



## **Ruimtelijke onderbouwing**

Reijmerstokkerdorpsstraat 7

Gemeente Gulpen-Wittem



## Ruimtelijke onderbouwing

Reijmerstokkerdorpsstraat 7

Gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.paReijmerstokkstr7-VG01
Rapportnummer:	M152577.003/PSO
Opdrachtgever:	Dhr. F.G. Slenter
Opsteller:	mr. P.H.J Soogele
Status:	verleend
Datum:	1 september 2016

### Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem  
T (0475) 459 260

Lindestraat 48  
5721 XP Asten  
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

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



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Projectlocatie en beoogde ontwikkeling</b>	<b>7</b>
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke effecten	8
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	10
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	11
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	12
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	13
3.3.2	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul	14
<b>4</b>	<b>Milieutechnische aspecten</b>	<b>15</b>
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Milieuzonering	16
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Externe veiligheid	17
<b>5</b>	<b>Overige ruimtelijke aspecten</b>	<b>21</b>
5.1	Archeologie	21
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	21
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	21
5.2	Kabels en leidingen	22
5.3	Verkeer en parkeren	22
5.3.1	Verkeersstructuur	22
5.3.2	Parkeren	22
5.4	Waterhuishouding	23
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	23

5.4.2	Provinciaal beleid .....	23
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas .....	23
5.5	Natuur en landschap .....	24
5.5.1	Kernkwaliteiten .....	24
5.5.2	Natura2000.....	25
5.6	Flora en fauna.....	25
5.6.1	Algemeen.....	25
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	26
5.6.3	Conclusie flora en fauna .....	26
5.7	Duurzaamheid .....	26
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>29</b>
6.1	Grondexploitatie.....	29
6.1.1	Algemeen.....	29
6.1.2	Exploitatieplan.....	29
6.2	Planschade.....	30
<b>7</b>	<b>Afweging van belangen en conclusies .....</b>	<b>31</b>

# 1 Inleiding

Op de locatie Reijmerstokkerdorpsstraat 7 te Reijmerstok is een woning met bijgebouw gelegen. De woning betreft een karakteristiek object, met nog vele authentieke details. Ook het bijgebouw schuin achter de woning heeft een karakteristieke waarde. De heer F. Slenter (hierna ook: de initiatiefnemer) ziet kansen om het bijgebouw te gebruiken voor het aanbieden van recreatief verblijf. Zijn voornemen is besproken met de gemeente Gulpen-Wittem en heeft geleid tot het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van het bijgebouw. Omdat het initiatief niet volledig binnen de regels van de geldende bestemming 'Wonen, Cultuur en ontspanning' past, is bij de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning gebleken dat tevens dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door een ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.





## 2 Projectlocatie en beoogde ontwikkeling

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

### 2.1 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Reijmerstokkerdorpsstraat te Reijmerstok, ter hoogte van huisnummer 7. Kadastraal is de projectlocatie bekend als gemeente Gulpen-Wittem, sectie E, nummer 435.



Luchtfoto met  
aanduiding  
projectlocatie

De omgeving van de projectlocatie kan worden omschreven als landelijk. Noordelijk en zuidelijk van de projectlocatie bevinden zich percelen landbouwgrond, in gebruik als weiland en akker. Ten oosten en westen bevindt zich de (landschaps)tuin van de woning Reijmerstokkerdorpsstraat 7, met enkele opstallen.

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

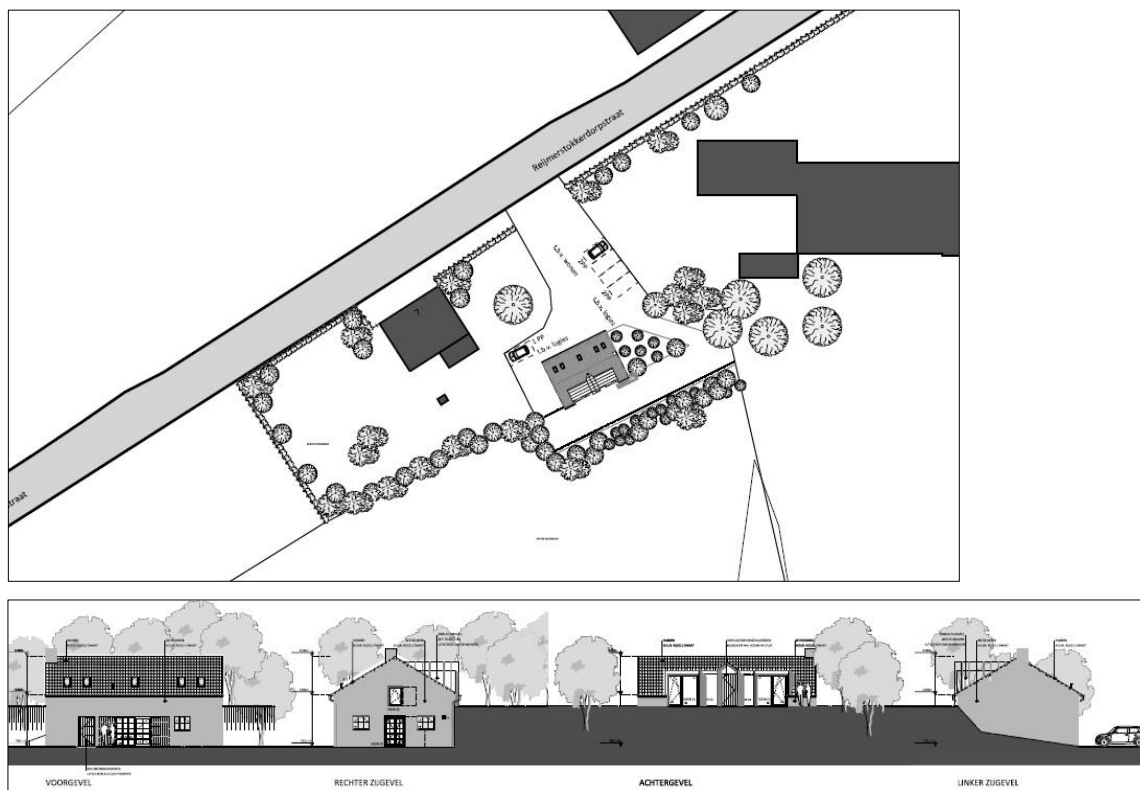


Foto bestaande situatie (bijgebouw en  
woning)

## 2.2 Beoogde planontwikkeling

De initiatiefnemer beoogt het bestaande bijgebouw te verbouwen tot twee vakantieappartementen. De rustige ligging en het fraaie uitzicht maken dat het bijgebouw erg geschikt is als vakantieverblijf. Door de nieuwe functie kan een kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd, wat de locatie ten goede komt.

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



## 2.3 Ruimtelijke effecten

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

De beoogde vakantieappartementen worden gerealiseerd in een bestaand bijgebouw bij de woning Reijmerstokkerdorpstraat 7. De ruimtelijke effecten zijn dan ook gering, omdat hoofdzakelijk sprake is van een in pandige verbouwing. Wel dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte. Gelet op de beperkte parkeerbehoefte, zijn de ruimtelijke effecten in de omgeving van het bijgebouw ook beperkt. De ruimtelijke effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

## 3 Beleid

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

### 3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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. 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 rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van 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 instandhouden 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.

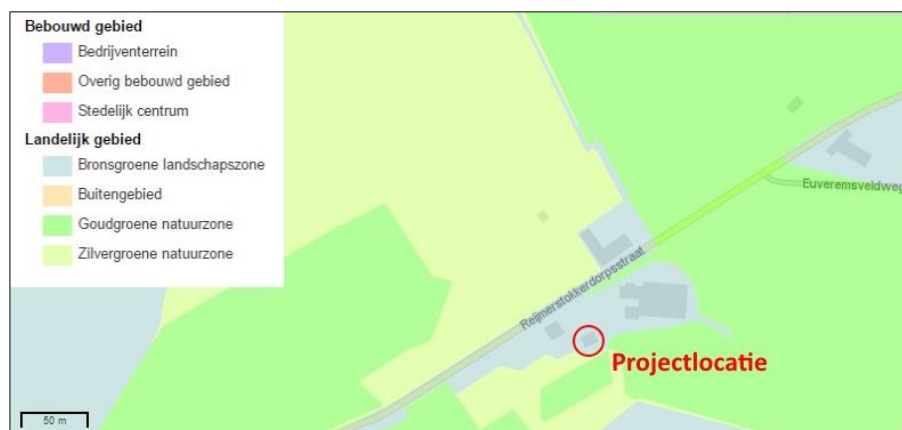
De beoogde ontwikkeling betreft het in pandig realiseren van twee vakantieappartementen in een bestaand bijgebouw van de woning Reijmerstokkerdorpsstraat 7 te Reijmerstok. Deze ontwikkeling levert geen strijd op met het Rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de Bronsgroene landschapszone.



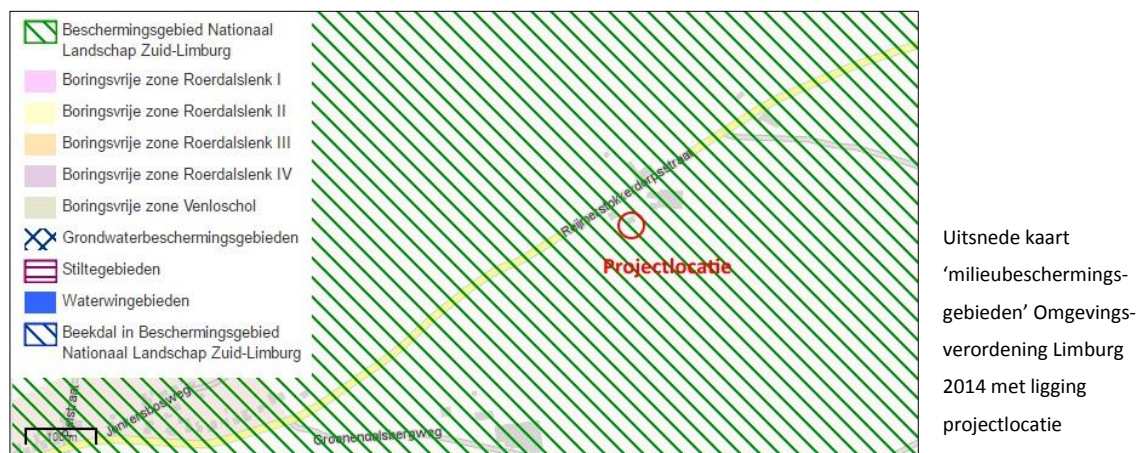
Uitsnede kaart  
'zonerings' POL2014  
met ligging  
projectlocatie

### Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



De projectlocatie is gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

#### Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied 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 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.

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. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

### 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Het realiseren van twee vakantieappartementen wordt niet beschouwd als een 'stedelijke ontwikkeling'. De behoefte aan deze ontwikkeling is actueel, doch niet regionaal.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. Wel wordt opgemerkt dat het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van duurzaam ruimtegebruik, omdat een bestaand gebouw wordt verbouwd.

### 3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

De gemeente Gulpen-Wittem heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in een gemeentelijke structuurvisie, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 3.4.2.

### 3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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



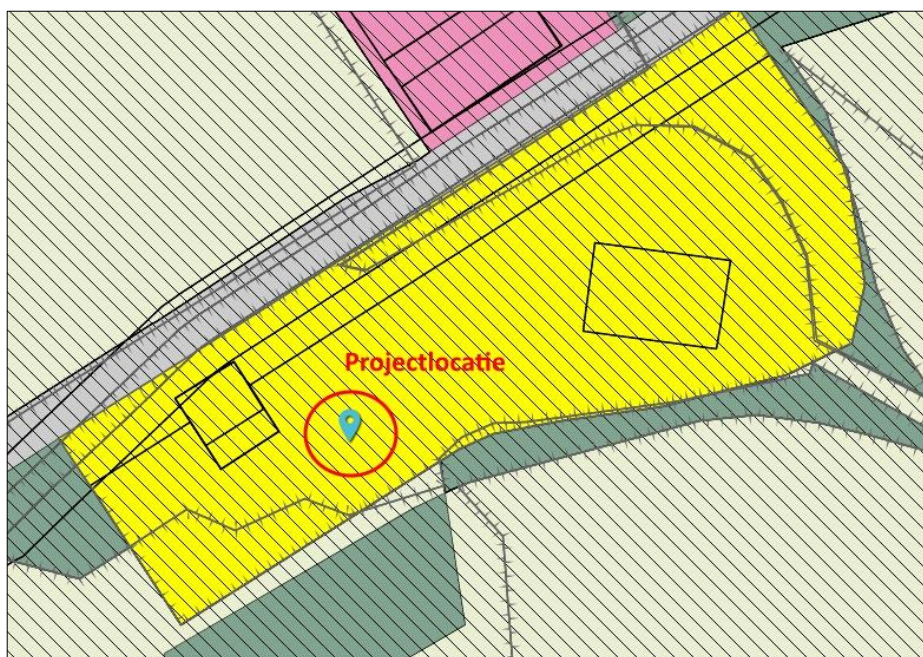
De ter plekke van onderhavige projectlocatie van toepassing zijnde provinciale zoning 'Bronsgroene landschapszone' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Ook voldoet onderhavige ontwikkeling aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Gulpen-Wittem deze vertaald in de haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 3.3.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is het bestemmingsplan 'Buitengebied Gulpen-Wittem' van kracht ter plekke van de projectlocatie. Dit bestemmingsplan is op 2 april 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gulpen-Wittem.



Uitsnede verbeelding met aanduiding projectlocatie

De projectlocatie is bestemd tot 'Wonen-Cultuur en ontspanning'. Behalve deze (hoofd)bestemming zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie', 'Waarde – cultuurhistorie' en 'Waarde – landschapselement' van toepassing. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied', 'POG (provinciale ontwikkelingszone groen)', 'Overig – ruimte voor ruimteregeling' en is de lettertekenaanduiding 'karakteristieke bebouwing' opgenomen ter plaatse van het bestaand woonhuis met huisnummer 7.

De bestemming 'Wonen, Cultuur en ontspanning' is een woonbestemming welke hoofdzakelijk is toegekend aan monumentale en karakteristieke objecten. Deze bestemming biedt extra gebruiksmogelijkheden voor deze objecten, omdat monumentale en karakteristieke gebouwen

mede gebruikt mogen worden voor verblijfsrecreatieve doeleinden, met daaraan ondergeschikt wellness en culturele, educatieve en sociale doeleinden.

Ter plekke van de locatie Reijmerstokkerdorpsstraat 7 is enkel de bestaande woning aangeduid als karakteristieke bebouwing. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het dan ook rechtstreeks toegestaan om in de bestaande woning vakantieappartementen te realiseren. Omdat de initiatiefnemer twee vakantieappartementen beoogd te realiseren in het bestaande bijgebouw van de woning, kan dit niet rechtstreeks worden vergund. Er dient te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Tevens dient melding te worden gemaakt van het feit dat het bestaande bijgebouw door de welstandscommissie in haar vergadering van 6 augustus 2015 is aangeduid als 'karakteristiek'. Het ontwerp-bouwplan, dat rekening houdt met de karakteristieke waarden, is vervolgens op 1 oktober 2015 in ontwerp goedgekeurd.

### **3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul**

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', door de gemeenteraad vastgesteld op 29 maart 2012 (voor zover dit beleid betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem). In deze structuurvisie is tevens de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'.

Het beleid zoals opgenomen in deze intergemeentelijke structuurvisie is van toepassing op de gebieden gelegen buiten de zogenaamde 'rode contouren'. Onderhavige projectlocatie is gelegen buiten de 'rode contour' van de kern Reijmerstok. Echter, het voornemen heeft geen extra versterking van het buitengebied tot gevolg. De twee vakantieappartementen worden immers gerealiseerd binnen het bestaande bijgebouw. Het bouwplan hoeft dan ook niet voor advies te worden voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg.



## 4 Milieutechnische aspecten

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

### 4.1 Bodem

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

In casu is geen sprake van een planologische functiewijziging. Op basis van de geldende bestemming 'Wonen, Cultuur en ontspanning' zijn verblijfsrecreatieve doeleinden rechtstreeks toegestaan, echter alleen in karakteristieke bebouwing. Aangezien het bijgebouw nog niet is aangeduid als karakteristieke bebouwing, dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Van een planologische functiewijziging is echter geen sprake.

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

### 4.2 Geluid

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

Voor onderhavige ontwikkeling speelt alleen het aspect wegverkeerslawaai.

Ten aanzien van burgerwoningen geldt dat wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, middels een akoestisch onderzoek zal moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

In casu wordt echter een recreatieve woning mogelijk gemaakt. Op grond van jurisprudentie (ABRvS 30 mei 2000, nr.199901166/1, Geluid, september 2000) hoeven vakantie-/recreatiewoningen, die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf, niet akoestisch te worden onderzocht.

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

### 4.3 Milieuzonering

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

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

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

In de directe nabijheid van de beoogde vakantieappartementen bevinden zich geen bedrijven, welke door de beoogde ontwikkeling worden gehinderd in hun bedrijfsvoering of uitbreidingsplannen. Omgekeerd vormen de in de omgeving aanwezige bedrijven ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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

### 4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

#### *Het besluit NIBM*

Deze Algemene maatregel van Bestuur (Amvb) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

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

Voorliggend project heeft betrekking op het realiseren van twee vakantieappartementen in een bestaand bijgebouw. Deze ontwikkeling is dermate beperkt van omvang, dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

#### *NIBM-tool InfoMil*

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

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

## **4.5 Externe veiligheid**

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. De vakantieappartementen zijn immers bedoeld voor kortdurend verblijf en niet voor wonen. Echter, indien de appartementen worden gebruikt is sprake van een toename van het aantal personen binnen de projectlocatie. Volledigheidshalve is derhalve een afweging gemaakt of de beoogde ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

### *Beleid*

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

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

### *Groepsrisico*

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

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

### *Plaatsgebonden risico*

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

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

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

### *Situatie plangebied*

Op circa 750 meter van de projectlocatie bevindt zich de terreingrens van 'Camping Osebos'. Binnen deze inrichting bevindt zich een bovengrondse propaantank met een inhoud van 4.800 liter. De PR  $10^{-6}$ -risicocontour bedraagt 20 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

### *Transportroutes gevaarlijke stoffen*

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

De in de omgeving van het bouwplan gelegen provinciale weg N278 (Maastricht-Vaals) bevindt zich op een afstand van ca. 900 meter van de projectlocatie. Deze afstand is ruimschoots groter dan de gestelde 200 meter.

Kortom, de provinciale weg N278 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

### *Transportleidingen*

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

### *Situatie plangebied inzake transportleidingen*

Binnen een straal van 1.000 meter rondom de projectlocatie bevinden zich geen hogedruk-gasleidingen of andere leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde transportleiding betreft een pijpleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO), op circa 2.500 meter van de projectlocatie. Deze afstand is dusdanig, dat een eventuele calamiteit met de transportleiding geen enkele invloed heeft op het plaatsgebonden en groepsrisico binnen de projectlocatie.

### *Conclusie externe veiligheid*

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



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



## 5 Overige ruimtelijke aspecten

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

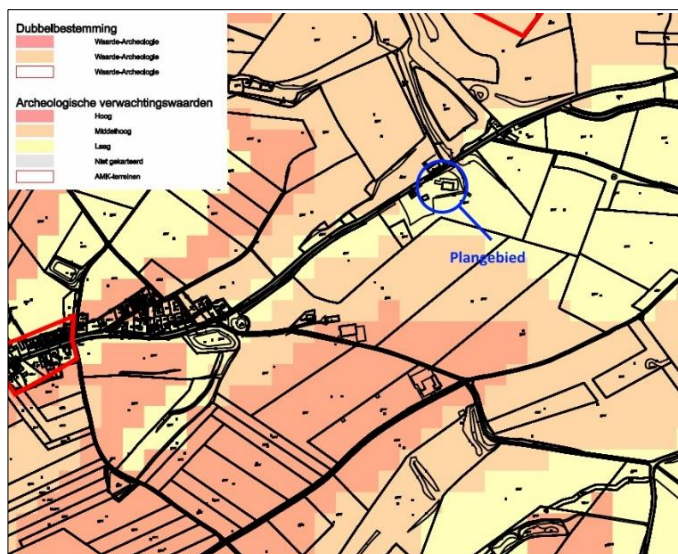
### 5.1 Archeologie

#### 5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

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

#### 5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavige projectlocatie is ten aanzien van het aspect archeologie de gemeentelijke beleidskaart geraadpleegd.



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied

Uit bestudering van de gemeentelijke beleidskaart blijkt dat ter plekke van het onderhavige plangebied sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Gelet op de lage verwachtingswaarde en het feit dat de inplandige functieverandering nauwelijks gepaard gaat met bodemverstoringen, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Gelet op het vorenstaande, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.2 Kabels en leidingen

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

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

## 5.3 Verkeer en parkeren

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

### 5.3.1 Verkeersstructuur

De Reijmerstokkerdorpsstraat verbindt Reijmerstok met het gehucht Euverem. Voor het bepalen van de toename aan verkeersgeneratie als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen heeft het CROW kencijfers gepubliceerd. De CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' bevat geen specifieke kencijfers voor vakantieappartementen. Wel kan worden aangesloten bij de kencijfers voor bungalowparken.

Per bungalow in een niet-stedelijk gebied (buitengebied) bedraagt de verkeersgeneratie 2,0 tot 2,2 verkeersbewegingen per weekdageemaal. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de vakantieappartementen zijn zodanig beperkt, dat deze op een verantwoorde en veilige wijze via de bestaande wegenstructuur kunnen worden afgehandeld. De Reijmerstokkerdorpsstraat kan het extra verkeer als gevolg van de twee recreatieve nachtverblijven moeiteloos afhandelen. Er treden dan ook geen negatieve effecten voor de verkeersstructuur op.

### 5.3.2 Parkeren

In het kader van het aspect parkeren hanteert de gemeente Gulpen-Wittem de beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem'. Op basis van deze beleidsnota dient voor een vakantieappartement 0,5 parkeerplaats per slaapplek aanwezig te zijn. Omdat twee driepersoons vakantieappartementen worden beoogd, dienen minimaal drie parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In totaal worden 5 parkeerplekken gerealiseerd, zodat ook in combinatie met bewoning van de woning Reijmerstokkerdorpsstraat 7 voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.



## 5.4 Waterhuishouding

### 5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

### 5.4.2 Provinciaal beleid

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

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

### 5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets 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 de 'digitale watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas. Uit het doorlopen van de digitale watertoets is gebleken dat de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor het watersysteem en waterbeheer. Daarom is de watertoetsprocedure niet van

toepassing.

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

#### *Afvalwater*

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

#### *Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein*

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

#### *Hemelwater dakverhardingen*

Het hemelwater dat valt op de bestaande dakverharding is aangesloten op de riolering. In de beoogde situatie wordt dit gewijzigd door het dakwater aan te sluiten op het regenwaterriool in de Reijmerstokkerdorpsstraat dan wel oppervlakkig te laten afstromen richting keiengoot van de Reijmerstokkerdorpsstraat. Van een toename van de oppervlakte aan dakverharding is geen sprake.

In de bestaande situatie is geen sprake van wateroverlast. Omdat in de beoogde situatie de oppervlakte aan dakverharding niet toeneemt, zal hier ook in de toekomst geen sprake van zijn.

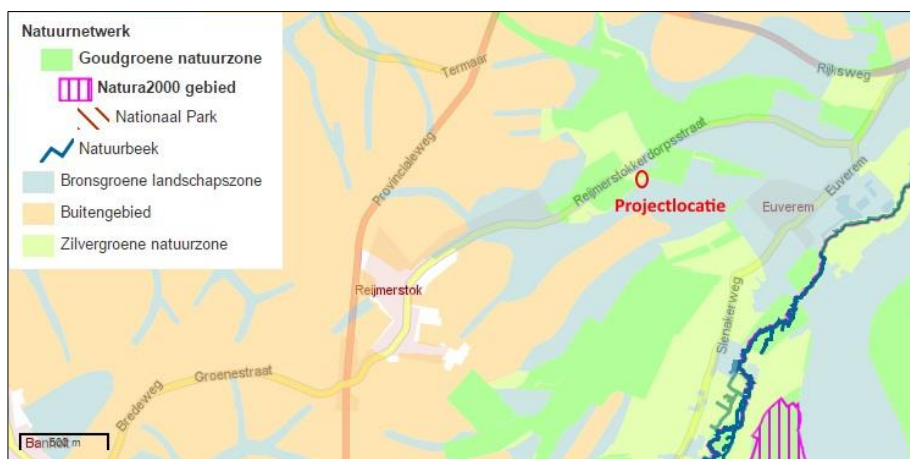
#### *Conclusie*

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

## 5.5 Natuur en landschap

### 5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 3.2.1).



Uitsnede kaart 'Natuur'  
POL2014 met  
aanduiding  
projectlocatie

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2 is het projectgebied 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 dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de ter plekke voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

#### *Schaalcontrast van zeer open naar besloten*

De beoogde vakantieappartementen worden in een bestaand gebouw gerealiseerd. Het schaalcontrast van zeer open naar besloten wordt dan ook niet aangetast.

#### *Het groene karakter*

De beoogde vakantieappartementen worden in een bestaand gebouw gerealiseerd. Voor de beoogde werkzaamheden hoeven geen bomen of struiken te worden gekapt. Het groene karakter wordt dan ook niet aangetast.

#### *Reliëf en ondergrond*

Het bestaande gebouw is in de ter plaatse aanwezige helling gebouwd. Dit hoogteverschil draagt bij aan het karakter van het gebouwtje en blijft behouden.

#### *Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed*

Het bijgebouw maakt onderdeel van het karakteristieke woonhuis aan de Reijmerstokkerdorpsstraat 7. De verbouwing van het bijgebouw gebeurt met respect voor het woonhuis. Het culturele erfgoed wordt dan ook niet aangetast.

## **5.5.2 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 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op circa 1,5 kilometer gelegen Geuldal. Gelet op de aanzienlijke afstand tussen de projectlocatie en het Geuldal, heeft het beoogde project geen negatieve effecten op het Geuldal.

## **5.6 Flora en fauna**

### **5.6.1 Algemeen**

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

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

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

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

### **5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg**

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. Uit bestudering van de provinciale natuurgegevens, blijkt dat ter plekke van de projectlocatie geen beschermde flora en fauna is waargenomen. De dichtstbijzijnde melding van een beschermde broedvogel betreft een broedende Zwarte Roodstaart aan de achterzijde van de grote schuur, noordelijk van de projectlocatie. Omdat het realiseren van de vakantieappartementen hoofdzakelijk gepaard gaat met inspannende bouwwerkzaamheden, zal geen verstoring van beschermde flora en fauna optreden.

### **5.6.3 Conclusie flora en fauna**

Gelet op de beschikbare gegevens is het onwaarschijnlijk dat er binnen de projectlocatie beschermde soorten voorkomen. Dit, en het feit dat sprake is van hoofdzakelijk inspannende bouwwerkzaamheden, betekent dat geen verstoring van beschermde flora en fauna zal optreden.

## **5.7 Duurzaamheid**

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

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

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

Bij onderhavig project wordt een bestaand bijgebouw aangepast voor het kunnen bieden van recreatief nachtverblijf. Het herbestemmen van een bestaand gebouw is vanuit oogpunt van duurzaamheid te prefereren boven nieuwbouw.



## 6 Uitvoerbaarheid

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

### 6.1 Grondexploitatie

#### 6.1.1 Algemeen

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

#### 6.1.2 Exploitatieplan

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

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

Hoofdreel 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.

In casu is sprake van een bouwplan genoemd onder artikel 6.2.1a Bro wordt, waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. De gemeente Gulpen-Wittem zal dan ook geen exploitatieplan vaststellen of anterieure overeenkomst sluiten.

## 6.2 Planschade

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

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

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



## 7 Afweging van belangen en conclusies

Het inpandig realiseren van twee vakantieappartementen in een bestaand bijgebouw bij de woning Reijmerstokkerdorpsstraat 7 te Reijmerstok is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gemeente Gulpen-Wittem heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch-juridisch regelen van het bouwplan door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

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

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

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan, namelijk het inpandig realiseren van twee vakantieappartementen in een bestaand bijgebouw, niet bezwaarlijk is.



