



Ruimtelijke Onderbouwing

De Hut 5-7 te Ingber

Gemeente Gulpen-Wittem

Ruimtelijke Onderbouwing

De Hut 5-7 te Ingber

Gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.padehut7-VG01
Rapportnummer:	M199904.007/ASA
Opdrachtgever:	de Bie Auto's, de heer R. de Bie
Opstellers:	Ir. A.H.E. Sauren/ing. H.N.J.M. Steins
Status:	Vastgesteld
Datum:	29 oktober 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

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

info@aelmans.com
www.aelmans.com

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



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

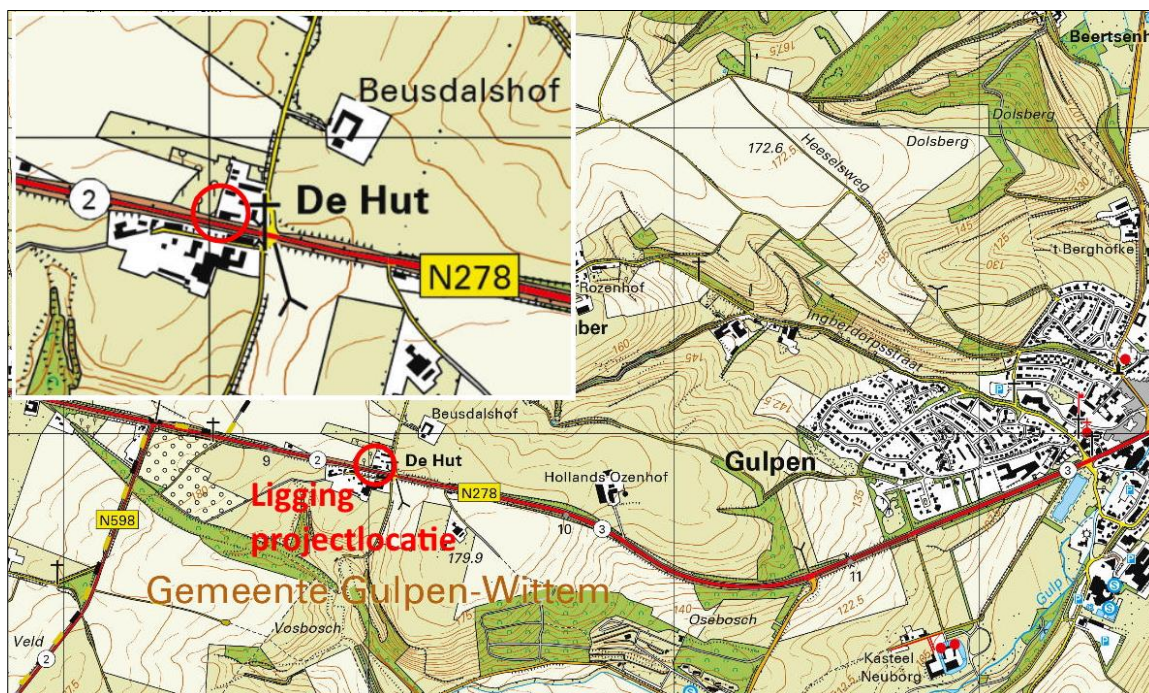
Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Project en projectlocatie	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	9
2.3	Ruimtelijke effecten	9
3	Planologisch-juridische situatie	11
3.1	Vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’	11
4	Beleid	13
4.1	Rijksbeleid.....	13
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	14
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	15
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	15
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	15
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	17
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.3.1	Strategische Visie Gulpen-Wittem 2009-2020.....	18
4.3.2	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Valkenburg aan de Geul en Vaals	18
4.3.3	Conclusie gemeentelijk beleid	20
5	Milieutechnische aspecten	21
5.1	Bodem	21
5.2	Geluid	21
5.3	Milieuzonering.....	21
5.4	Luchtkwaliteit	22
5.4.1	Algemeen.....	22
5.4.2	Het besluit NIBM	22
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	23
5.4.4	Conclusie	23
5.5	Externe veiligheid	24

6	Overige ruimtelijke aspecten	25
6.1	Archeologie & cultuurhistorie	25
6.1.1	Archeologie.....	25
6.1.2	Cultuurhistorie.....	26
6.2	Kabels en leidingen.....	26
6.3	Verkeer en parkeren.....	27
6.3.1	Verkeersstructuur.....	27
6.3.2	Parkeren	27
6.4	Waterhuishouding	27
6.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	27
6.4.2	Provinciaal beleid	27
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	28
6.4.4	Afvalwater en hemelwater	28
6.4.5	Conclusie	29
6.5	Natuurbescherming.....	29
6.5.1	Natuurnetwerk	29
6.5.2	Natura2000.....	30
6.5.3	Flora en fauna.....	30
6.5.4	Conclusie flora en fauna	30
6.6	Duurzaamheid	30
7	Uitvoerbaarheid.....	31
7.1	Grondexploitatie.....	31
7.1.1	Algemeen.....	31
7.1.2	Exploitatieplan.....	31
7.2	Planschade.....	32
8	Afweging van belangen en conclusie	33
9	Bijlagen.....	34

1 Inleiding

Dhr. de Bie (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om naast het pand gelegen aan De Hut 7 te Ingber een parkeervoorziening voor zijn bedrijf te realiseren. De realisatie van de parkeervoorziening is wenselijk in verband met het borgen van voldoende parkeergelegenheid voor de geplande bedrijfsvoering in het pand De Hut 7.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' heeft onderhavige projectlocatie de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Binnen deze bestemming is het realiseren en gebruiken van een parkeervoorziening niet toegestaan. Om de gewenste parkeervoorziening te realiseren is een omgevingsvergunning met projectafwijakingsbesluit (artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo) nodig.

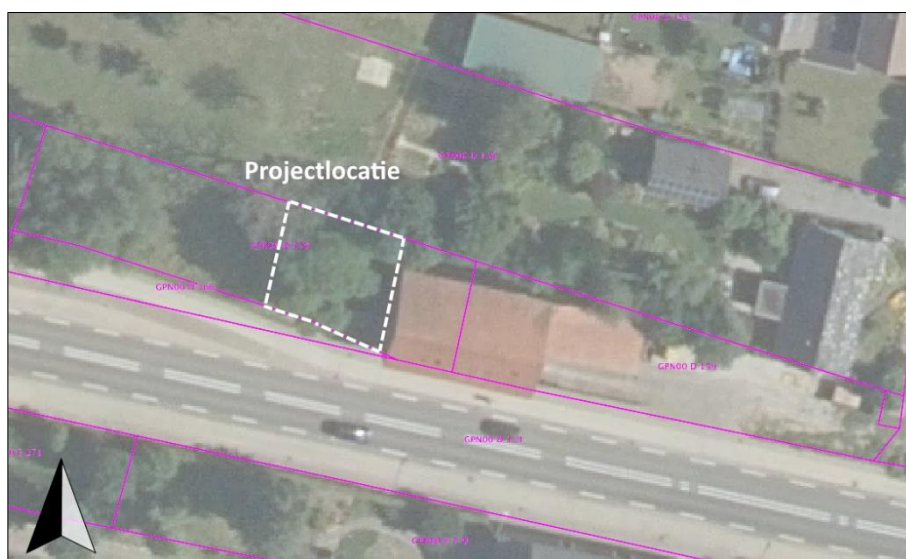
Ten behoeve van voorliggend initiatief is d.d. 11 juni 2019 een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Middels brief d.d. 31 oktober 2019 (kenmerk: U.19.02498; zie **bijlage 1**) heeft de gemeente Gulpen-Wittem kenbaar gemaakt in beginsel medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde, dat het gebruik van de locatie geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan de omgeving en het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Voorliggend document voorziet in een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat ter plaatse geen strijdigheid is met een goede ruimtelijke ordening.

2 Project en projectlocatie

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

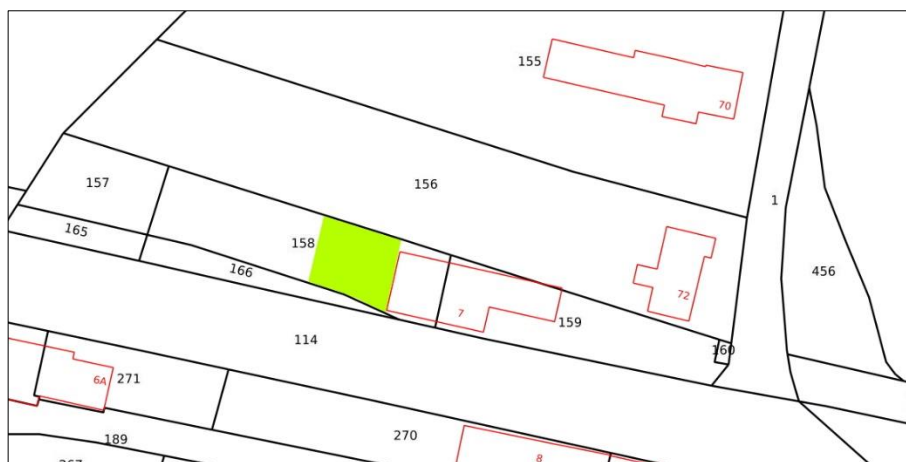
2.1 Ligging projectlocatie

Onderhavige locatie is gelegen aan De Hut 5-7 te Ingber in het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem. De locatie is direct gelegen aan de provinciale weg Maastricht – Vaals (N278).



Luchtfoto met
aanduiding
projectlocatie

Kadastraal betreft onderhavige projectlocatie het perceel gemeente Gulpen – sectie D – nummer 158 (gedeeltelijk).



Uitsnede kadastrale
kaart met aanduiding
projectlocatie

De locatie is gelegen aan de provinciale weg N278, direct ten westen van de bestaande loods op het adres De Hut 7. De projectlocatie is deels verhard, al is de verharding overgroeid met gras. Tevens is een oude garage aanwezig. Deze is in een bouwkundig zeer slechte staat en zal ten behoeve van voorliggend voornemen worden gesloopt.

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



Foto's bestaande situatie

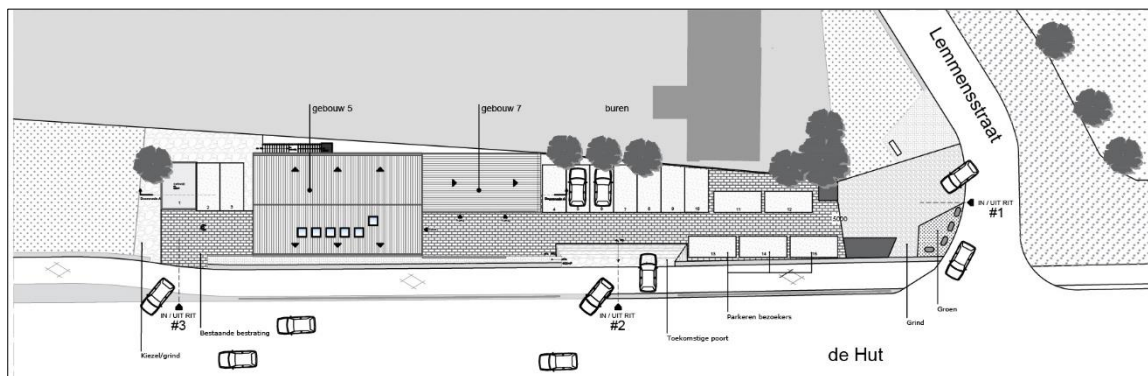
2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om ter plekke naast de bestaande bebouwing een parkeervoorziening in te richten ten behoeve van het te vestigen autobedrijf in het bestaande pand. De bestaande verharding (oppervlakte ongeveer 50 m²) zal worden gehandhaafd als manoeuvreerruimte binnen de parkeerplaats. De parkeervakken zullen worden uitgevoerd in halfverharding in de vorm van kiezel. Ter plekke worden drie parkeervakken beoogd.

Ten behoeve van voorliggend voornemen zal de bestaande garage (oppervlakte 20 m²) worden gesloopt. Deze garage verkeert in een zeer slechte staat en zou een belemmering vormen voor het manoeuvreren op de parkeerplaats. De toe te voegen (half)verharding heeft in totaal een oppervlakte van circa 106 m². Ten behoeve van het realiseren en het gebruiken van de parkeerplaats is een omgevingsvergunning met projectafwijakingsbesluit (artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo) nodig. Tevens dient voor het toevoegen van (half)verharding een aanlegvergunning te worden aangevraagd.

Omdat sprake is van het toevoegen van (half)verharding in het buitengebied, is ten behoeve van voorliggend voornemen een landschappelijk inpassingplan opgesteld. De parkeervoorziening zal landschappelijk worden ingepast door het toevoegen van een beukenhaag langs het fietspad en de rand van de parkeervoorziening. De bestaande volwassen walnootboom zullen worden behouden. Het naastgelegen grasperceel is vanaf de parkeervoorziening bereikbaar via een houten poort met een hoogte van 1 meter hoog. Deze poort kan op basis van artikel 2 in bijlage 2 bij het Bor vergunningsvrij worden gerealiseerd.

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



Situatietekening beoogde situatie

2.3 Ruimtelijke effecten

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de aanleg en het gebruik van een parkeerplaats voor drie auto's ten westen van de bestaande bebouwing op de locatie De Hut 5-7 te Ingber. De locatie is bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. De locatie is echter niet voor agrarische doeleinden in gebruik. Momenteel wordt het perceel niet intensief gebruikt. De bestaande garage verkeert in een

bouwvallige staat.

In de beoogde situatie wordt de garage gesloopt en de bestaande verharding uitgebreid met halfverharding in de vorm van kiezel om zodoende een parkeerplaats te realiseren voor drie auto's. Feitelijk wordt daarmee op onderhavige locatie in beperkte mate extra (half)verharding toegevoegd.

Omdat het voornemen is beoogd in het buitengebied binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', zal het voornemen landschappelijk worden aangekleed. In paragraaf 4.3.2 wordt het landschappelijk inpassingsplan verder toegelicht. Hiermee wordt op locatie meer landschappelijke kwaliteit toegevoegd en de beperkte extra (half)verharding op een gedegen manier ingepast.

De omvang van de te realiseren parkeerplaats is beperkt, waardoor geen grote aantallen extra verkeersbewegingen op onderhavige locatie worden toegevoegd. Daarmee is geen sprake voor extra belemmeringen en/of overlast voor omwonenden en bedrijven in de omgeving.

De ruimtelijke effecten van voorliggend voornemen zullen zeer beperkt zijn en worden dan ook aanvaardbaar geacht.

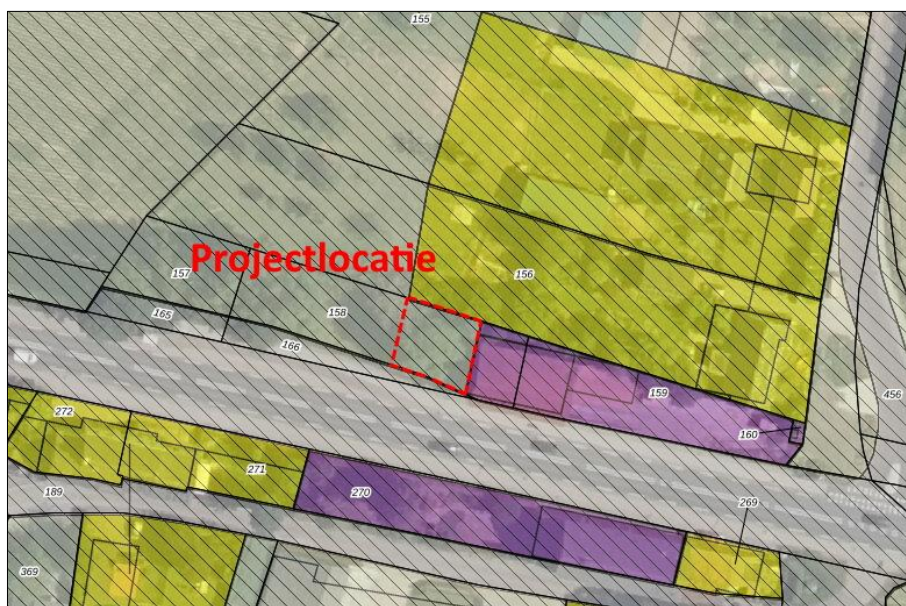
3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Ter plekke van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', vastgesteld door de raad van de gemeente Gulpen-Wittem op 5 januari 2011, van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan is de projectlocatie bestemd tot 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Erosie' op onderhavige locatie van kracht. Ook is de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied' van toepassing. Blijkens de kaart 'Cultuurhistorie en landschapselementen' zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Landschapselement' niet van toepassing op onderhavige projectlocatie.

De voor 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch gebruik, bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden, bescherming van aangrenzend natuurgebied met daaraan ondergeschikt ontsluiting van de afzonderlijke percelen en recreatief medegebruik.



Uitsnede verbeelding
met aanduiding
projectlocatie

Binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden' is het realiseren en gebruiken van een parkeervoorziening niet toegestaan. In artikel 6.5.1 is opgenomen dat onder verboden gebruik wordt verstaan het gebruik van gronden als parkeerterrein. Tevens is het verboden op of in de tot 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) wegen, paden of parkeergelegenheden aan te leggen, te verharderen of te

verwijderen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen. Om de gewenste parkeervoorziening te realiseren is een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit (artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo) nodig.

In de haag tussen de parkeerplaats en het naastgelegen weiland wordt een houten poort van 1 meter hoog geplaatst ten behoeve van de toegankelijkheid van het perceel. Op basis van Artikel 2, lid 12 onder sub a. van het bijlage 2 bij het Bor kan een erf- of perceelafscheiding, mits niet hoger dan 1 m, vergunningvrij worden gerealiseerd.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Het Rijk zal als direct belanghebbende wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

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

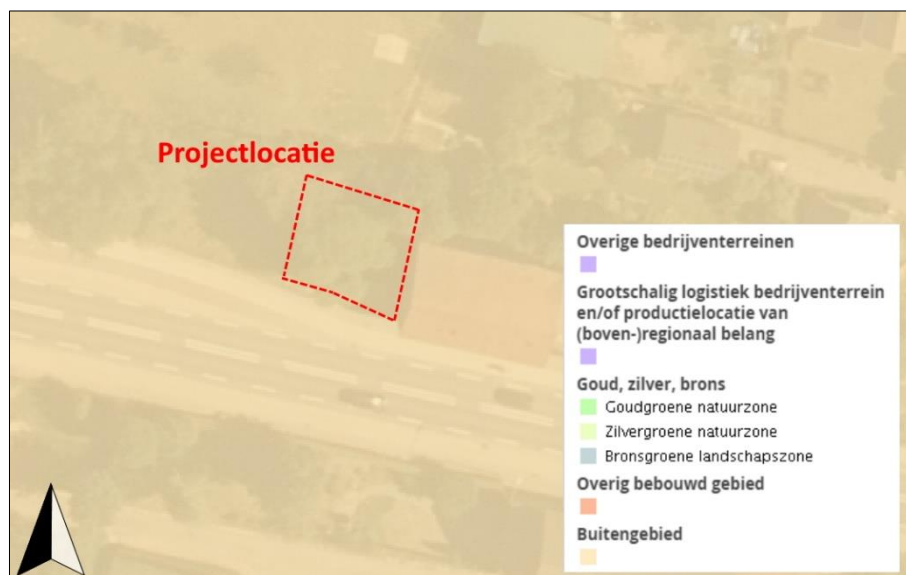
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden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

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. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'.



Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging
projectlocatie

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

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.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging projectlocatie

Onderhavige projectlocatie is 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 zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: '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.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Onderhavige locatie is gelegen in een besloten landschap. De projectlocatie is omringd met bebouwing en erfbeplanting, zowel hagen als opgaand struweel en bomen. De beplanting ter plekke (walnootbomen) versterken het besloten landschap ter plekke. Door voorliggend planvoornemen wordt naast het slopen van de garage beplanting toegevoegd. Dit gebeurt op een dergelijk kleinschalige schaal dat geen sprake is van de aantasting van het schaalcontrast van zeer open naar besloten.

Het groene karakter

Op en rond onderhavige projectlocatie is reeds veel groen in verschillende vormen van erfbeplanting aanwezig. Op onderhavige locatie wordt, naast de sloop van een garage, zeer beperkt (half)verharding toegevoegd. Tevens is sprake van een landschappelijke inpassing van het voornemen. Daarmee wordt het groene karakter van de locatie niet aangetast.

Reliëf en ondergrond

Voorliggend voornemen voorziet niet in het wijzigen van het reliëf en de ondergrond ter plekke. Daarmee wordt de kernkwaliteit 'reliëf en ondergrond' niet aangetast.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Voorliggend voornemen heeft tevens geen impact het cultuurhistorische erfgoed ter plekke. De bebouwing naast de projectlocatie alsmede de achtergelegen weide met fruitbomen heeft volgens de kaart Cultuurhistorie (bijlage bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009') cultuurhistorische waarden. De beoogde ontwikkeling is zeer beperkt en zal de waarden niet aantasten. In paragraaf 6.1.2 (Cultuurhistorie) wordt het aspect verder toegelicht.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', zoals deze inwerking is getreden op 1 juli 2017, 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 bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

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

Onderhavig project – het realiseren van een parkeervoorziening van een beperkte oppervlakte – is gelet op de jurisprudentie, niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

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 wijzen 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, waardoor het provinciale 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. In paragraaf 4.3.2 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 planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavige projectlocatie van toepassing zijnde provinciale zonering 'Buitengebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking in 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 4.3.2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing nader ingegaan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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.

Voorliggend voornemen voorziet in de aanleg van een parkeerplaats ten behoeve van de beoogde bedrijfsvoering in het pand De Hut 7. Daarmee wordt een duurzame invulling gegeven aan een nu leegstand pand. Derhalve voldoet voorliggende ontwikkeling aan de Strategische Visie Gulpen 2009-2020.

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

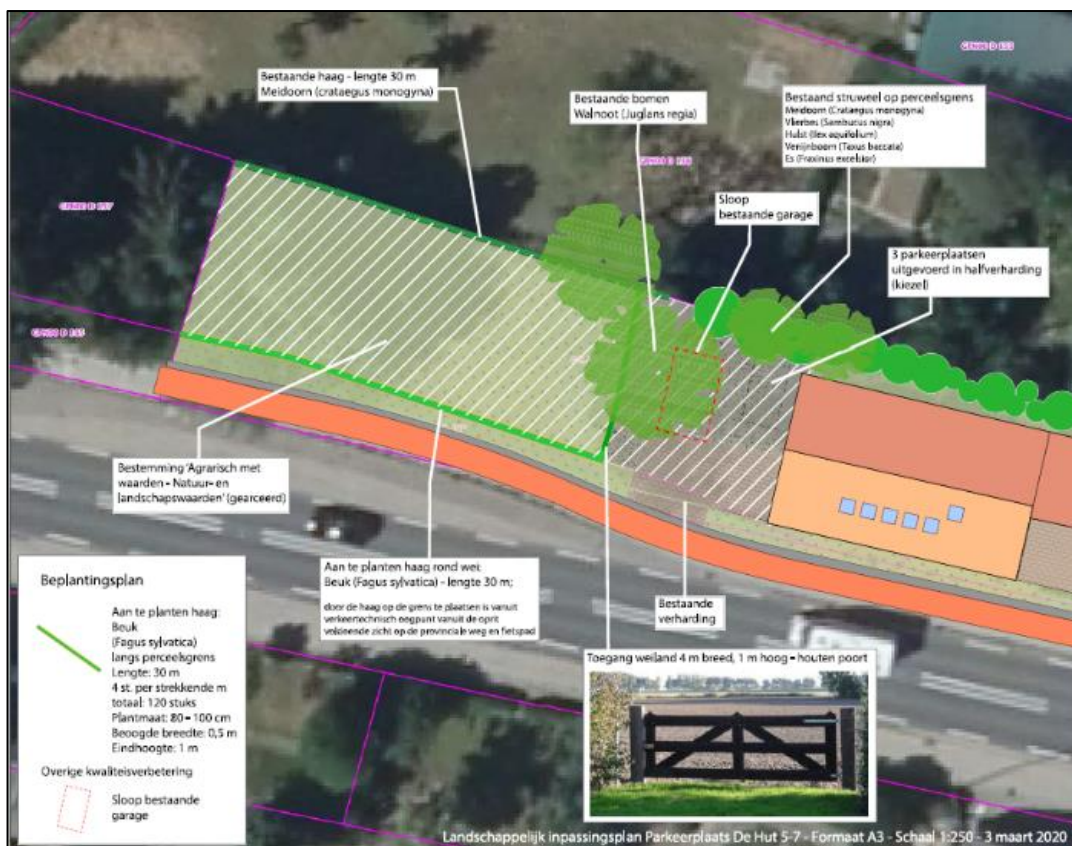
Voorliggend project valt onder het toepassingsbereik van de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Valkenburg aan de Geul en Vaals', vanwege de situering buiten de rode contour. Initiatiefnemer is voornemens om ten behoeve van de beoogde bedrijfsvoering een parkeervoorziening te realiseren.

Ten behoeve van het aanleggen van de voorziening wordt een beperkt oppervlak aan (half)verharding toegevoegd. Voorliggend project kan derhalve niet worden geschaard onder een

van de modules zoals genoemd in de intergemeentelijke structuurvisie. Om toch aan te sluiten bij de intergemeentelijke structuurvisie is met de gemeente overeengekomen om maatwerk te leveren en het voornemen landschappelijk in te passen conform de Landschapsvisie Zuid-Limburg. Tevens worden bestaande opstallen gesloopt.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het plan is op schaal 1:250 bijgevoegd in **bijlage 2**. In het landschappelijk inpassingsplan is vastgelegd dat de bestaande, in slechte staat verkerende garage zal worden gesloopt. De sloop van het vervallen gebouwtje zorgt reeds voor een kwaliteitsimpuls. Ten behoeve van de verkeersveiligheid is besloten op de ontsluiting van de parkeerplaats op de provinciale weg vrij te houden, zodat er bij het in- en uitrijden genoeg zicht is op de provinciale weg en het fietspad. Daarnaast worden de bestaande, volwassen walnootbomen en de meidoornhaag op de achterste perceelsgrens behouden. Het naastgelegen perceeltje zal worden omsloten door een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) met een hoogte van 1 meter. Het perceeltje zal toegankelijk zijn vanaf de parkeerplaats. Daarvoor wordt een houten poort van 4 meter breed en 1 meter hoog beoogd.

Doordat sprake is van een gedegen landschappelijke inpassing en sloop van bestaande opstallen, voldoet voorliggend planvoornemen aan het beleid van de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Valkenburg aan de Geul en Vaals'.



Landschappelijk inpassingsplan Parkeerplaats De Hut 5-7

4.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

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

Voorliggend project voorziet in het realiseren van een parkeervoorziening. Omdat door voorliggend voornemen geen gevoeligere functie ter plekke wordt mogelijk gemaakt en ter plekke geen verblijfsruimtes worden toegevoegd, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet aan de orde.

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

5.2 Geluid

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

Een parkeervoorziening is geen geluidsgevoelig object zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Derhalve is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

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

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 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.

Onderhavig project voorziet in het aanleggen van een parkeerplaats ten behoeve van de beoogde bedrijfsvoering ter plekke. De parkeerplaats heeft een beperkte oppervlakte met drie parkeervakken. Van en naar deze parkeervakken zullen dagelijks een aantal verkeersbewegingen (gemiddeld circa 10 per dag) plaatsvinden. Echter, het zeer beperkt aantal bewegingen zal in het niet vallen bij de verkeersbewegingen op de zuidelijk gelegen Provinciale weg. Voor de omwonenden zal het gebruik van de parkeerplaats dan ook geen significant negatieve gevolgen hebben.

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

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

5.4.2 Het besluit NIBM

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

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

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat de verkeersbewegingen bij een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.471 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1471
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,21
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitsnede NIBM-tool met aanduiding plangebied

Onderhavig voornemen voorziet in de realisatie van een parkeerplaats van beperkte omvang. Deze ontwikkeling is zodanig kleinschalig van aard dat er geen negatieve gevolgen zijn te verwachten voor de luchtkwaliteit.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

Omdat geen sprake is van het realiseren van een gevoelige bestemming, is het besluit niet van toepassing op onderhavig voornemen.

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

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

Op het moment dat nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd, dienen mogelijke externe veiligheidsrisico's in beeld te worden gebracht. Daartoe kan de Risicokaart Limburg worden geraadpleegd. Onderhavig voornemen is niet gericht op het creëren van een nieuw kwetsbaar object, doch op de realisatie van een parkeervoorziening. Aangezien dit voornemen niet het aantal binnen de projectlocatie verblijvende personen laat toenemen, heeft voorliggend plan geen gevolgen voor externe veiligheid.

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

6 Overige ruimtelijke aspecten

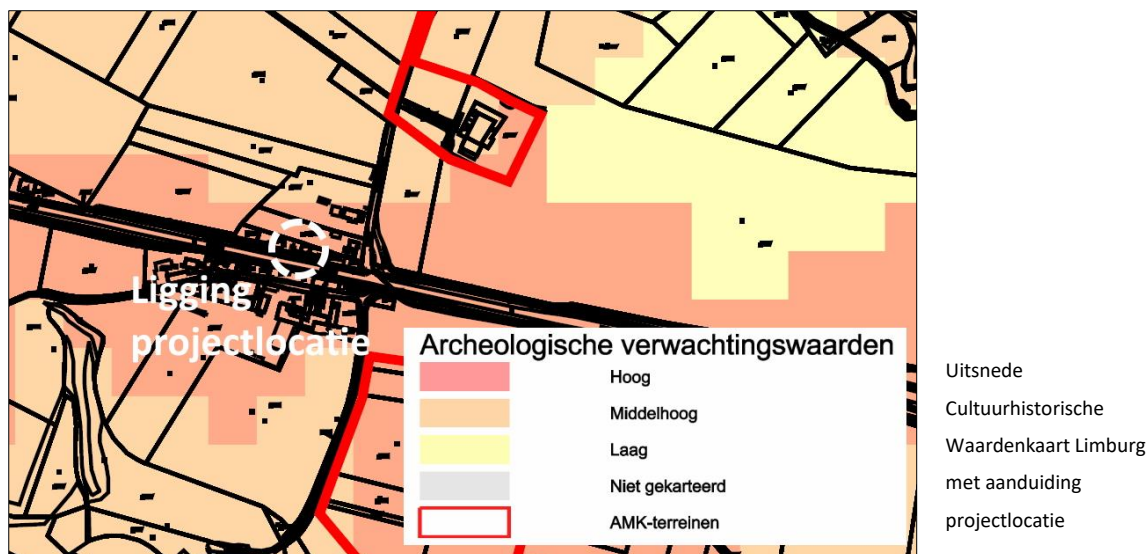
Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna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

6.1 Archeologie & cultuurhistorie

6.1.1 Archeologie

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de 'Erfgoedverordening gemeente Gulpen-Wittem 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.

Ter plekke van de projectlocatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van kracht op grond van het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied'. Gelet op de verwachtingenkaart behorende bij de erfgoedverordening van de gemeente ligt de projectlocatie in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarden.

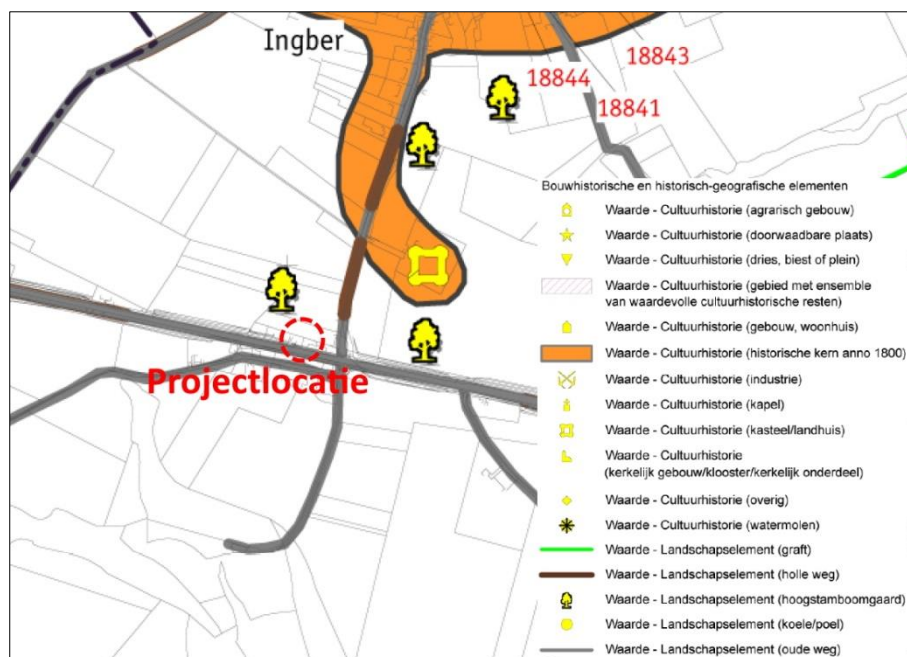


De hoge archeologische verwachtingswaarde van het gebied heeft geleid tot het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Op basis van deze dubbelbestemming is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien bodemverstorende activiteiten plaatsvinden bij een diepte groter dan 30 cm én als de oppervlakte meer bedraagt dan 2500 m². Omdat de projectlocatie een totale oppervlakte heeft van circa 160 m², valt onderhavig voornemen onder de ondergrens en is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van de Erfgoedwet geldt daarnaast de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Gulpen-Wittem.

6.1.2 Cultuurhistorie

Binnen de projectlocatie zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het betreft een gedeeltelijk verhard perceeltje met een bouwvallige garage. Blijkens de kaart 'Cultuurhistorie' zijn de noordelijk gelegen huisweiden opgenomen als hoogstamboomgaard. Tevens is de provinciale weg opgenomen als 'oude weg'. Ook is de bebouwing De Hut 5-7 opgenomen als karakteristieke bebouwing.



Uitsnede kaart
cultuurhistorie met
aanduiding
projectlocatie

Door voorliggend planvoornemen worden geen wijzigingen aangebracht op de omliggende cultuurhistorische waarden.

6.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Voor het aanleggen van de verharding, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeersstructuur

Op onderhavige locatie is reeds een ontsluiting/inrit richting de provinciale weg aanwezig. Voorliggend voornemen voorziet in het gebruikmaken van deze bestaande voorziening. Derhalve zullen geen wijzigingen plaatsvinden in de verkeersstructuur. In het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de verkeersveiligheid. De toe te voegen haag is op een geruime afstand van de fietspad geplaatst, zodat verkeer vanaf de parkeerplaats voldoende zicht heeft op het fietspad en de provinciale weg.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar de parkeerplaats zal beperkt zijn (gem. circa 10 per dag). De provinciale weg kan dit aantal verkeersbewegingen moeiteloos aan.

6.3.2 Parkeren

De gemeentelijke parkeernorm van de gemeente Gulpen-Wittem verwijst naar de parkeerkencijfers van de CROW. De parkeerplaats wordt beoogd ten behoeve van het naastgelegen bedrijf. Hier wordt een autohandel/autoverhuur beoogd. Derhalve kan worden uitgegaan van parkeerkencijfers voor commerciële dienstverlening (met baliefunctie). In het buitengebied moeten 3,3 tot 3,8 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak worden gerealiseerd. Voor onderhavig bedrijf dienen in totaal, op basis van een bvo van circa 260 m², minimaal 10 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In totaal worden rond het bedrijf 12 tot 15 plekken beoogd, waaronder 3 op de parkeerplaats binnen de projectlocatie. Daarmee wordt ruim voldaan aan de parkeerkencijfers.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

6.4.2 Provinciaal beleid

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

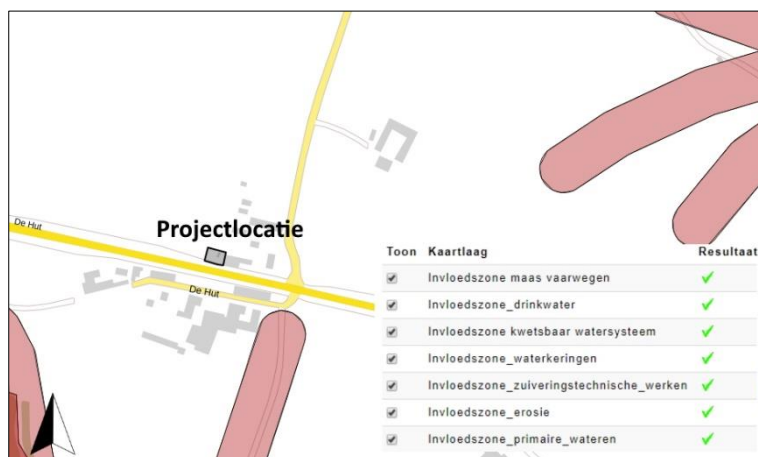
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van

(specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. 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. Raadpleging van de digitale watertoets van het Waterschap Limburg leert dat onderhavige projectlocatie niet is gelegen in een gebied met waterschapsbelang. Een advies van het waterschap behoeft niet te worden verkregen.



Uitsnede waterkaart met aanduiding projectlocatie

6.4.4 Afvalwater en hemelwater

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

Afvalwater

Door voorliggend planvoornemen worden geen wijzigingen doorgevoerd m.b.t. tot het afvoer van afvalwater. Op de aan te leggen parkeerplaats wordt geen afvalwater geproduceerd.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

In onderhavig voornemen zal de parkeerplaats beperkt worden uitgebreid met halfverharding. Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Voorkomen van wateroverlast

Ten aanzien van wateroverlast voor derden kan worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn. Het voornemen betreft een beperkte toevoeging van semi-verharding. In de huidige situatie is geen sprake van wateroverlast en omdat de semi-verharding (kiesel) een goede doorlatendheid heeft, zal er geen sprake zijn van wateroverlast.

6.4.5 Conclusie

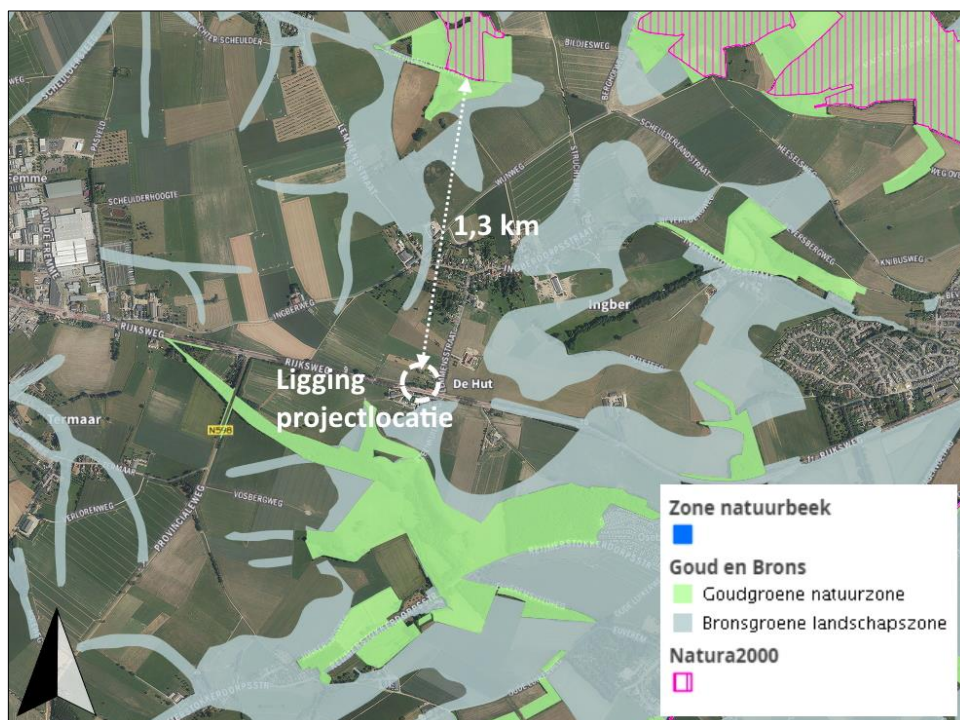
Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.5 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is de Wittemer Allee 3 niet gelegen in het 'Natuurnetwerk'. De zonering 'Buitengebied' maakt hiervan geen onderdeel uit.



Uitsnede kaart
'Natuur' POL2014
met aanduiding
projectlocatie

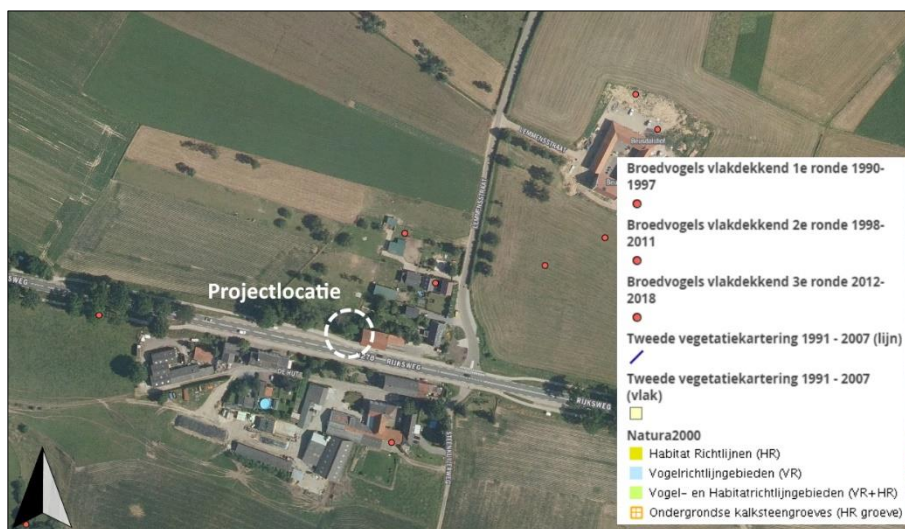
6.5.2 Natura2000

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

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op 1,3 km gelegen 'Geuldal'. Gelet op de aard van onderhavig voornemen, vormt dit Natura2000-gebied geen belemmeringen.

6.5.3 Flora en fauna

Blijkens de recente gegevens van de provincie Limburg bevinden zich binnen de projectlocatie geen beschermde flora en fauna.



Kaart met aanduiding
natuurgegevens
provincie

6.5.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en de kleinschaligheid en de aard van het project, zal het voornemen geen gevolgen hebben voor het aspect natuurbescherming. Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.6 Duurzaamheid

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

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

7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

De gemeente Gulpen-Wittert sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van het project. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

7.2 Planschade

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

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

Ten behoeve van onderhavig project wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over mogelijke planschade.

8 Afweging van belangen en conclusie

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie De Hut 5-7 te Ingber een beperkte parkeervoorziening te realiseren. Het realiseren en het gebruiken van de parkeervoorziening is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' niet toegestaan.

De gemeente Gulpen-Wittem heeft kenbaar gemaakt aan voorliggend voornemen medewerking te willen verlenen. Om de gewenste parkeervoorziening te realiseren is een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo) nodig. Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

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

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de beoogde ontwikkeling 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 project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuurbescherming;
- het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen niet bezwaarlijk is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

9 Bijlagen

1. Brief principebesluit De Hut 7 te Ingber d.d. 31 oktober 2019 (kenmerk: U.19.02498);
2. Landschappelijk inpassingsplan Parkeerplaats De Hut 5-7 in schaal 1:250, opgesteld door Pouderoyen compagnons d.d. 3 maart 2020.