatsgebonden risico

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Situatie plangebied

Uit bestudering van de risicokaart Limburg volgt, dat binnen een straal van 1.000 meter rondom de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen liggen. Het plaatsgebonden- en groepsrisico vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Grenzend aan de projectlocatie bevindt zich de Provincialeweg N598, dus binnen de gestelde 200 meter. Deze weg betreft een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De afstand van het plaatsgebonden risico bedraagt 0 meter. Het groepsrisico is in de huidige situatie kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het vorenstaande betekent dat de N598 voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering biedt voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen

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

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

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

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Op een afstand van circa 700 meter van de projectlocatie bevindt zich een buisleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO), namelijk de P25.

De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan. Gelet op de aanzienlijke afstand tot de projectlocatie, vormt ook het groepsrisico geen belemmering.

Conclusie externe veiligheid

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

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



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van 1.000 meter rondom de projectlocatie

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

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

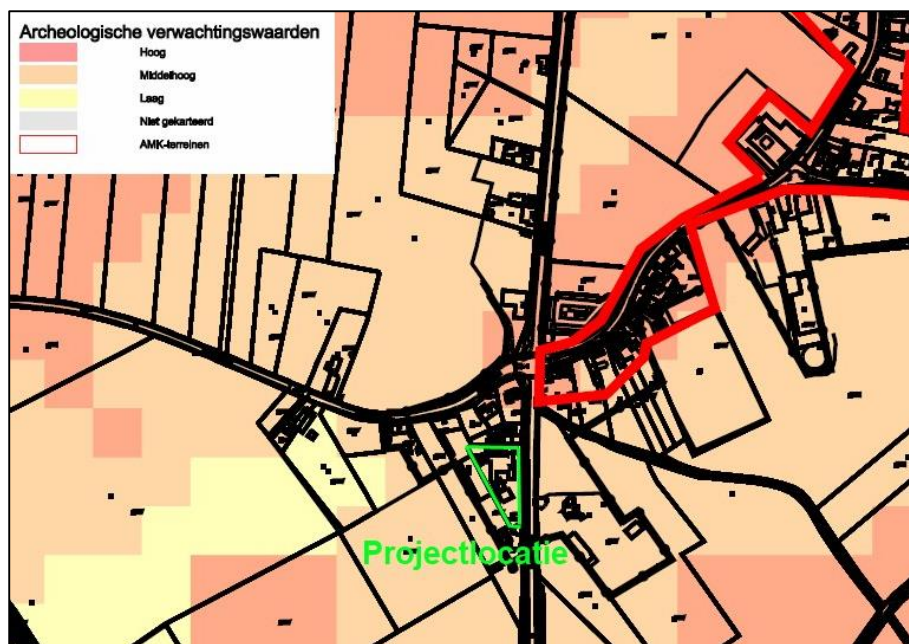
Specifiek ten aanzien van het bouwen in afwijking van een bestemmingsplan wordt onder artikel 41, eerste lid, het navolgende aangegeven:

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet, in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 41a van de Monumentenwet 1988 bepaalt echter dat onder andere artikel 41 niet van toepassing is op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen. De gemeente Gulpen-Wittem heeft een archeologische verwachtingswaardekaart opgesteld, waarin afwijkende ondergrenzen zijn opgenomen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig project is ten aanzien van het aspect archeologie de Archeologische kaart van de gemeente Gulpen-Wittem geraadpleegd. Daaruit blijkt dat ter plekke van het onderhavige projectlocatie sprake is van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Verder zijn grote delen van de dorpskern 'Reijmerstok' aangeduid als AMK-terrein, omdat de historische dorpskern een weinig veranderde wegen- en bebouwingsstructuur heeft. De projectlocatie zelf is buiten deze historische dorpskern gelegen.



Uitsnede
Archeologische kaart
gemeente Gulpen-
Wittem met aanduiding
projectlocatie

Voor gebieden met een hoge of middelhoge verwachting (trefkans), niet gelegen in een historische dorpskern, geldt een ondergrens voor archeologisch onderzoek indien de oppervlakte van het plangebied kleiner is dan 2.500 m². Omdat de projectlocatie, met een omvang van 2.000 m², een kleinere oppervlakte heeft dan 2.500 m², is het niet noodzakelijk een archeologisch onderzoek uit te voeren.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen ondergrondse leidingen, in verband met de telecommunicatiemast welke noordelijk van de projectlocatie staat opgesteld. Hoewel geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones, dient bij de sloop en nieuwbouw rekening te worden gehouden met de belangen van de netwerkbeheerder.

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

5.3 Verkeer en parkeren

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

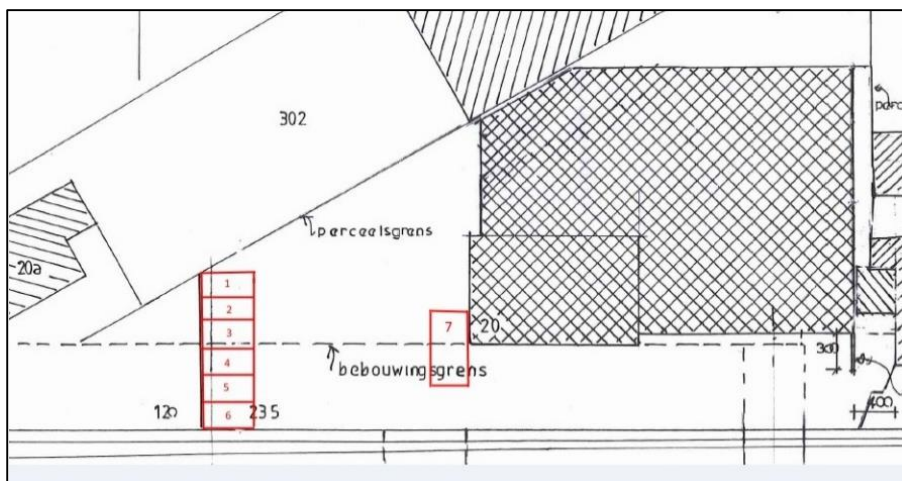
5.3.1 Verkeersstructuur

De Provincialeweg N598 vormt een belangrijke verbindingsweg tussen de Belgische Voerstreek en het heuvelland. Ter plekke van de projectlocatie geldt een maximum snelheid van 50 km/h. De Provincialeweg N598 betreft ter plekke een overzichtelijke en brede weg, die probleemloos het verkeer van en naar het mechanisatiebedrijf kan afwikkelen.

5.3.2 Parkeren

Voor een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf als een mechanisatiebedrijf, hanteert de gemeente Gulpen-Wittem een parkeernorm van 0,7 per 100 m² (bvo). Het beoogde mechanisatiebedrijf heeft een bvo van circa 1010 m². Op basis van de geldende parkeernorm dienen 7 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

De ligging van de parkeerplaatsen is weergegeven op onderstaand kaartje.



Ligging parkeerplaatsen

Op het resterende erf is voldoende ruimte beschikbaar voor het laden en lossen van een vrachtauto.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.4.2 Provinciaal beleid

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

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

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

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op 6 februari 2015 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling naar verwachting invloed heeft op de waterhuishouding. Daarom is op deze ontwikkeling de reguliere watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Watertoetsloket Roer en Overmaas betrokken dient te worden bij de voorbereiding van het plan.

De samenvatting van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 4**.

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

Afvalwater

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

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuw te realiseren erfverharding zal worden opgevangen en

oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening. Het hemelwater dat valt op de wasplaats, zal, na het passeren van een slibvangput en olieafscheider, als afvalwater worden geloosd op de gemeentelijke riolering.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw wordt gestreefd om minimaal 80% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ en $t=100$.

Het Waterschap Roer en Overmaas, waar de gemeente Gulpen-Wittem onder valt, stelt dat een hemelwatervoorziening gedimensioneerd dient te worden op $T=25$, met het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van $T=100$ moeten in beeld worden gebracht en bij risico's dienen er maatregelen te worden getroffen.

De bedrijfslocatie heeft een oppervlakte van circa 2.000 m². De nieuwe bebouwing heeft een dakoppervlak van circa 1070 m². De resterende oppervlakte van de bedrijfslocatie wordt verhard met klinkers.

De volledige oppervlakte aan dakverharding wordt beoogd als buffervoorziening voor het hemelwater. Het hemelwater dat valt op de dakverharding, wordt gebufferd op het platte dak van de werkplaats. Op het platte dak kan een bui van $T=25$ worden gebufferd (35 mm neerslag). Via een geknepen afvoer wordt bewerkstelligd dat het hemelwater via ondergrondse buizen vertraagd en gedoseerd op de infiltratievoorziening wordt geloosd, waardoor het dak binnen 24 uur na een bui weer leeg is.

De infiltratievoorziening is beoogd onder de erfverharding en bestaat uit ingegraven infiltratiekratten.

De buffering van het hemelwater op het platte dak van de te realiseren werkplaats, biedt de mogelijkheid om het water te gebruiken voor de wasplaats. Omdat bij het reinigen van landbouwmachines ook olie en smeervet kan worden verwijderd, wordt de wasplaats voorzien van een slibvangput en olieafscheider. Tevens kan het gebufferde water worden hergebruikt voor de sanitaire voorzieningen.

De volledige oppervlakte aan erfverharding wordt via kolken en goten aangesloten op de infiltratievoorziening. Dit betreft een oppervlakte van 930 m². De omvang van de infiltratievoorziening is echter gebaseerd op de oppervlakte aan dakverharding, omdat dit een grotere oppervlakte betreft.

Bij een bui van één keer per 25 jaar ($T=25$, dat wil zeggen dat er een neerslaghoeveelheid van 35 mm water in 45 minuten valt) dient de capaciteit van de hemelwatervoorziening, afgerond (1070 x 35) 38 m³ te bedragen.

Bij een bui van één keer per 100 jaar ($T=100$, oftewel een neerslaghoeveelheid van 45 mm water in 30 minuten) is een capaciteit van afgerond (1.070 x 45) 48 m³ benodigd. Bij een dergelijke (extreme) bui zal het hemelwater via dakoverstorten op het terrein worden geloosd. De

dakoverstorten vormen een noodvoorziening, ter voorkoming van een te grote druk op de constructie. Door de rechtstreekse lozing op de terreinverharding, kan deze mogelijk gedeeltelijk blank komen te staan. Omdat een dergelijke bui een extreme en uitzonderlijke situatie betreft, wordt dit acceptabel geacht.

Een extra eis die door het Waterschap Roer en Overmaas wordt gesteld ten aanzien van de dimensionering van infiltratievoorzieningen is dat deze na een bui van T=25 binnen 24 uur weer beschikbaar is om nogmaals een bui van T=25 te kunnen bergen.

De buffervoorziening op het platte dak van de werkplaats is na 24 uur weer leeg, door het realiseren van een geknepen afvoer.

Door onder de infiltratiekratten grindpalen aan te brengen, kan, ondanks de slecht doorlatende leemlaag in de ondergrond, toch worden gegarandeerd dat de infiltratievoorziening binnen 24 uur leeg is. De infiltratie naar de ondergrond dient minimaal gelijk te zijn aan de geknepen afvoer van het dakwater. Afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem (uitgedrukt in een K-waarde), dient te worden bepaald welke diameter de grindpalen moeten krijgen. Het bepalen van de K-waarde wordt uitgevoerd zodra de grondwerkzaamheden beginnen, omdat ter plekke van de infiltratievoorziening nog graafwerkzaamheden zijn beoogd.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen. Tevens wordt de wasinstallatie voorzien van een slibvanger, waardoor verontreinigingen niet in de riolering terecht komen.

Voorkomen van wateroverlast

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

Conclusie

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

5.5 Natuur en landschap

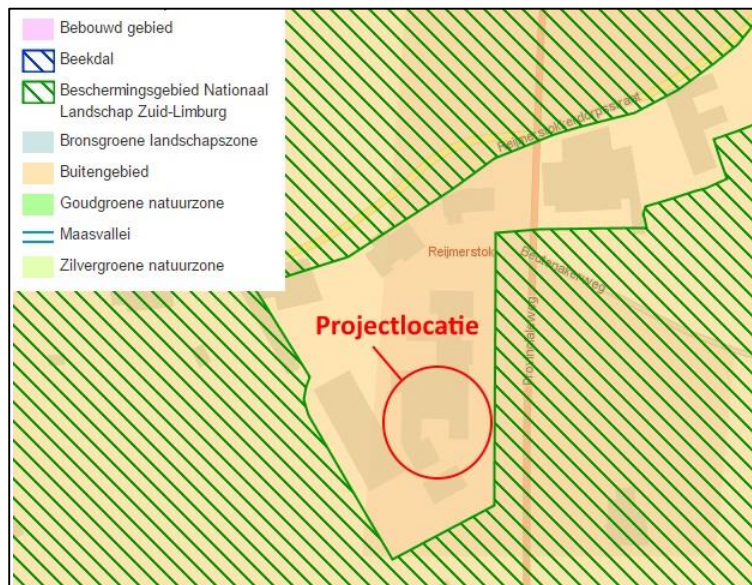
5.5.1 POL2014 'Landschap en cultuurhistorie'

Gelet op de POL-kaart 'Landschap en cultuurhistorie' blijkt onderhavige projectlocatie niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.

Wel ligt de projectlocatie op korte afstand van het 'Beschermsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Omdat de nieuwbouw wordt gesitueerd ter plekke van bestaande, te slopen bedrijfsgebouwen, wordt de landschapswaarde van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg niet

aangetast.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.



Uitsnede kaart POL-kaart 'Landschap en cultuurhistorie' met aanduiding projectlocatie

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

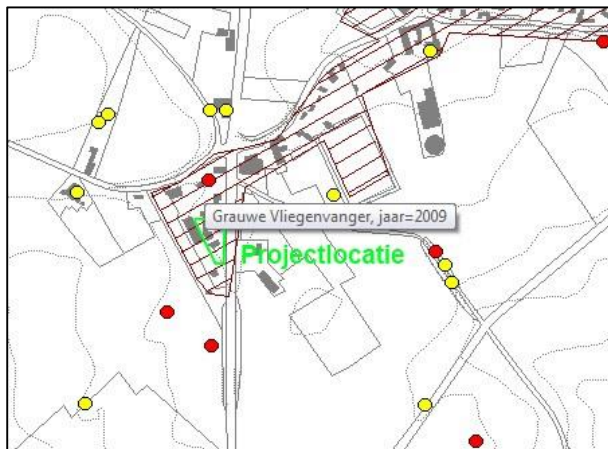
Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora- en Faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

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



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

Uit bestudering van de provinciale natuurgegevens volgt dat ter plekke van de projectlocatie geen waarnemingen van beschermde flora en fauna zijn gedaan. De meest nabijgelegen waarneming betreft een broedlocatie van een Grauwe Vliegenvanger in 2009. Deze broedlocatie is aangetroffen op circa 50 meter ten noorden van de locatie.

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Geuldal'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 2 kilometer van de projectlocatie. Gezien de voorgestane ontwikkelingen is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het project geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument is Groeve 't Rooth, die is gelegen op circa 5 kilometer afstand van de projectlocatie. Gezien deze afstand heeft onderhavig project geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en de bedrijfsmatige aanwending van de projectlocatie is het onwaarschijnlijk dat ter plekke beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van de bedrijfsbebouwing zal, indien deze soorten zich op de projectlocatie bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

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

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

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

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevings(bouw)vergunning.

Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

In casu is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk, omdat het niet nodig is eisen of regels te stellen aan het bouwrijp maken of de inrichting van het openbaar gebied. Er zijn voor de realisatie van het landbouwmechanisatiebedrijf immers geen aanpassingen in het openbaar gebied nodig.

6.2 Planschade

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

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

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

7 Afweging van belangen en conclusie

De realisatie van landbouwmechanisatiebedrijf op de locatie Provincialeweg 20 te Reijmerstok is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kern Reijmerstok'. De strijdigheid heeft betrekking op de toegestane milieucategorie en op de mogelijkheid voor beperkte verkoop aan particulieren.

De gemeente Gulpen-Wittem heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan de realisatie van het project door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisering van het bouwplan bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het bouwplan is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het bouwplan past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het plan treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het plan worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan, namelijk het realiseren van een landbouwmechanisatiebedrijf, niet bezwaarlijk is.

8 Bijlagen

1. Principestandpunt college van burgemeester en wethouders d.d. 10 juni 2014;
2. Verkennend en nader bodemonderzoek (Aelmans ECO B.V.);
3. Akoestisch onderzoek Industrielawaai (Aelmans ROM B.V.);
4. Samenvatting melding digitale watertoets.

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

