

BOUMANS & PARTNERS ADVOCATEN

advocaten mr. Th. Boumans mr. S.X.J. Zuidema mr. R.W.J.L. Loonen mr. L.J.L.M. Dacier mr. A. Çinar mw. mr. S. Mestrini*
mw. dr. mr. H. Celik** mr. A.B.E. van Kan mw. mr. L.M.E. Embregts mr. M. Ouarani*** mw. mr. G.J.E. Schoofs
mw. mr. C.B.E. Noijen mr. ing. R.P.H. Sangers**** mw. mr. S.A.H. Creusen juridisch medewerkers mw. J.A.H. Roumen-Lipperts LL.B
mw. P.T.B. Ossel LL.B. mw. mr. F.E. Driessen-Hoeke mw. mr. D.E.J. Salden mw. J.J.M. Embregts LL.B.

*lid van:



**lid van:



Ruimtelijke onderbouwing

- onderdeel omgevingsvergunning -

De Hut 14
gemeente Gulpen-Wittem

bij de mijnen_welterlaan 42_6411 eb heerlen_bij het vliegveld_prins mauritslaan 19_6191 ec beek
_of bij de maas_boschstraat 86 6211 az maastricht_algemeen telefoonnummer_045-5714576_fax_045-5713026
_digitaal_info@boumans-adv.nl_www.boumans-adv.nl_analoog_postbus 2812_6401 dh heerlen_



er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft. boumans & partners advocaten is een samenwerkingsverband bestaande uit boumans & partners advocaten bv btw 8529-73-974.b.01_kvk 58300961 **zuid advocatuur btw 1532-14-715.b.01_kvk 62939904
ouarani advocatuur bv btw 8591-16-311.b.01_kvk 72459433 *sangers advocatuur/adviseur btw 1596-47-770.b.01_kvk 14-11-96-55

BOUMANS & PARTNERS ADVOCATEN



Ruimtelijke onderbouwing

De Hut 14 te Ingber

Gemeente Gulpen-Wittern

IDN-nummer:

Rapportnummer:

2020 0522209RS / 20-00245255

Opdrachtgever:

de heer M.M.M.A. Gortmans en
mevrouw E.L.J.M. Gortmans - Van den Hove

Opsteller:

mr. ing. R.P.H. Sangers, advocaat/adviseur

Status:

definitief

Datum:

17 januari 2022

Boumans Advocaten

vestigingen te Beek, Heerlen, Maastricht en Rotterdam

Prins Mauritslaan 19

6191 EC Beek

T. (045) 5714576

F. (045) 5713026

@. info@boumans-adv.nl

W. www.boumans-adv.nl



BOUMANS & PARTNERS ADVOCATEN



INHOUD

1. Inleiding	8
2. Projectlocatie en beoogde ontwikkeling	9
2.1 Ligging projectlocatie	9
2.2 Beoogde planontwikkeling	10
2.3 Ruimtelijk-visuele effecten	14
3. Planologisch–juridische situatie	16
3.1 Vigerend bestemmingsplan	16
4. Beleid	18
4.1 Rijksbeleid	18
4.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte	18
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro)	19
4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	20
4.1.4 Conclusie rijksbeleid	20
4.2 Provinciaal beleid	20
4.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014	20
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	21
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	22
4.2.4 Limburgs kwaliteitsmenu	23
4.2.5 Conclusie provinciaal beleid	23
4.3 Regionaal beleid	24
4.3.1 Structuurvisie wonen Zuid-Limburg	24
4.4 Gemeentelijk beleid	25
4.4.1 Strategische visie Gulpen-Wittern 2009-2020	25
4.4.2 Lokale woonvisie 2018-2025	25
4.4.3 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Valkenburg aan de Geul en Vaals	26
4.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid	26



5. Milieutechnische aspecten 27

5.1	Bodem	27
5.2	Geluid	28
5.3	Milieuzonering	28
5.4	Luchtkwaliteit	29
5.4.1	Algemeen	29
5.4.2	Het besluit NIBM	30
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen	30
5.4.4	Conclusie	31
5.5	Geurhinder	31
5.6	Externe veiligheid	32
5.6.1	Beleid	32
	- Groepsrisico	33
	- Plaatsgebonden risico	33
	- Beperkt kwetsbare objecten	33
	- Risicovolle bronnen	33
5.6.2	Conclusie externe veiligheid	34

6. Overige ruimtelijke aspecten 35

6.1	Archeologie	35
6.1.1	Archeologie	35
6.1.2	Cultuurhistorie	36
6.2	Kabels en leidingen	37
6.3	Verkeer en parkeren	37
6.4	Waterhuishouding	38
6.4.1	Nationaal waterplan 2016-2021	38
6.4.2	Provinciaal beleid	38
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	38
6.4.4	Afvalwater en hemelwater	39
6.5	Natuurbescherming	40
6.5.1	Kernkwaliteiten	40
6.5.2	Natura2000	41
6.5.3	Mogelijke effecten voor Natura 2000-gebieden	41
6.6	Flora en fauna	43
6.6.1	Algemeen	43
6.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg	43
6.6.3	Conclusie flora en fauna	45
6.7	Duurzaamheid	45



7.	Uitvoerbaarheid	46
7.1	Grondexploitatie	46
7.1.1	Algemeen	46
7.1.2	Exploitatieplan	46
7.2	Planschade	47
8.	Afweging van belangen en conclusie	48
9.	Bijlagen	49
9.1	Brief gemeente Gulpen-Wittem van 13 juni 2019	
9.2	Vooronderzoek bodem De Hut 14 te Ingber, documentnummer MA20004.053.R01.V1.0, van 23 oktober 2020	
9.3	Akoestisch onderzoek, geluidbelasting wegverkeer, locatie De Hut 14 te Gulpen-Wittem, rapportnummer 20.105.1, van 19 november 2020	
9.4	Vergunningcheck water van 18 december 2020	
9.5	Foto's schuur bestaande toestand van 26 november 2021	

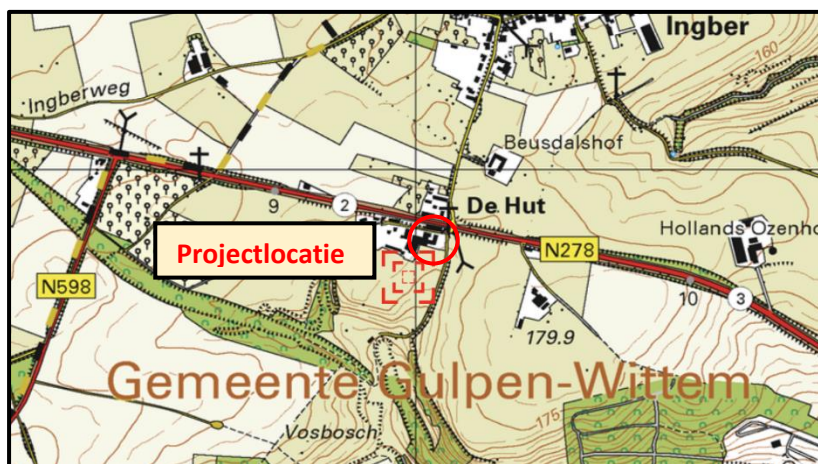


1. Inleiding

Op de locatie De Hut 14 te Ingber bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. De huidige eigenaren, de heer M.M.M.A. Gortmans en mevrouw E.L.J.M. Gortmans-Van den Hove hebben enige jaren geleden de voormalige boerderij in eigendom verworven. Initiatiefnemers willen een nieuwe woning realiseren en het woongenot vergroten door het benutten van het uitzicht aan de zuidzijde.

Cliënten zijn voornemens om binnen de oorspronkelijke carré bouw van de hoeve aan De Hut 14 een ruimere woning te realiseren alsmede een kantoor. Dit voornemen is op 27 maart 2019 aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem voorgelegd. In haar reactie van 13 juni 2019 heeft het college onder voorbehoud van nog nader uit te voeren onderzoeken medewerking toegezegd aan de (ver)bouwplannen. Deze reactie is als bijlage 1 bijgevoegd.

Onderdeel van het planvoornemen is om het huidige woonhuis te verbinden met de schuur aan de zuidzijde met een lichte constructie binnen de bestaande carré vorm. De bestaande schuur wordt vanwege de slechte bouwkundige staat afgebroken. Nieuwbouw vindt plaats binnen de bestaande contouren van de huidige schuur met behoud van het karakter en de verschijningsvorm. De bestaande schuur aan de zuidwestzijde wordt verkleind tot aan de oorspronkelijke carré vorm en voorzien van een nieuwe houten gevel.



Afbeelding 1. Kaartuitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door middel van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend rapport is de ruimtelijke onderbouwing voor de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan middels een projectafwijkingbesluit.

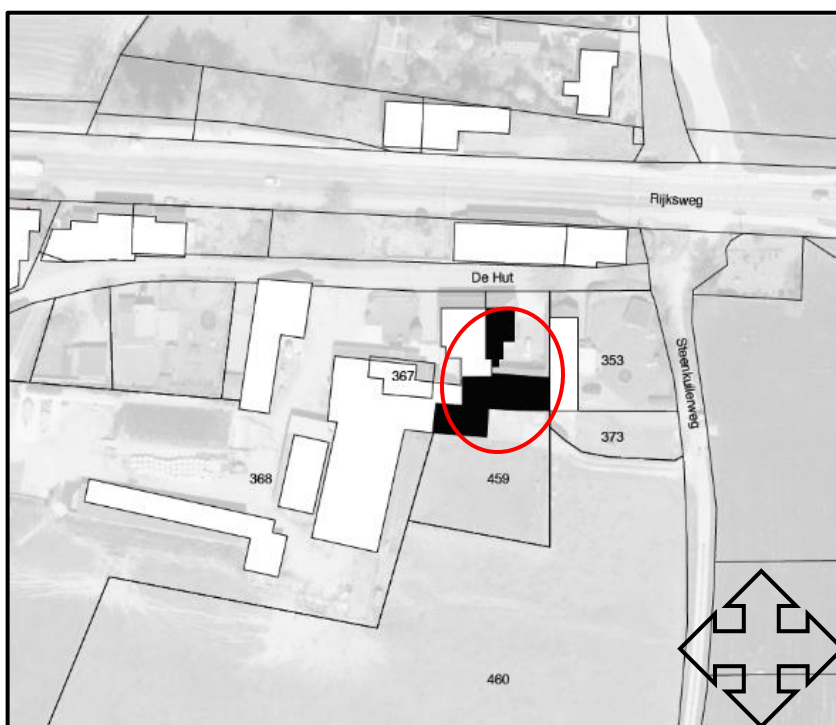


2. Projectlocatie en beoogde ontwikkeling

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

Het projectgebied is gelegen aan De Hut 14 te (6273 NA) Ingber, aan de rand van het gehucht Ingber ten zuiden van de Rijksweg tussen Gulpen en Maastricht. Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Gulpen, sectie E, nummer 459.



Afbeelding 2. Luchtfoto met aanduiding kadastrale perceel en projectgebied

De omgeving van het projectgebied kan worden omschreven als landelijk. De karakteristieke carré boerderij ligt aan de rand van het gehucht Ingber, gelegen op het plateau van Margraten en nabij het dal van Gulpen. Onderhavig projectgebied wordt omgeven door landerijen aan de oost- en zuidzijde en een agrarisch bedrijf aan de westzijde en overige bebouwing en de Rijksweg aan de noordzijde.

De bestaande situatie op en rondom het projectgebied wordt weergegeven aan de hand van de navolgende foto's.





Afbeelding 3. Foto's bestaande situatie en directe omgeving

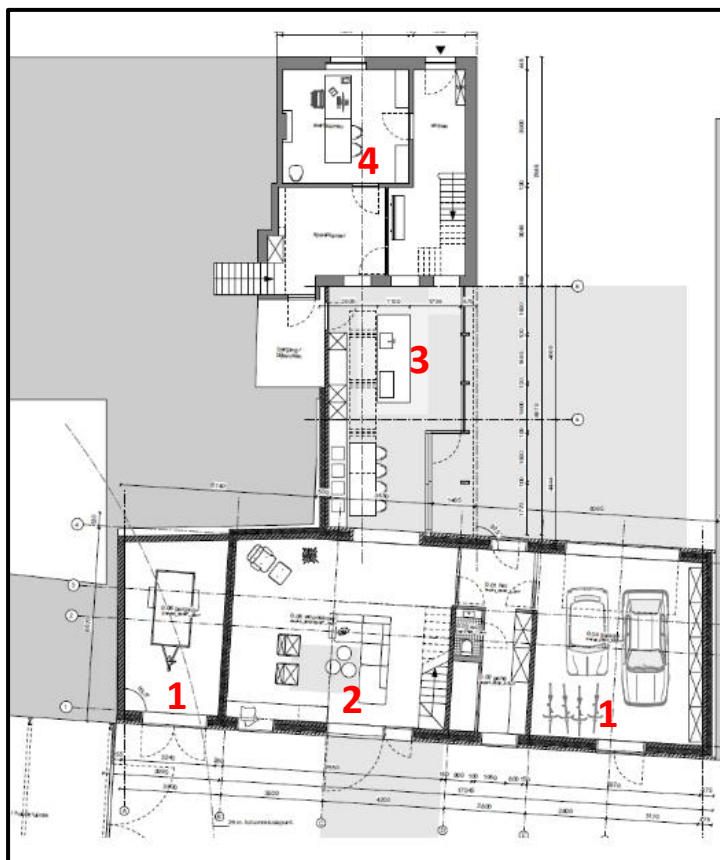
2.2 Beoogde planontwikkeling

De bestaande bebouwing op het perceel van De Hut 14 bestaat uit een woonhuis en een schuur. Het woonhuis met een noord oriëntatie – zie afbeelding 2 en 3 – is gelegen aan de straat. De bestaande schuur – zie eveneens afbeelding 2 en 3 – ligt ten zuiden van het woonhuis en scheidt het woonhuis van de tuin en ontnemt het zicht op de landelijke omgeving gelegen ten zuiden van het projectgebied.



De bouwkundige staat van de schuur is slecht. De authentieke houten constructie is sterk aangetast door houtworm en houtrot als gevolg van vocht van buitenaf. Binnen afzienbare tijd moet iets gebeuren om te voorkomen dat instortingsgevaar zal ontstaan. Een verbouwing van de bestaande schuur om deze geschikt te maken voor bewoning en te laten voldoen aan de huidige normen is derhalve economisch onrendabel. De waarde die aan de schuur toegekend zou kunnen worden vanuit historisch oogpunt wordt daarbij teniet gedaan door de vele aanpassingen die in het verleden aan het ensemble hebben plaatsgevonden. Initiatiefnemers slopen bij de verbouwplannen de bestaande schuur en bouwen deze opnieuw op.

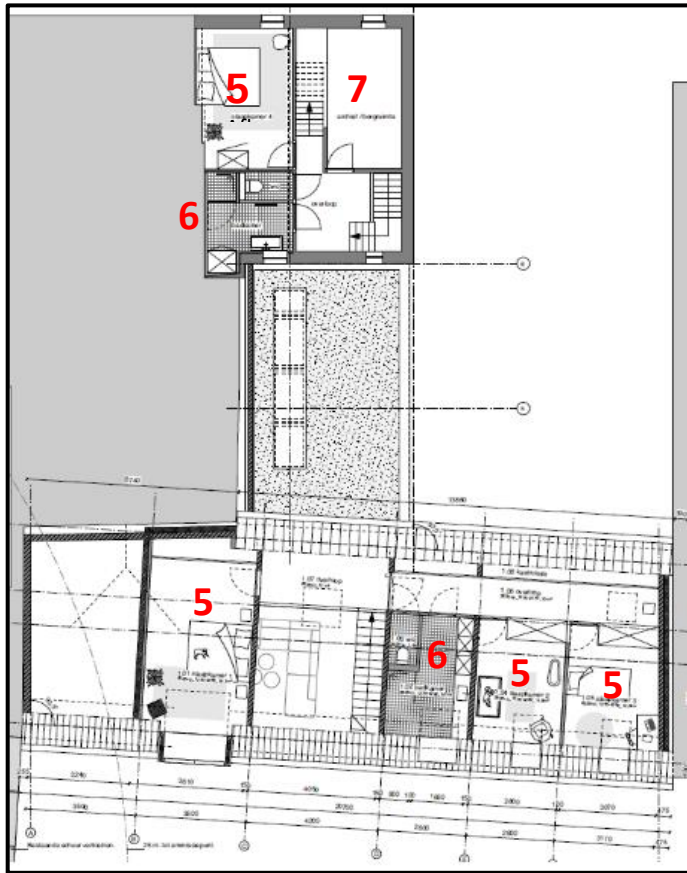
Om het bestaande ensemble niet aan te tasten, wordt de nieuwbouw binnen de contouren van de bestaande te slopen schuur gerealiseerd. Om de oorspronkelijke vorm van de hoeve beter zichtbaar te maken van buitenaf wordt ook de materiaalschuur – ten zuidwesten van de bestaande schuur gelegen - deels gesloopt. De architectuur van de nieuwbouw sluit qua karakter en verschijningsvorm zo veel mogelijk aan bij de gesloopte schuur. Dat wil zeggen een gemetseld volume met daarin perforaties waar deze vanuit de achterliggende functies gewenst zijn. In het nieuwe volume wordt op de begane grond de woonkamer (2), de garage en een berging (1) gerealiseerd en op de verdieping drie slaapkamers (5) met een badkamer (6).



Afbeelding 4a. Nieuwe situatie
begane grond:

1. garage en berging;
2. woonkamer;
3. keuken;
4. kantoor en speelkamer.





Afbeelding 4b. Nieuwe situatie verdieping:

- 5. slaapkamer;
- 6. badkamer;
- 7. archiefruimte.

In het ontwerp wordt op de oude cour van de hoeve de keuken gebouwd (3) als verbinding tussen de nieuwe woonbebouwing – op de zuidzijde van het projectgebied - en het bestaande woonhuis op de noordzijde. Hiervoor wordt een constructie gebruikt die een deel van de cour als het ware overdekt. Binnen en buiten staan met elkaar in relatie middels grote glazen puien. Door een inpassing op deze wijze blijft de oorspronkelijke vorm van de cour voelbaar. De cour kan ingericht worden als hofje behorende bij de nieuwe en uitgebreide woning aan De Hut 14.

Door de geplande verbouwing wordt het mogelijk om de voormalige woonkamer en keuken van het woonhuis te gebruiken voor een kantoor aan huis en speelplek voor de kinderen (4). De ruimtes op de verdieping van het voormalige woonhuis worden gebruikt als badkamer (6), slaapkamer (5) en archiefruimte (7).

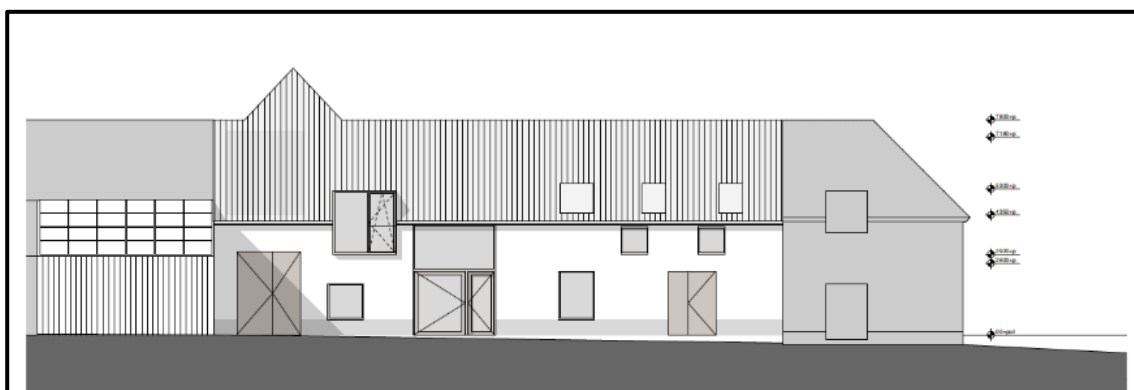


Initiatiefnemers hebben het voornemen om de bestaande bebouwing ter plekke van De Hut 14 om te vormen tot een hoogwaardige wooneenheid. De intentie is erop gericht om het agrarische karakter van de bestaand carré hoeve te behouden. Dat neemt niet weg dat bij de beoogde woning moet worden ingespeeld op de woonwensen van de initiatiefnemers, waaronder ook het creëren van een buitenruimte c.q. tuin. Dit betekent dat ten zuiden van de bestaande schuur een gedeelte van het terrein zal worden ingericht als tuin.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft De Hut 14 de bestemming “Wonen”. Binnen deze bestemming mag het bouwvlak geheel bebouwd worden. Tevens mag de oppervlakte van bijgebouwen ten hoogste 70 m² bedragen. Het bestemmingsplan bevat een ontheffing voor een groter oppervlakte aan bijgebouwen van ten hoogste 100 m². Daarnaast kan door middel van de kruimelgevallenregeling zoals omschreven in bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht een ontheffing worden verleend tot een maximale oppervlakte van 150 m². Deze instrumenten zijn echter niet voldoende het planvoornemen te realiseren. Om de bebouwing van 206 m² op het bijbouwvlak te realiseren is een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit nodig.

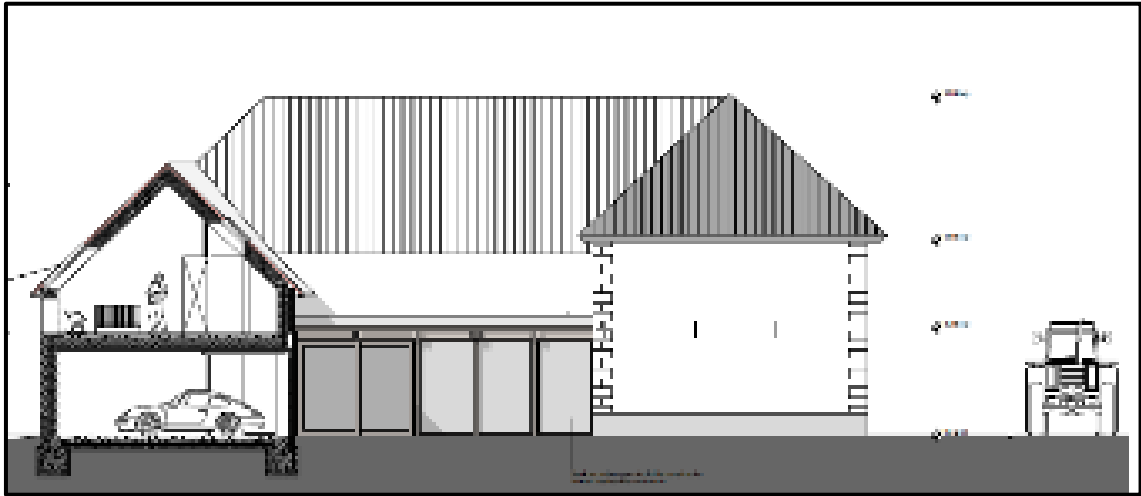
Daarnaast zal ook het gebruik van de schuur worden gewijzigd. Na realisatie van een planvoornemen zal ook een groot deel van de schuur de woonfunctie krijgen. Dit heeft consequenties in de relatie tot de geurcontour van de naastgelegen veehouderij. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het projectafwijkingsbesluit dient beargumenteert te worden dat deze functie wijziging en de geurcontour van de naastgelegen veehouderij geen strijdigheden veroorzaken in de ruimtelijke ordening.

In onderstaande afbeeldingen 5, 6 en 7 zijn de gevelaanzichten van de nieuwe situatie na verbouwing van De Hut 14 opgenomen.



Afbeelding 5. Nieuwe situatie achtergevel





Afbeelding 6. Nieuwe situatie zijgevel



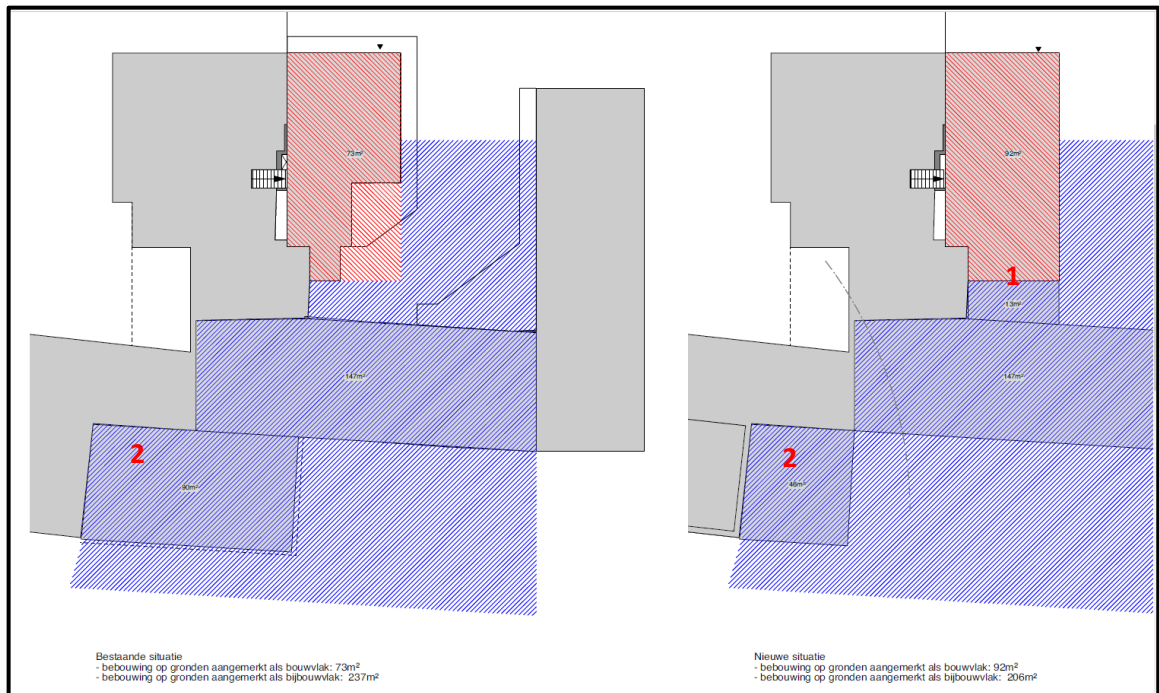
Afbeelding 7. Nieuwe situatie voorgevel

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Initiatiefnemers wonen op dit moment in de bestaande woning aan de straatzijde. De bestaande woning heeft slechts een beperkt volume en ruimte. Vandaar dat initiatiefnemers de bestaande schuur bij de bestaande woning willen betrekken. Om dit tot een geheel te maken zal tussen de bestaande woning en de bestaande schuur, die in de nieuwe situatie geheel herbouwd zal worden, een verbinding gemaakt worden met een lichte bouwconstructie (zie cijfer 1 hieronder in de afbeelding). Ruimtelijk en visueel heeft deze toevoeging geen enkel ruimtelijk effect, omdat deze op de cour is gelegen en vanaf de straatzijde nauwelijks tot niet zichtbaar is en voor een groot gedeelte uit glas bestaat. Het betrekken van de bestaande schuur bij de nieuwe woning heeft ruimtelijk-



visueel geen enkel effect. De bestaande contouren van de huidige schuur worden gehandhaafd ook na nieuwbouw. Daarnaast zal de schuur aan de zuidwestzijde - zie cijfer 2 hieronder in de afbeelding - deels worden verwijderd, waardoor per saldo een afname van het bebouwd oppervlak plaatsvindt van circa 12 m². De grenzen van het bouwvlak en het bijbouwvlak zullen strak langs de contouren van de nieuwe bebouwing worden getrokken, zodat in de toekomst niet snel additionele bouwwerkzaamheden kunnen plaatsvinden.



Afbeelding 8. Bebouwd oppervlak vóór en na realisatie van het (ver)bouwplan

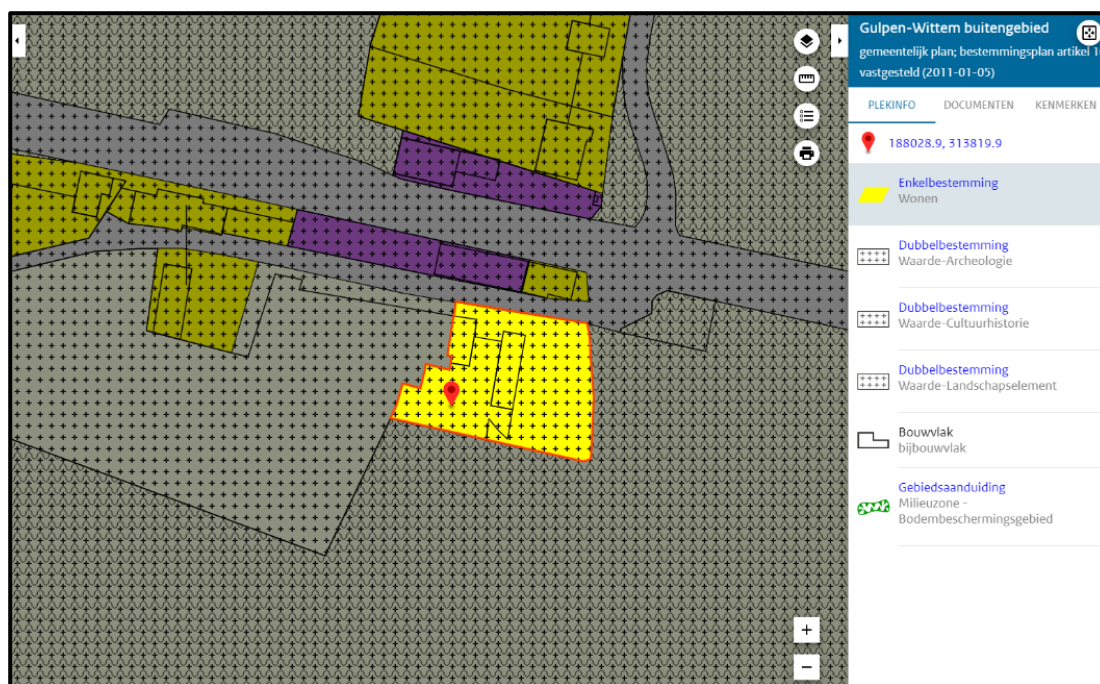
Resumerend kan gesteld worden dat het (ver)bouwplan voor De Hut 14 te Ingber slechts zeer beperkte ruimtelijke effecten heeft en qua ontwikkeling zonder meer aanvaardbaar wordt geacht.



3. Planologisch–juridische situatie

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel geldt ter plaatse van de karakteristieke carréhoeve De Hut 14 te Ingber het onherroepelijke bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld op 5 januari 2011 door de gemeenteraad Gulpen-Wittem. In onderstaande afbeelding wordt de geldende bestemming van het projectgebied inzichtelijk gemaakt.



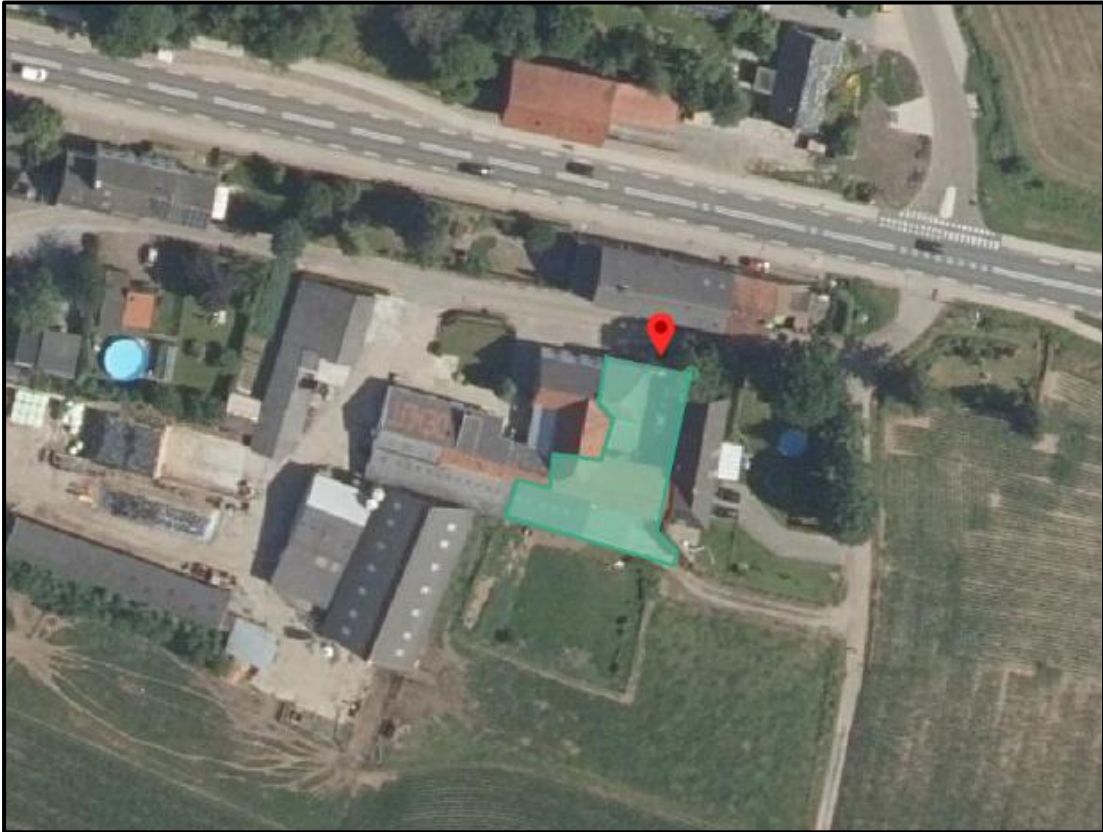
Afbeelding 9. Kaartuitsnede bestemmingsplan buitengebied gemeente Gulpen-Wittem

Ter plaatse van de karakteristieke carréhoeve is de bestemming “Wonen” van toepassing. Tevens gelden de dubbelbestemmingen “Waarde-archeologie”, “Waarde-cultuurhistorie” en “Waarde-landschapselement” en is de gebiedsaanduiding milieuzone – bodembeschermingsgebied van toepassing.

Initiatiefnemers zijn voornemens om in de bestaande bebouwing een grotere woning te creëren. Deze grotere woning kan niet alleen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak, maar wordt ook gerealiseerd binnen het bijbouwvlak. Gelet op het feit dat de gebouwen gelegen binnen het bijbouwvlak ook voor bewoning zullen worden gebruikt, waarbij tevens de maximale oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen wordt overschreden, past de beoogde ontwikkeling niet binnen het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem. Derhalve dient te worden afgeweken van het geldend planologisch juridisch regime.



In onderstaande afbeelding wordt door middel van een besluitvlak aangegeven op welk geografisch gebied de omgevingsvergunning betrekking heeft. Dit is aangegeven met de plancontour (zichtbaar als groen vlak). Alle bestaande gebouwen waarvan het gebruik wordt gewijzigd zijn gelegen binnen de begrenzing van het besluitvlak.



Afbeelding 10. Besluitvlak behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing





mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoelinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daaromheen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;



- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

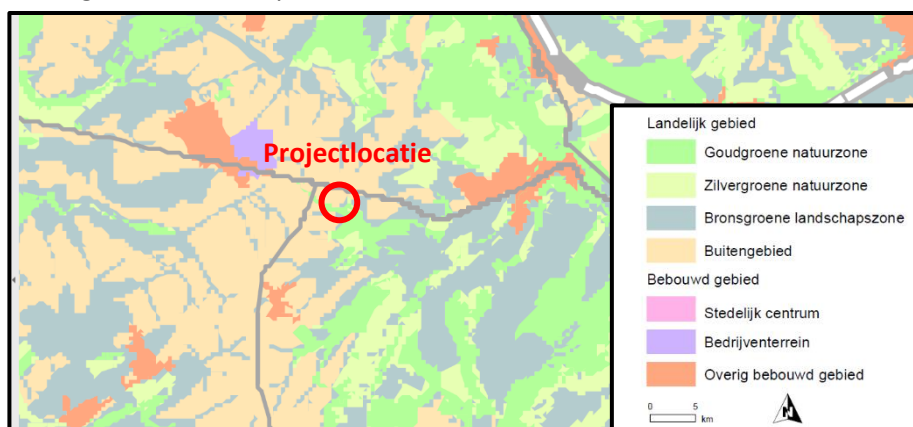
De beoogde ontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie infrastructuur en ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het projectgebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het voornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de zonering “Buitengebied” en de “Bronsgroene landschapszone”.



Afbeelding 11. Kaartuitsnede zoneringen POL2014 met ligging projectlocatie



Buitengebied

Het buitengebied omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden, intensieve veehouderij, verblijf recreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing.

Bronsgroene landschapszone

De kernkwaliteiten in de bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel ruimtelijke karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Deze zone bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden.

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het groene karakter, het visueel ruimtelijke karakter en het reliëf. Het betreft immers een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing. Het is geen uitbreiding en toevoeging van nieuwe bebouwing binnen de bronsgroene landschapszone. Om het bestaande ensemble niet aan te tasten, wordt de nieuwbouw binnen de contouren van de bestaande te slopen schuur gerealiseerd. Om de oorspronkelijke vorm van de hoeve beter zichtbaar te maken van buitenaf wordt ook de materiaalschuur – ten zuidwesten van de bestaande schuur gelegen - deels gesloopt. De architectuur van de nieuwbouw sluit qua karakter en verschijningsvorm zo veel mogelijk aan bij de gesloopte schuur. Dat wil zeggen een gemetseld volume met daarin perforaties waar deze vanuit de achterliggende functies gewenst zijn. Daarmee blijft de huidige carréhoeve intact en wordt met de beoogde ontwikkeling het “cultuurhistorisch erfgoed” niet aangetast en vindt aldus geen verarming en nivellering van het landschap plaats.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Het projectgebied is gelegen binnen het beschermingsgebied ‘Nationaal Landschap Zuid-Limburg’.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig projectlocatie is blijkens de kaart ‘Milieubeschermingsgebieden’ gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.



De kernkwaliteiten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de kernkwaliteit 'schaalcontrast van zeer open naar besloten'. De bestaande bebouwing wordt gesloopt, maar binnen de bestaande contouren van de huidige bebouwing terug gebouwd. Per saldo zal een beperkte afname van het bouwvolume plaatsvinden. Ook de kernkwaliteit 'groene karakter' wordt met beoogde ontwikkeling niet aangetast. Op de plek waar thans de oude schuur staat herrijst straks de nieuwe woning. Het bouwvolume en oppervlakte neemt niet toe en heeft geen invloed op de kernkwaliteit 'het groene karakter'. Het bouwplan heeft ook geen invloed op het reliëf en de ondergrond. Het bouwplan is beperkt van omvang en wordt gerealiseerd binnen de contouren van de huidige bebouwing. Ook de kernkwaliteit 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed' wordt niet aangetast. De schuur die gesloopt en herbouwd wordt als woning heeft geen monumentale status. De huidige karakteristieke bebouwing wordt zoveel mogelijk gerespecteerd en na nieuwbouw in de oorspronkelijke verschijningsvorm terug gebracht. De binnenplaats wordt gehandhaafd en door het gebruik van glas blijft het aanzicht ook vanaf de weg behouden.

Op grond van de Omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake.

Resumerend staan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en voornoemde verboden op basis van Omgevingsverordening de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening Limburg bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende c.q. karakteristieke gebouwen moet worden onderzocht. Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke



ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende ontwikkeling geen sprake omdat slechts sprake is van het realiseren van één woning in bestaande bebouwing. Daarnaast wordt onderhavige ontwikkeling voorzien binnen bestaand bebouwd gebied en binnen de bestaande karakteristieke carré hoeve aan de Hut 14. Daarmee is de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

4.2.4 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 gemeenteraad van Gulpen-Wittem heeft daartoe op 29 maart 2012 de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld, waarin het provinciale 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. In paragraaf 4.4.3 wordt hier nader op ingegaan.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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



De ter plekke van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Buitengebied' vormen geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt omdat het projectgebied in de kernrandzone van het gehucht Ingber is gelegen. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en tot slot is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Gulpen-Wittem deze vertaald in haar (inter)gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 4.4.3 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie wonen Zuid-Limburg

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

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

Basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat er confrontatie nodig is van de behoefte met het bestaande aanbod aan woningen en alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die echt van meerwaarde zijn.



Voorliggende omgevingsvergunning heeft betrekking op het uitbreiden van een bestaande woning aan De Hut 14. In de bestaande situatie was al sprake van een burgerwoning aan De Hut 14. Omdat niet sprake is van het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad is deze ontwikkeling uitgezonderd van de compensatie verplichting. Derhalve hoeft voorliggend project niet te worden gecompenseerd door elders woningen te slopen of harde plancapaciteit te schrappen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Visie Gulpen-Wittem 2009-2020

In de Strategische visie benoemt de gemeente expliciet dat de inwoners zelf de regie over hun eigen leven houden en hun eigen gekozen levens- en woonwijze kunnen voortzetten.

Om de kwaliteit van het buitengebied op peil te houden en te versterken, kiest de gemeente Gulpen-Wittem voor de dynamische erfgoedstrategie, waarbij voor wat betreft economische en ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, een 'ja, mits'-principe wordt gehanteerd. Dit betekent, dat wordt ingezet op het behoud, versterken en ontwikkelen van karakteristieke natuur- en cultuurlandschappelijke en cultuurhistorische waarden in het buitengebied.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het geven van een duurzame invulling aan een karakteristieke carré hoeve, waardoor dit kan worden behouden voor de toekomst. Daarmee kan een cultuurhistorisch object in het buitengebied in stand worden gehouden.

4.4.2 Lokale Woonvisie 2018-2025

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over een groot aantal monumentale c.q. karakteristieke gebouwen, binnen haar gemeentegrenzen. Het zijn vooral imposante boerderijen, landhuizen, kerken, molens en karakteristieke woningen. Als een karakteristieke carréhoeve zijn oorspronkelijke functie verliest, wordt een zoektocht gestart naar het vinden van een herbestemming. Het behoud van de karakteristieke waarden heeft hierbij absolute prioriteit. Nieuwe ontwikkelingen worden positief ontvangen met dien verstande dat ze, getoetst aan de strategische visie van de gemeente en de principes van de dynamische erfgoedstrategie, zorgvuldig ingepast kunnen worden.

Vertrekpunt voor de oplossingen zijn kansen in de bestaande woningvoorraad, maar ook binnen de bestaande plancapaciteit. Daar waar dit geen soelaas biedt dan wel bij planologisch aanvaardbare initiatieven van onderop. Verder dienen (tijdelijke) realisatiemogelijkheden te worden bekeken middels transformatie van bestaand vastgoed inclusief monumentale panden.



Daarnaast wordt in de 'Lokale Woonvisie 2018-2025' aangegeven dat de gemeente Gulpen-Witterm er naar streeft om de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad te optimaliseren. Binnen de gemeente zijn namelijk een aantal trends waargenomen, waaronder de grotere behoefte aan meer kwalitatief hoogwaardige woningen zoals levensloopbestendige en duurzame woningen. Tevens bestaat vanuit de bevolkings- en huishoudontwikkeling meer behoefte aan levensloopbestendige woningen. Initiatiefnemers hebben het voornemen om ter plekke van de karakteristieke carré hoeve aan De Hut 14 inpandig in plaats van de bestaande woning één nieuwe grotere woning te realiseren door een gedeelte van de voormalige bedrijfsgebouwen te slopen en opnieuw op te bouwen. Aan de zuidzijde van onderhavige projectlocatie is een voormalige agrarische schuur aanwezig die zal deels worden gesloopt en teruggebracht worden tot de oorspronkelijke contour.

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de Lokale Woonvisie 2018-2025.

4.4.3 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Witterm, Valkenburg aan de Geul en Vaals

De inrichting van het projectgebied valt onder het toepassingsbereik van de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Witterm, Valkenburg aan de Geul en Vaals', vanwege de situering buiten de rode contour in het buitengebied van Gulpen-Witterm. Initiatiefnemers hebben het voornemen om binnen de karakteristieke carréhoeve een woning te verruimen c.q. te vergroten. In de intergemeentelijke structuurvisie wordt aangegeven dat het gemeentelijk kwaliteitsmenu niet van toepassing is op onderhavig woningbouwinitiatief.

4.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op de vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling niet strijdig is met het gemeentelijk beleid.



5. Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een project 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 externa veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging dan wel het realiseren van nieuwe verblijfsruimte dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatste geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ter plekke van onderhavig projectgebied geldt momenteel de bestemming “Wonen”. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande karakteristieke carré hoeve om te vormen tot een woning. De uitbreiding van de woning naar de leegstaande schuur gaat niet gepaard met een bestemmingswijziging. De bestaande bestemming “Wonen” blijft gehandhaafd. Toch hebben initiatiefnemers een vooronderzoek laten uitvoeren vanwege de sloop van de huidige bebouwing (schuur) en de geplande nieuwbouw op deze locatie. De nieuwbouw betreft de verbouw van het woonhuis, de herbouw van de schuur tot woonverblijf en de nieuwbouw van een verbinding tussen de vernoemde bebouwing.

Het vooronderzoek is in oktober 2020 uitgevoerd. Uit de bevindingen van het vooronderzoek kwam naar voren dat de onderzochte locatie niet verdacht is op bodemverontreinigingen. Voorts is geconcludeerd dat het projectgebied geen asbestverdachte locatie is, waardoor een onderzoek naar asbest niet noodzakelijk is.

Omdat de bestaande/te herbouwen schuur grotendeels in gebruik zal worden genomen als woonverblijf, waardoor de functie wijzigt van een bedrijfsruimte naar een verblijfsbestemming dient de milieuhygiënische situatie van de bodem te worden vastgelegd middels een verkennend bodemonderzoek. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt geadviseerd om bij een eventueel verkennend bodemonderzoek uit te gaan van de strategie “onverdacht niet lijnvormig” uit de NEN 5740. De bevindingen zijn vastgelegd in het rapport “Vooronderzoek, De Hut 14 te Ingber” van 23 oktober 2020 en is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Of daadwerkelijk een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is, is ter competentie van het bevoegd gezag.



5.2 Geluid

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

Op onderhavige locatie is geen sprake van industrielawaaï en spoorweglawaaï. Wel kan sprake zijn van wegverkeerslawaaï. De Hut 14 is gelegen aan een doodlopende niet doorgaande weg. Op deze weg is geen sprake van aanzienlijke verkeersintensiteiten. Wel is de Rijksweg N278 gelegen nabij het projectgebied.

Omdat het projectgebied gelegen is binnen de zone wegverkeer van de rijksweg N278 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat voor de rekenpunten ter plaatse van de uitbreiding/verbouwing voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB voor wegverkeerslawaaï. De geluidsbelasting door wegverkeer bedraagt op de gevels van de uitbreiding/verbouw van de woning ten hoogste 39 dB. Dit betreft de geluidbelasting zonder aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Vóór toetsing aan de grenswaarden wordt eerst nog de correctie-aftrek toegepast. Na correctie-aftrek bedraagt de geluidbelasting maximaal 37 dB.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er zijn geen specifieke akoestische voorzieningen voor de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Het rapport van de bevindingen van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.3 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 woning.
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Ten einde te bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woning aanwezig is, dient bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving te worden beoordeeld. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de V&G-publicatie 'bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'. Onderhavige ontwikkeling moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.



De woningen zelf kennen geen milieuzonering, omdat de functie wonen geen milieubelastende-activiteiten betreft. Een woning is wel een gevoelig object in het kader van milieuzonering. Om die reden zijn de functies in de omgeving van het perceel beoordeeld.

Op een afstand van circa 10 meter, aan de overkant van de straat De Hut, ten noorden van het bestaande woonhuis, ligt een perceel waarop categorie 1 en 2 bedrijven mogen worden gerealiseerd. Voor categorie 2 bedrijven geldt op basis van de brochure 'bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' een minimale (richt)afstand van 30 meter. In de bestaande situatie wordt aan deze afstand niet voldaan. In de nieuwe situatie wordt de afstand tussen de nieuwe woning en voornoemd bedrijf vergroot tot circa 20 meter. Daarnaast vormt in de nieuwe situatie de bestaande bebouwing een "scherm" tegen eventuele hinder van dit bedrijf. Ten noorden van De Hut 14 aan de overkant van de Rijksweg N278 op het perceel De Hut 7 bevindt zich een autoverhuurbedrijf op een afstand van circa 40 meter. Op basis van de brochure 'bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' geldt voor een autoverhuurbedrijf een minimale (richt)afstand van 30 meter. Ten zuiden van het projectgebied op een afstand van circa 230 meter is een hondendressuurterrein gelegen. Op basis van de brochure 'bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' geldt voor dergelijke activiteiten een minimale (richt)afstand van 50 meter. Daaraan wordt ruimschoots voldaan. Direct naast De Hut 14 ligt sinds jaar en dag het melkveehouderijbedrijf De Hut 12a. Het aspect "geurhinder" is bij deze bedrijven bepalend. Hiervoor geldt specifieke wet- en regelgeving die hierna besproken zal worden.

Rekening houdend met de afstanden in de feitelijke bestaande situatie en de nieuwe situatie vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm) omdat de luchtkwaliteit eisen op zijn genomen in de titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Het doel van titel 5.2 Wm is op 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 een van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ingevolge artikel 5.16 Wm:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijving van de grenswaarde.
- Een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende maten' (MIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze algemene maatregel van bestuur legt vast wanneer een project 'niet in betekende maten' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat er een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram per kubieke meter voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is van augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende maten bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en/of stikstofdioxide. Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van het verbouwen en vergoten van een bestaande woning. Dit aantal ligt ruimschoots lager dan de genoemde 1.500 woningen. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet in strijd is met het NIBM beginsel.

NIBM-tool Infomil

Ook zal het plan niet lijden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. Infomil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worstcase' berekening kan worden verricht voor de bijdragen van het extra verkeer van het gevolg van een plan van de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan tot 1.504 extra voertuigen (weekdag gemiddelde) niet in betekende maten bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperkingen van de vestiging in de nabijheid van de provinciale rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorging of verpleeghuizen.



In dit geval is geen sprake van het realiseren van een nieuwe hiervoor bedoelde gevoelige bestemming, waardoor het besluit niet van toepassing is.

5.4.4 Conclusie

Gelet op vooraanstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Geurhinder

Voor geurhinder van veehouderijen geldt het toetsingskader van de Wet geurhinder en veehouderij. Op grond van deze wet moet voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld een afstand van ten minste 50 meter worden aangehouden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object, indien het geurgevoelig object gelegen is buiten de bebouwde kom. Daarnaast geldt ook een minimale afstand tussen de gevel van het dichtstbijgelegen dierenverblijf en de gevel van het geurgevoelig object van 25 meter.

Voorname afstand van 50 meter kan worden verkleind indien de raad van de desbetreffende gemeente een verordening vaststelt waarin van voornoemde afstand wordt afgeweken. Bij besluit van 22 mei 2008 heeft de raad van de gemeente Gulpen-Wittem een dergelijke verordening vastgesteld en bepaalt dat de afstand voor een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld tot het geurgevoelig object dat gelegen is in buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter moet bedragen.

Het perceel De Hut 14 is gelegen buiten de bebouwde kom. Op het melkveehouderijbedrijf De Hut12a worden alleen dieren gehouden waarvoor vaste afstanden gelden; dus geen dieren waarvoor een emissiefactor geldt. Van oudsher is al sprake van een overbelaste situatie. Voordat de gemeente Gulpen-Wittem de verordening had vastgesteld lag de woning De Hut 14 binnen de hindercirkel van 50 meter¹ en tevens binnen de hindercirkel van 25 meter². Toen was al geen sprake van een goed woon- en leefklimaat in de woning De Hut 14.

Met inwerkingtreding van de verordening is de hindercirkel – gemeten vanaf het emissiepunt – gehalveerd tot 25 meter. Dit heeft ertoe geleid dat de woning niet meer binnen deze hindercirkel lag, maar dat de woning wel nog steeds lag binnen de hindercirkel van 25 meter gemeten vanaf de gevel van het dichtstbijgelegen dierenverblijf.

¹ Gemeten vanaf het dichtstbijgelegen emissiepunt van het melkveehouderijbedrijf De Hut 12a.

² Gemeten vanaf de gevel van het dichtstbijgelegen ruimte waar dieren worden gehouden.



In de nieuwe situatie – na uitbreiding van de woning De Hut 14 - is de afstand van het emissiepunt van de dichtstbijgelegen stal (de nok) waar dieren worden gehouden tot de dichtstbijgelegen geplande geurgevoelige ruimte van de uitgebreide woning - de woonkamer op de begane grond en de slaapkamer op de verdieping – ten minste 31 meter. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste minimale afstand van 25 meter. De afstand tussen de dichtstbijgelegen dierenverblijf en de dichtstbijgelegen geurgevoelige ruimte voldoet niet aan de vereiste afstand van 25 meter. Dat is in de huidige situatie ook niet het geval; de woning ligt immers deels binnen de hindercirkel van 25 meter gemeten vanaf de gevel van het dichtstbijgelegen dierenverblijf van De Hut 12a. Ten opzichte van de bestaande situatie verandert er dus feitelijk niets. Omdat in de bestaande situatie al niet voldaan wordt aan de vereiste afstand en derhalve geen goed woon- en leefklimaat in de woning is gegarandeerd, en dat na uitbreiding van de woning aan de Hut 14 niet anders is, kan toch medewerking worden verleend aan de beoogde ontwikkeling, waardoor de gewenste ontwikkeling ter plaats alsnog doorgang kan vinden. Zou het melkveehouderijbedrijf nog willen uitbreiden, dan kan deze ontwikkeling zowel in de huidige maar ook in de nieuwe situatie alleen maar op afstand plaatsvinden. Dit betekent dat dieren op een grotere afstand van de geurgevoelige objecten moet worden gehuisvest.

De woning aan De Hut 14 heeft van oudsher al steeds binnen de hindercirkel van het naastgelegen agrarische bedrijf De Hut 12a gelegen. Toen De Hut 12a wilde uitbreiden en dat formeel juridisch niet kon, hebben de eigenaren van De Hut 14 medewerking hieraan verleend en deze ontwikkeling niet belemmerd. Dit maakt dat de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan De Hut 12a thans ook medewerking verleent aan de beoogde ontwikkeling op het perceel De Hut 14 te Ingber.

5.6 Externe veiligheid

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

5.6.1 Beleid

Het beleid in 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 vervoeren 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 komen te overlijden als gevolg van een voorval van 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 de 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. Voorbeeld risicobronnen zijn: bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

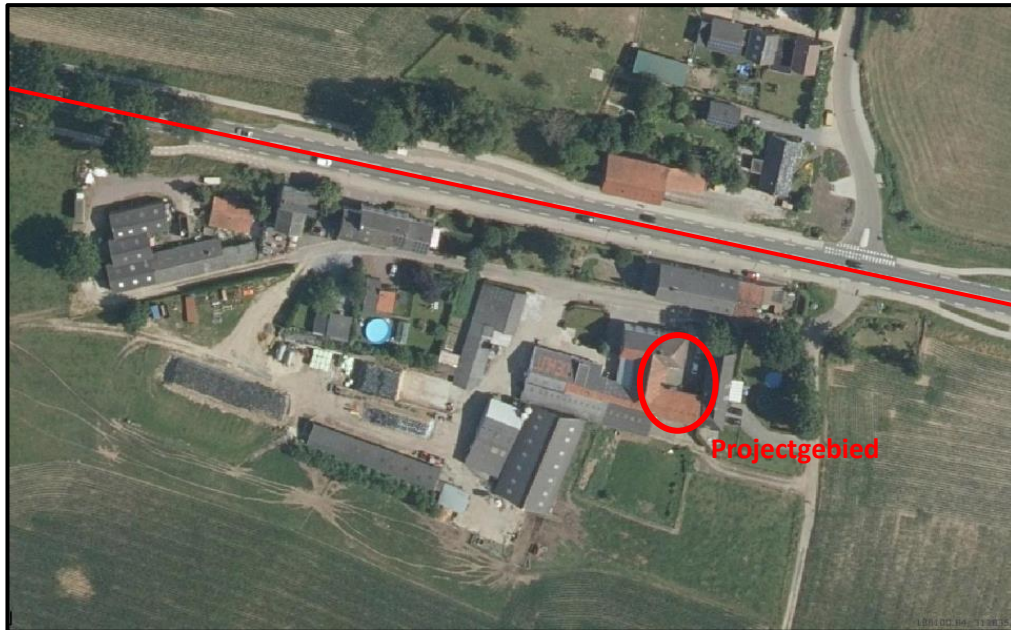
Beperkt kwetsbare objecten

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.

Risicovolle bronnen

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico, is de risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.





Afbeelding 12. Kaartuitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding projectgebied en Rijksweg N278

Ten opzichte van het projectgebied is op circa 37 meter ten noorden ervan de Rijksweg N278 gelegen. Deze weg vormt de verbindingsweg tussen Vaals en Maastricht. Gelet op deze ruime afstand vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6.2 Conclusie externe veiligheid

Gelet op voor ontstaande uiteenzetting wordt onderhavig project niet belemmerd door externe veiligheidsrisico's.



6. Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk 5 archeologische monumentenzorg). Gemeentes zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegd gezag indien het gaat om het toetsen van archeologisch onderzoeken en programma's van eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn. Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) betekent dit concreet het volgende:

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

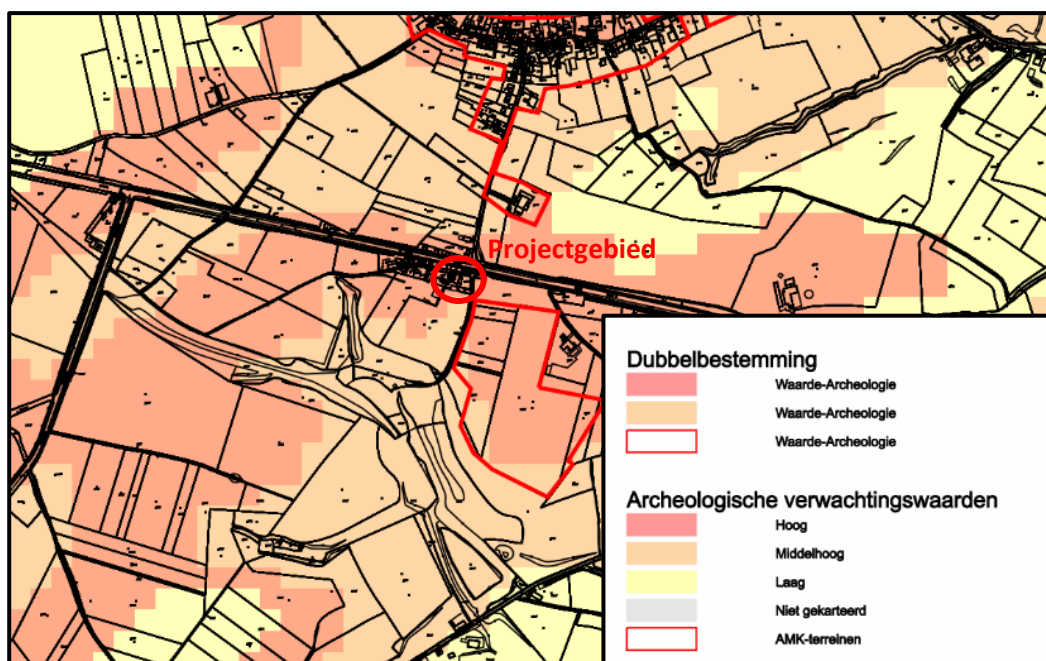
6.1.1 Archeologie

De gemeente Gulpen-Witterm beschikt over de 'erfgoedverordening gemeente Gulpen-Witterm 2010'. Deze verordening biedt een soort voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieën regels en voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van nieuw op te stellen bestemmings-, wijzigingsplannen en/of projectafwijakingsbesluiten.

Ter plaatse van onderhavig projectgebied is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' van toepassing op grond van het bestemmingsplan Gulpen-Witterm buitengebied. Gelet op de verwachtingenkaart behorende bij de erfgoedverordening van de gemeente Gulpen-Witterm liggen de gronden binnen een gebied aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarden. Op circa 45 meter van het projectgebied is een AMK-terrein gelegen. Gelet op het feit dat het projectgebied



gelegen is in de nabijheid van een AMK-terrein alsmede binnen de hoogte verwachtingswaarden dient een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden als bodem verstorende werkzaamheden dieper dan 30 centimeter beneden het maaiveld plaatsvinden en het projectgebied in het AMK-terrein groter is dan nul vierkante meter. Met betrekking tot onderhavig planvoornemen is sprake van het slopen van bestaande bebouwing, deels inpandig verbouwen en herbouwen op basis van de fundamenteën/contouren van de reeds aanwezige bebouwing. Derhalve zijn geen bodemwerkzaamheden noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Op basis van de Erfgoedwet geldt echter de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Gulpen-Wittem.



Afbeelding 13. Kaartuitsnede Archeologie met aanduiding projectgebied

6.1.2 Cultuurhistorie

Met inachtneming van het vigerende bestemmingsplan Gulpen-Wittem Buitengebied geldt ter plekke van onderhavige carré boerderij de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". In dat kader kan worden gewezen op het feit dat de gemeente Gulpen-Wittem een overzicht heeft opgesteld waarop alle monumentale en karakteristieke panden in de gemeente Gulpen-Wittem te worden weergegeven; zie bijlage 1 bij de planregels. De locatie De Hut 14 is niet op dit overzicht aangeduid als een rijks dan wel karakteristiek en/of beeldbepalend object.

Gelet op het feit dat onderhavig voornemen met name ziet op een uitbreiding van de woning door middel van een inpandige verbouwing van zowel de woning als een



verbouwing van de bestaande schuur. De bestaande schuur zal wel worden gesloopt maar in de oude toestand worden hersteld. Hierbij zal rekening worden gehouden met de karakteristieke elementen die in de bestaande bebouwing aanwezig zijn geweest.

Alsdan vormen de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemers.

6.2 Kabels en leidingen

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

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

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavig project dienen de eventuele gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. In dat verband mag de verkeersgeneratie vanwege een ruimtelijke ontwikkeling niet lijden tot verkeersproblemen, maar ook dient de extra parkeerbehoefte op het eigen terrein te kunnen worden opgevangen.

De parkeernorm die door gemeente Gulpen-Wittem worden gehanteerd, zijn vastgelegd in de beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds Gulpen-Wittem. In deze beleidsnota worden voor elke voorziening aangegeven hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn om een ontwikkeling mogelijk te maken.

In de huidige situatie is ook een woning aanwezig aan De Hut 14. Na verbouwing van de woning en slopen van de bestaande schuur en herbouw als woning zal ook slechts één woning aanwezig zijn. Op basis van de Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds wordt Gulpen-Wittem voor wat betreft de parkeernormen in twee gebieden ingedeeld: de “kern Gulpen” en “Overig gemeente Gulpen-Wittem”. Het projectgebied is gelegen in het gebied “Overig gemeente Gulpen-Wittem”. Voor deze gebieden en bij de realisatie van een woning geldt op basis van voornoemde beleidsnota een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Binnen het projectgebied kan hierin ruime mate worden voorzien. De parkeerbehoefte en de verkeersaantrekkende werking vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal waterplan 2016-2021

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

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstelling en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen die met het oog op de ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van redelijke wijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkomingen waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minstens 40 jaren mede in verband met verwachten klimaatveranderingen.

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

6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zoveel mogelijk moet worden tegen gegaan 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 verdroging, grondwaterstanden 'daar waar mogelijk is' verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeentes op en aan de 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 levensfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed kunnen 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 een loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de toets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het meldformulier watertoets kunnen (ruimtelijke) plannen voor vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende 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. Gelet op de waterkaart is onderhavig projectgebied niet gelegen in een waterschapsbelang en gelden er voor initiatiefnemers geen verplichtingen. De vergunningcheck is uitgevoerd op 18 december 2020. Het resultaat van deze check is bijgevoegd als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Binnen het projectgebied zal niet meer dan 2.000 vierkante meter verhard oppervlak worden aangebracht, waardoor het project niet hoeft te worden voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

6.4.4 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afvalwater en hemelwater binnen het projectgebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Gulpen-Wittern. 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 onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal zonodig naar beperkte oppervlakkige afstroming rechtstreeks infiltreren in de bodem.



Hemelwater dakverhardingen

Onderhavig planvoornemen heeft met name betrekking op het doorvoeren van inpandige wijzigingen in de bestaande bebouwing aan De Hut 14 te Ingber. Daarnaast zal een gedeelte van de bestaande schuur worden afgebroken. In de buitenruimte zullen geen nieuwe verhardingen worden toegevoegd. Het hemelwater dat valt op de bestaande verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd naar het ten zuiden van het projectgebied gelegen weiland dat in eigendom is bij initiatiefnemers.

Opvang schoon hemelwater

In het projectgebied wordt schoon hemelwater niet opgevangen. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet uitlogende materialen in de bouw, wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

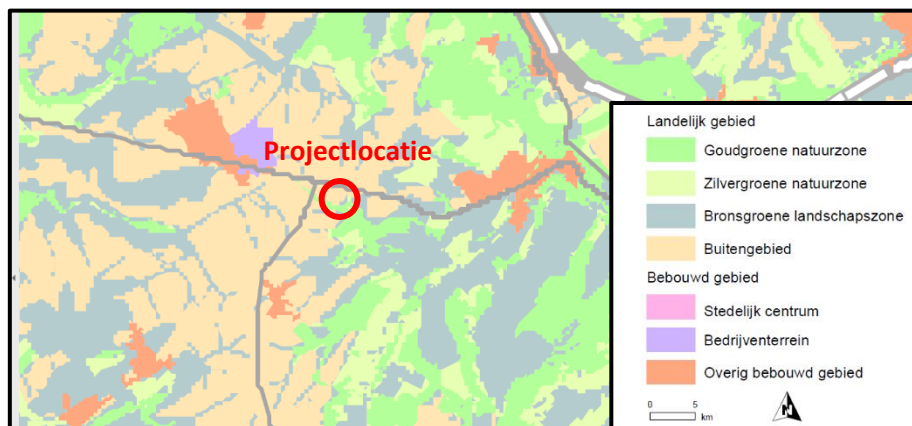
Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en de afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast door derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de aanzienlijke hoeveelheid onverhard terrein, waar het hemelwater kan infiltreren in de bodem.

6.5 Natuurbescherming

6.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart Natuur van POL 2014 is onderhavig projectgebied geleden in de aanduiding “Buitengebied” (zie ook paragraaf 4.2.1).



Afbeelding 14. Kaartuitsnede zoneringen POL2014 met ligging projectlocatie



Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.2 is het projectgebied in overwegende mate gelegen in het beschermingsgebied “Nationaal Landschap Zuid-Limburg”. In de omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied “Nationaal Landschap Zuid-Limburg” voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het projectgebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en de versterking van de kernkwaliteiten wordt omgegaan, en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Het Buitengebied omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwbedrijven, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Schaalcontrast van zeer open naar besloten.

De Hut 14 is gelegen in een kleinschalige bestaande cluster van bebouwing in het buitengebied. De (ver)bouwwerkzaamheden vinden grotendeels inpandig plaats dan wel na sloop van bestaande bebouwing. Bij de herbouw wordt rekening gehouden met de karakteristieke/cultuurhistorische waarden van de bestaande, maar gesloopte, schuur. Daarnaast neemt het totale bouwvolume af door gedeeltelijke sloop van de machineberging op het zuidwestelijk gedeelte van het projectgebied. Op de cour van Der Hut 14 wordt een aanbouw gerealiseerd – de keuken - die grotendeels uit glas bestaat. De ontwikkelingen zijn voor het overige beperkt van omvang, waardoor deze geen negatieve gevolgen voor het reliëf en de ondergrond hebben.

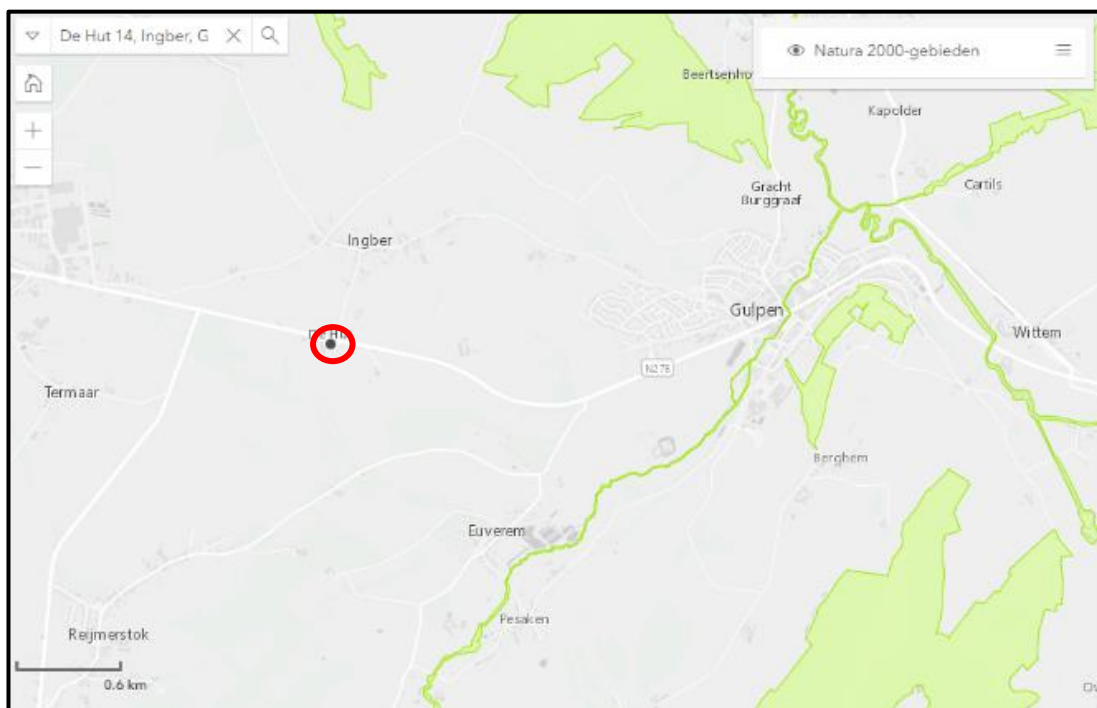
De kernkwaliteiten van het “Buitengebied” worden met het beoogde bouwplan niet aangetast.

6.5.2 Natura2000

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

Het dichtstbijgelegen Natura2000-gebied is het Geuldal, gelegen op circa 1.375 meter van het projectgebied. Gelet op deze afstand en de beperkte ontwikkeling zal het voornemen geen invloed hebben op het Natura2000-gebied. Gelet op deze afstand zullen geen significante negatieve effecten optreden op het beschermde natuurgebied. In paragraaf 6.5.3 wordt nader ingegaan op de mogelijke effecten.





Afbeelding 15. Kaartuitsnede Natura 2000 met ligging projectlocatie

6.5.3 Mogelijke effecten voor Natura 2000-gebieden

In de bestaande situatie was al sprake van een woning. Daarnaast waren de voormalige bedrijfsgebouwen in gebruik voor de opslag van agrarische producten en materieel. De vergroting van de woning vindt plaats inpandig in de bestaande bouwmassa. Voor de sloop en nieuwbouw van de bestaande schuur is het niet noodzakelijk om groot materieel in te zetten om de beoogde werkzaamheden door te voeren. De inzet van machines met verbrandingsmotoren, zoals graafmachines of hijskranen, is niet beoogd. Nog afgezien hiervan zijn de verbouwwerkzaamheden slechts tijdelijk van aard.

Met betrekking tot de vraag of onderhavige ontwikkeling invloed heeft op het nabijgelegen Natura2000-gebied is van belang dat met de beoogde ontwikkeling ter plaatse geen nieuwe functie(s) wordt gecreëerd, maar slechts een vergroting van de bestaande woonfunctie plaatsvindt. Daardoor neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe in de nieuwe situatie ten opzicht van de huidige en bestaande situatie.

Gelet op de kleinschalige en tijdelijke verbouwwerkzaamheden ter plaatse en het feit dat de verkeersaantrekkende werking niet toeneemt, wordt geconcludeerd dat de stikstofdepositie in de beoogde situatie niet toeneemt ten opzichte van de stikstofdepositie in de huidige situatie. Negatieve effecten voor Natura2000-gebieden zijn derhalve niet te verwachten.



6.6 Flora en fauna

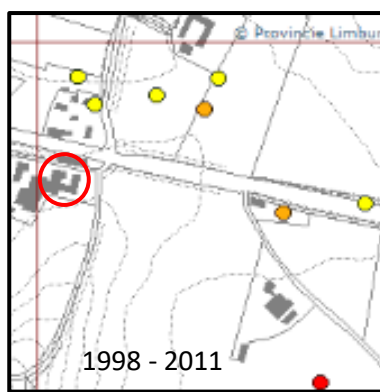
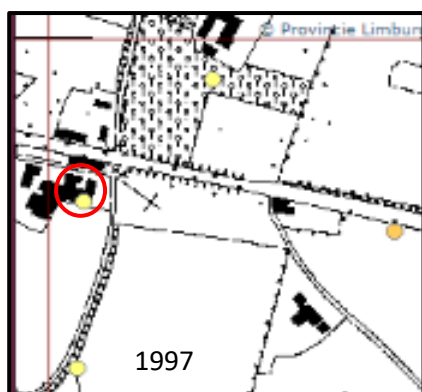
6.6.1 Algemeen

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

Artikel 1.11 Wet Natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten in hun directe leefomgeving.

6.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

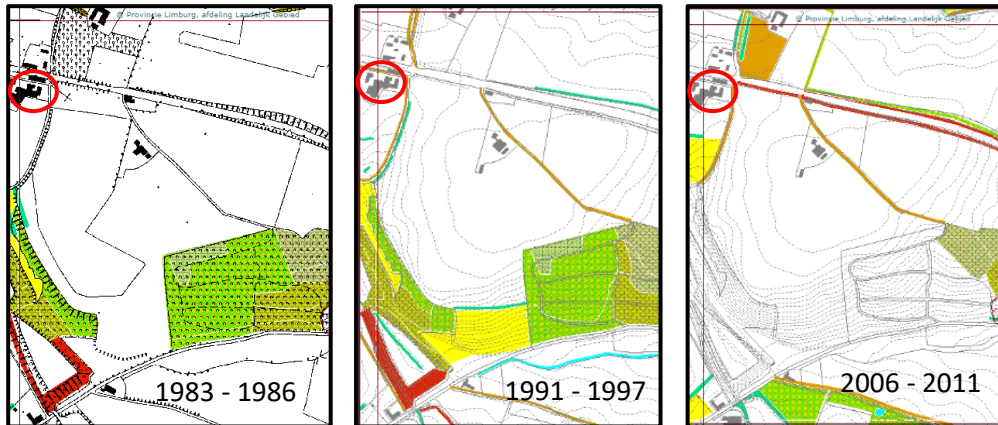
De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Ter plekke van De Hut 14 zelf zijn – blijkens provinciale natuurgegevens – slechts een beschermde broedvogel aangetroffen, namelijk de zwarte roodstraat in 1997. Gelet op het feit dat onderhavige ontwikkeling is gericht op het vergroten van een bestaande woning en sloop van de bestaande schuur en herbouw ervan voor de functie wonen, hebben deze activiteiten geen invloed op de ter plekke aanwezige broedvogelsoorten. De activiteiten op het buitenterrein zijn slechts beperkt van aard en het terrein ten zuiden zal als tuin worden ingericht.



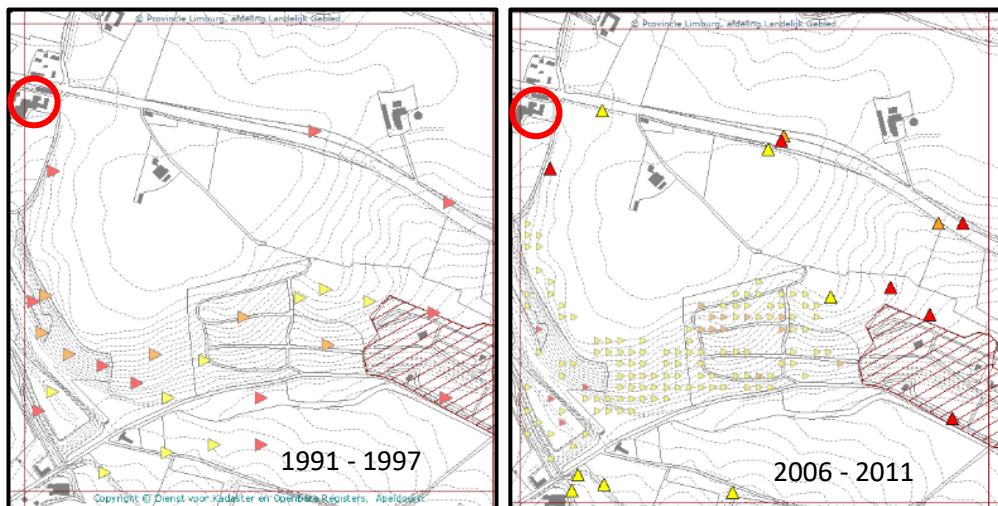
Afbeelding 16.
Natuurgegevens
provincie Limburg
betreffende
beschermde
vogelsoorten met
aanduiding
projectgebied

Wat betreft vegetatie bevindt zich aan de zuidoostzijde van onderhavig projectgebied holle weg vegetatie. Voorts blijkt uit de provinciale natuurgegevens dat ter plekke van onderhavig projectgebied geen beschermde soorten flora zijn aangetroffen. Voor het overige is op of direct rond het projectgebied geen beschermde vegetatie en/of flora aangetroffen.





Afbeelding 17. Natuurgegevens provincie Limburg beschermde vegetatie met aanduiding projectgebied



Afbeelding 18. Natuurgegevens provincie Limburg beschermde flora met aanduiding projectgebied

Vorenstaande info, maar ook vanwege het feit dat de bestaande schuur behoorlijk open en al (nagenoeg) volledig ontruimd/geruimd is, is een ecologische quick scan niet noodzakelijk. De dakpannen liggen direct op de panlatten. De pannen zijn van binnenuit zichtbaar en daardoor is tochtig en koud en derhalve geen ideale nest- / broedplaats voor beschermde diersoorten, zoals vleermuizen. Voor een beeld van de huidige situatie van de bebouwing is een fotorapportage bijgevoegd als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.



6.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens, het karakter van het projectgebied en de beoogde ontwikkeling, is het onwaarschijnlijk dat de beoogde werkzaamheden invloed hebben op eventueel ter plekke aanwezige beschermde dier- en/of plantensoorten. Mochten er diersoorten in het projectgebied voorkomen, dan zullen het algemene soorten zijn waarvoor op basis van artikel 3.10, derde lid Wet Natuurbescherming, de lichtste vorm van bescherming geldt. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.7 Duurzaamheid

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

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

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

Met de beoogde ontwikkeling wordt de leegstaande en buiten gebruik geraakte bebouwing een nieuwe functie gegeven, waardoor leegstand en verder verval zal worden voorkomen. Daarnaast wordt gebouwd binnen de bestaande gebouwelijke structuren en daar waar gebouwd wordt buiten de bestaande bebouwing wordt dat met respect voor de karakteristieke waarden gedaan door met veel glas te werken.

In de verbouwplannen is ook rekening gehouden met het aspect duurzaamheid bij de realisatie van de nieuwe woning. Voor het nieuwe woonhuis zal bij de installaties gebruik worden gemaakt van een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen om te kunnen voorzien in de benodigde energievraag.

Regenwater zal worden opgevangen waarbij overtollig regenwater op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Doordat er daarnaast meer gesloopt wordt dan er nieuw wordt gebouwd is er ook sprake van een ontstening. Het landschapsonwerp voorziet verder in de aanplant van hoogstamfruitbomen en gemengde hagen, aansluitend op het cultuurlandschap van Zuid-Limburg.



7. Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling 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 aanspraak op planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door de 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.

Hoofddregel 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 om 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 bepaling omtrent sociale huur- en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Voorliggende ontwikkeling betreft een vergroting van de woning op de bestaande bestemming. Er is dan ook geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Wro.

In het kader van het Limburgs kwaliteitsmenu is het niet noodzakelijk voor onderhavige ontwikkeling om een landschapsplan als tegenprestatie op te stellen. Derhalve is het ook niet noodzakelijk om deze in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Gulpen-Wittem en initiatiefnemers vast te leggen.

7.2 Planschade

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

Artikel 6.4 a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van een 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 planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemers. Eventuele tegemoetkomingen in planschade komen in dat geval niet voor rekening van de gemeente Gulpen-Wittem.



8. Afweging van belangen en conclusie

Het vergroten van de bestaande woning aan De Hut 14 te Ingber is strijdig met het vigerende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittern. De gemeente heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch/juridisch regelen van het beoogde gebruik door toepassing van een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 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 omgevingsvergunningprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de vergroting van de woning in de bestaande bebouwing is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- de vergroting van de woning is niet strijdig met het rijks-, provinciale en regionale beleid;
- de vergroting van de woning inpandig past binnen het gemeentelijk beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- als gevolg van de vergroting van de woning treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van de bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem-, geluid-, milieuzonering plus kwaliteit en externe veiligheid, vormen geen beletsel voor het beoogde gebruik;
- het beoogde gebruik heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna, natuur en landschap en duurzaamheid;
- het kostenverhaal met betrekking tot de beoogde ontwikkeling is gewaarborgd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de beoogde vergroting/wijziging van de woning in de karakteristieke carréhoeve aan De Hut 14 te Ingber niet bezwaarlijk is en derhalve niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



9. Bijlagen

- Bijlage 1. Brief gemeente Gulpen-Wittern van 13 juni 2019
- Bijlage 2. Vooronderzoek bodem De Hut 14 te Ingber, documentnummer MA20004.053.R01.V1.0, van 23 oktober 2020
- Bijlage 3. Akoestisch onderzoek, geluidbelasting wegverkeer, locatie De Hut 14 te Gulpen-Wittern, rapportnummer 20.105.1, van 19 november 2020
- Bijlage 4. Vergunningcheck water van 18 december 2020
- Bijlage 5. Foto's schuur bestaande toestand van 26 november 2021

