



Omgevingsvergunning

- Ruimtelijke Onderbouwing -

Burggraverweg - Nieuwstraat te Gulpen

Gemeente Gulpen-Wittem



Omgevingsvergunning

Burggraverweg - Nieuwstraat te Gulpen

Gemeente Gulpen-Wittem

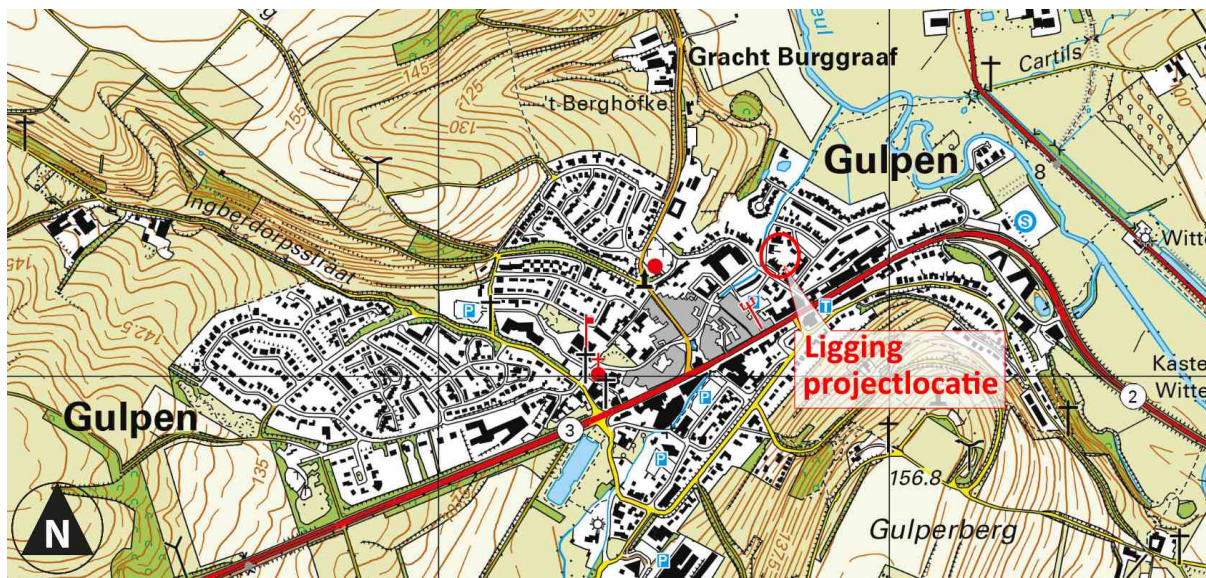
Onderdeel:	Ruimtelijke Onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.paBurggraverweg-ON01
Projectnummer:	
Status:	ontwerp
Datum:	26 september 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Projectlocatie en ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten	9
Hoofdstuk 3	Planologisch-juridische situatie	13
3.1	Bestemmingsplan 'Kern Gulpen'	13
3.2	Strijdigheid bestemmingsplan	13
Hoofdstuk 4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Regionaal beleid	19
4.4	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 5	Milieutechnische aspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Geluid	23
5.3	Milieuzonering	24
5.4	Luchtkwaliteit	26
5.5	Externe veiligheid	27
Hoofdstuk 6	Overige ruimtelijke aspecten	29
6.1	Archeologie en cultuurhistorie	29
6.2	Kabels en leidingen	31
6.3	Verkeer en parkeren	31
6.4	Waterhuishouding	32
6.5	Natuur en landschap	34
6.6	Duurzaamheid	38
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	41
7.1	Grondexploitatie	41
7.2	Planschade	42
Hoofdstuk 8	Afweging van belangen en conclusie	43

Hoofdstuk 1 Inleiding

Krijtland Wonen (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om de tien bestaande eengezinswoningen in de sociale huursector op de hoek van de Burggraverweg en de Nieuwstraat te slopen en in ruil daarvoor twintig levensloopbestendige huurappartementen te realiseren. Onderzoek heeft aangetoond dat door de smalle beukmaat en beperkte verdiepingshoogte de woningen niet meer verbouwd kunnen worden tot duurzame en comfortabele huurwoningen die voldoen aan de wet- en regelgeving anno 2023.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

Het bouwplan is op een aantal punten in strijd met de regels van het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Kern Gulpen'. Voorliggend voornemen kan mogelijk worden gemaakt middels een reguliere omgevingsvergunning met activiteit afwijken bestemmingsplan door toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo. Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door middel van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document voorziet in deze onderbouwing.

Hoofdstuk 2 Projectlocatie en ontwikkeling

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

2.1 Ligging projectlocatie

Onderhavige projectlocatie ligt op de hoek van de straten Burggraverweg en Nieuwstraat nabij het centrum van de kern Gulpen. Aan de overzijde van de Burggraverweg loopt de Gulp. Het plangebied omvat in totaal tien (bestaande) woningen; vier woningen zijn georiënteerd op de Burggraverweg (huisnummers 3 t/m 9), de overige zes liggen aan de Nieuwstraat (huisnummers 19 t/m 29).



Luchtfoto met aanduiding projectlocatie

Onderhavige projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Gulpen – sectie A – nummer 4583.



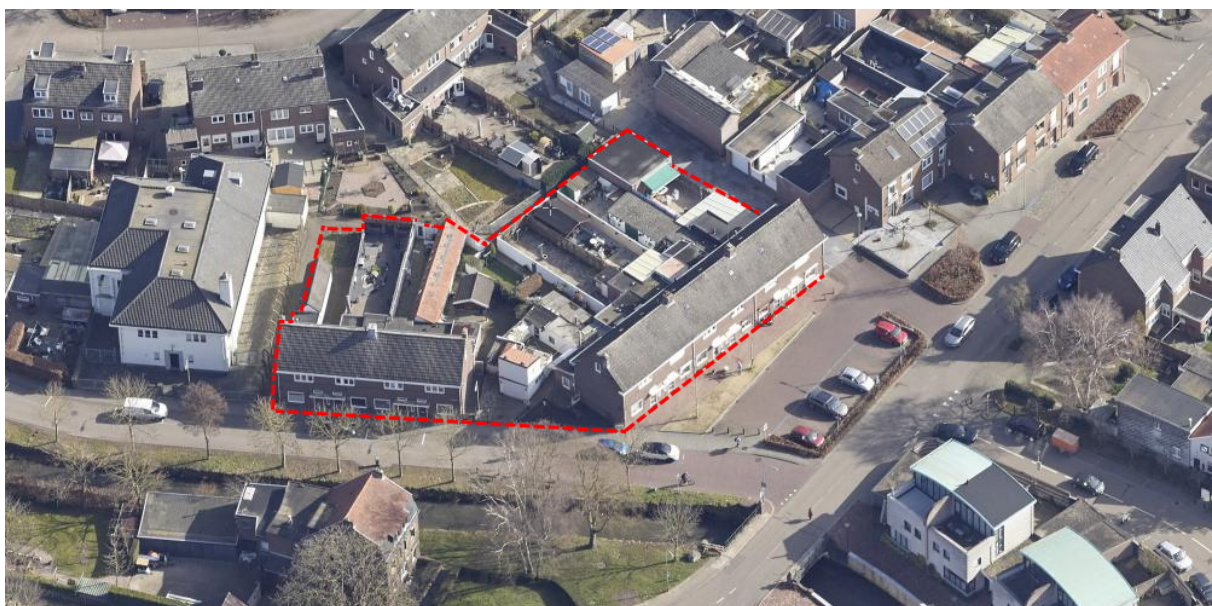
De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van onderstaande foto's.



Bestaande situatie woningen Nieuwstraat (bron: Google Streetview; september 2021)



Bestaande situatie woningen Burggraverweg (bron: Google Streetview; september 2015)



Vogelvluchtfoto met aanduiding plangebied (opname 2021)

2.2 Beoogde planontwikkeling

Het voornemen is om de tien bestaande eengezinswoningen in de sociale huursector op de hoek van de Burggraverweg en de Nieuwstraat te slopen en in ruil daarvoor twintig levensloopbestendige huurappartementen te realiseren. Door initiatiefnemer is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor renovatie of verbouwing. Dit onderzoek heeft echter aangetoond dat door de smalle beukmaat en beperkte verdiepingshoogte de woningen niet meer verbouwd kunnen worden tot duurzame en comfortabele huurwoningen die voldoen aan de wet- en regelgeving anno 2023.

De bestaande eengezinswoningen ter plekke hebben geen monumentale status en zijn geen onderdeel van een beschermd dorps- en stadsgezicht. Vanuit dit aspect is er geen bezwaar tegen mogelijke sloop. De bestaande architectuur is een toonbeeld van de jaren vijftig woningbouw. De vormgeving is weliswaar goed maar niet uniek voor zijn tijd en ook niet typisch voor de locatie in Gulpen en de bijzondere plek aan de Gulp. Renovatie van de bestaande eengezinswoningen is niet rendabel als gevolg van een zeer ruime gebrekenlijst. Ook sluiten de maat en indeling van de woning niet aan bij de eisen van deze tijd.

De keuze om de 10 grondgebonden woningen te vervangen door 20 levensloopbestendige appartementen maakt het mogelijk om ook huurders uit andere eengezinswoningen te laten doorstromen, waardoor ook weer eengezinswoningen vrijkomen voor jongere bewoners respectievelijk gezinnen. Op deze wijze zal het project de woningmarkt en daarmee de vitaliteit van Gulpen positief beïnvloeden.

Door de keuze voor nieuwbouw in plaats van renovatie, wordt het mogelijk gemaakt om energiezuinige woningen te bouwen die voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen. Een hoogwaardige thermische schil die zuinige (gasloos) laagtemperatuur verwarming mogelijk maakt is niet haalbaar bij renovatie van oude jaren vijftig woningen zonder de bestaande schil in het geheel te vervangen.

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder bouwplan gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Beoordeeld dient te worden of deze effecten aanvaardbaar mogen worden geacht.

De bestaande architectuur is een toonbeeld van de jaren vijftig woningbouw. De vormgeving is weliswaar goed maar niet uniek voor zijn tijd en ook niet typisch voor de locatie in Gulpen en de bijzondere plek aan de Gulp.

De Monumentencommissie heeft voorgesteld om gedeelten van de bestaande bebouwing te handhaven en te renoveren. Door de gebreken en de beperkte maat van de bestaande bebouwing kan echter dan niet voldaan worden aan de eisen van woningen in de huidige tijd en is besloten tot sloop en nieuwbouw.

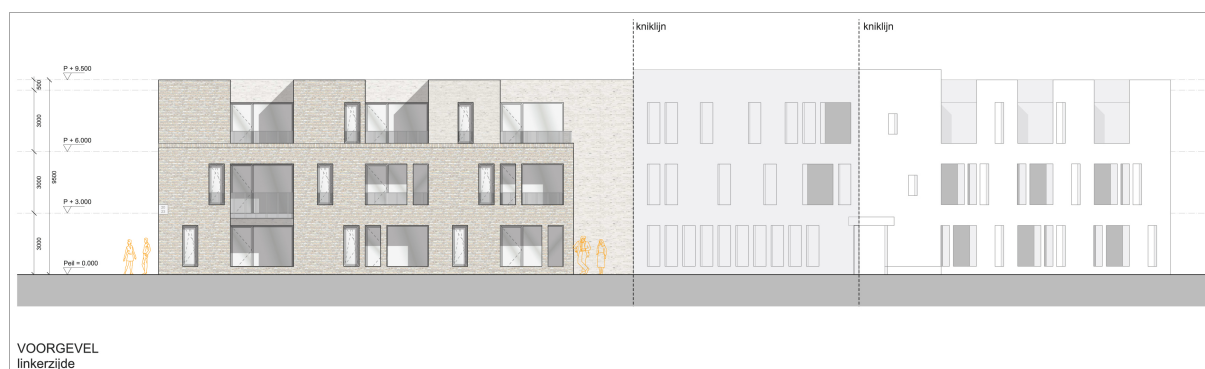
De voorgestelde nieuwbouw sluit de open hoek van de huidige bebouwing en sluit hiermee het bouwblok met de achtergelegen woningen. Door deze hoek te sluiten ontstaat een eenduidig stedenbouwkundig beeld. Door achterstallig onderhoud in de te grote achtertuinen is het gebied deels verrommeld. Door de nieuwbouw wordt dit opgelost.

Momenteel parkeren de bewoners in opbaar gebied omdat binnen het projectgebied geen ruimte is voor voor parkeerplaatsen. Initiatiefnemer heeft, in samenspraak met de gemeente (zie paragraaf 6.3.2), ervoor gekozen om een aantal van de benodigde parkeerplaatsen vast te leggen in de parkeervoorziening in de Cour Galoupe, op korte afstand van het projectgebied. Dit zorgt ervoor dat de parkeerdruk op de openbare ruimte afneemt en dat door dit project een meer groene inpassing van de locatie ontstaat en dat deze groenbeleving bijdraagt aan het tegengaan van hittestress, zorgt een betere infiltratie van hemelwater en er binnen het plangebied ruimte komt voor een ontmoetingsplek en ondergrondse afvalcontainers. Hiermee wordt een verbetering van de omgevingskwaliteit nagestreefd.

Toegevoegde ruimtelijke kwaliteit is tevens de extra ruimte die gecreëerd wordt aan de Gulp door het naar achter schuiven van de bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing. Verder wordt de nieuwbouw in het groen geplaatst en ontstaat ook aan de achterzijde een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de

open ruimte die aan de achterzijde ontstaat door het amoveren van de rommelige aanbouwen van de bestaande woningen.

Voorliggend plan is informeel in meerdere sessies met de dorpsbouwmeester besproken. De dorpsbouwmeester heeft aangegeven met het plan te kunnen instemmen maar de definitieve doorwerking van het plan moet nog formeel ter goedkeuring aan de dorpsbouwmeester ter advisering worden voorgelegd.



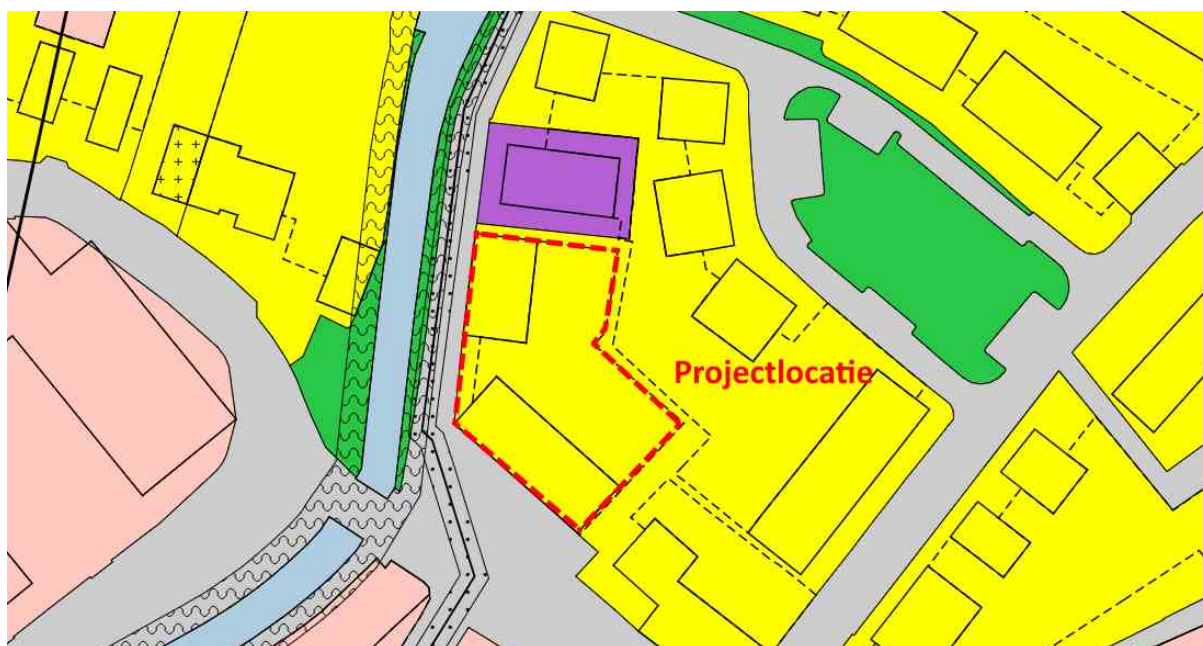


Concluderend mogen de ruimtelijk-visuele effecten die te verwachten zijn vanwege onderhavig project aanvaardbaar worden geacht.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Kern Gulpen'

Ter plekke van het projectgebied is het bestemmingsplan 'Kern Gulpen' van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem op 19 april 2010. Op grond van het bestemmingsplan is de locatie bestemd tot 'Wonen – 1'. De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen en mantelzorg en de daarbij behorende voorzieningen. Binnen de bestemming 'Wonen – 1' zijn twee bouwvlakken en een bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Tevens is de gebiedsaanduiding 'wro-zone – rode contour' van kracht.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Gulpen' met aanduiding projectlocatie

3.2 Strijdigheid bestemmingsplan

Voorliggend voornemen is in strijd met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. In de regels is opgenomen dat het hoofdgebouw uitsluitend in het bouwvlak mag worden gebouwd. De beoogde bebouwing aan de Burggraverweg is verder naar achter op het perceel gelegen, waardoor de hoofdbouwing grotendeels buiten het bouwvlak ligt.

Tevens is opgenomen dat per bouwvlak niet meer woningen mogen worden opgericht dan het aantal woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan. Voorliggend voornemen voorziet in een toename van tien naar twintig woningen. Ook is opgenomen dat het hoofdgebouw ter plekke ten hoogste twee met een kap mag bedragen, terwijl voorliggend voornemen voorziet in drie bouwlagen.

Het peil van de beoogde woningen wordt verhoogd in verband met hoogwater. Ook dit is strijdig met de huidige planregels. In de regels is bepaald dat het peil 0,20 meter boven de hoogte van de kruin van de woningontsluitingsweg ter plaatse van de hoofdingang dient te liggen.

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om het voornemen alsnog mogelijk te maken. Er dient buitenplans van het bestemmingsplan te worden afgeweken.

Voorliggend voornemen kan mogelijk worden gemaakt middels een reguliere omgevingsvergunning met



activiteit afwijken bestemmingsplan door toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo. Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Limburg 2014/Ontwerp-omgevingsverordening Limburg 2021. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, de Strategische Visie Gulpen-Wittem 2009-2020 en de Lokale Woonvisie 2018-2025.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie(NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI staat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal, waarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Daarbij wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

In de NOVI wordt ten aanzien van Zuid Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid

(drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

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

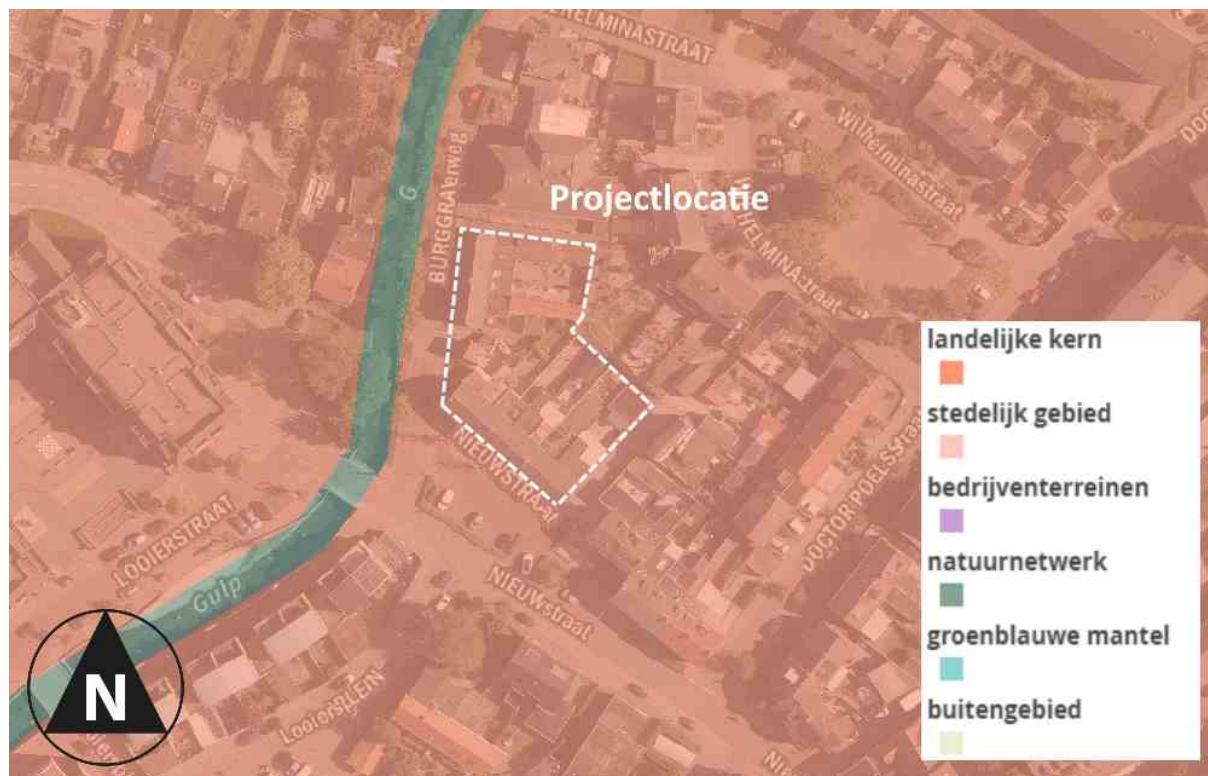
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet binnen afzienbare tijd, dient de provincie te beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie heeft in dat verband het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vervangen door de Omgevingsvisie Limburg (hierna ook: de POVI). De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

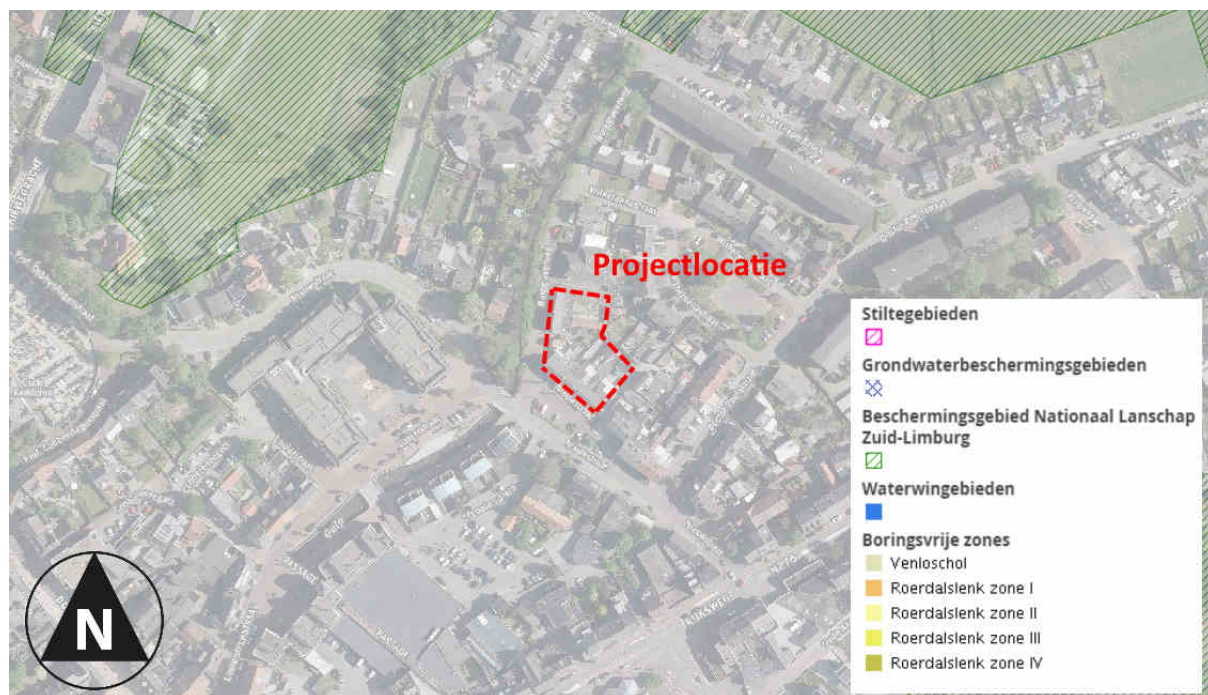
In de POVI is onderhavig plangebied gelegen in de zone 'landelijke kern'. De provincie streeft naar leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met aanduiding projectlocatie

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)

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 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging projectlocatie

Onderhavige projectlocatie ligt buiten de milieubeschermingsgebieden zoals opgenomen op de Omgevingsverordening Limburg.

4.2.3 Provinciaalwoonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Deze paragraaf is bij besluit d.d. 5 oktober 2020 door Provinciale Staten van Limburg gewijzigd. Ten aanzien van nieuwe woningen geldt op provinciaal niveau het volgende:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.

De gemeenteraad van Gulpen-Wittem heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 20 oktober 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3.1 van voorliggende onderbouwing wordt daarop ingegaan.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Onderhavig voornemen voorziet in de sloop van tien bestaande eengezinswoningen in de sociale huursector in ruil voor twintig levensloopbestendige huurappartementen, waardoor ter plekke tien extra woningen worden gerealiseerd. Op basis van jurisprudentie is bepaald dat bij het toevoegen van twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggend project wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

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.

Ter plekke vormt de provinciale zonering 'Landelijke kern' geen belemmeringen op voorliggende ontwikkeling. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van de diverse milieubeschermingsgebieden uit de Omgevingsverordening. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor wat betreft de van toepassing zijnde provinciale beleidsregels omtrent het woonbeleid wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

Op 20 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Wittem ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), die eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale

woningmarktprogrammering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) dienen aan de bestaande planvoorraad toe te voegen woningen in beginsel te worden gecompenseerd, hetzij middels fysieke sloop hetzij middels doen van een financiële storting in het (regionale) sloopfonds.

4.3.2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Op 25 februari 2021 heeft de gemeenteraad de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwinitiatieven 2021' vastgesteld. Deze beleidsregel komt in de plaats van de eerder vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Op grond van de nieuwe beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd. Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

Criterion 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterion 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterion 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterion 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterion 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Voorliggend initiatief is door de gemeente Gulpen-Wittem voorgelegd aan regio. De regiogemeenten zijn akkoord waardoor regionale afstemming heeft plaatsgevonden conform de regionale beleidsregel goede woningbouwplannen Zuid-Limburg.

4.3.3 Conclusie regionaal beleid

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van twintig levensloopbestendige (huur)appartementen ter plekke van tien eengezinswoningen die niet meer voldoen aan de huidige woon- en bouweisen. De te realiseren (duurzame) appartementen worden tevens ingezet als sociale huurwoningen, waaraan momenteel een tekort op de woningmarkt is. Daarmee heeft het plan maatschappelijke meerwaarde en wordt aangesloten op de kwantitatieve en kwalitatieve behoeftes op de woningmarkt. Daarmee wordt voldaan aan de eerste twee criteria. Tevens heeft ten behoeve van het plan regionale afstemming plaatsgevonden, waardoor tevens wordt voldaan aan het derde criterium.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Visie Gulpen-Wittem 2009-2020

In de Strategische Visie Gulpen-Wittem 2009-2020 benoemt de gemeente expliciet dat wordt ingezet op starterswoningen, levensloopbestendige woningen en zorgwoningen zodat de inwoners zelf de regie over hun eigen leven houden. Voorliggend plan voorziet in het vergroten van het aanbod levensloopbestendige woningen binnen de kern Gulpen, waardoor wordt voldaan aan de strategische visie.

4.4.2 De Lokale Woonvisie 2018 - 2025

Binnen De Lokale Woonvisie 2018 – 2025 wil de gemeente Gulpen-Wittem de gemeentelijke ambities weergeven betreffende het lokale woonbeleid. De visie schetst dan ook de koers die de gemeente Gulpen-Wittem wil volgen in de periode 2018-2025 en is opgesteld om het prettig wonen en leven in de gemeente te bevorderen. Dat dient te geschieden door te sturen op een optimale woonkwaliteit voor alle burgers door uit te gaan van de verantwoordelijkheid en de wensen en noden van eenieder.

Voorliggend planvoornemen voorziet in een kwaliteitsverbetering van de planvoorraad door het realiseren van extra sociale huurwoningen, waar momenteel een groot tekort aan is. Deze huurwoningen voldoen in maat en kwaliteit aan de huidige eisen en standaarden. Derhalve wordt variantie in woningtypen binnen de kern Gulpen toegevoegd. Derhalve kan worden geconcludeerd dat voorliggend planvoornemen voldoet aan de Lokale Woonvisie 2018 – 2025.

4.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 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

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Verricht bodemonderzoek

Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van de sloop en nieuwbouw van woningen. Ten behoeve van het voornemen is in eerste instantie een historisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dat onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 1.

Op grond van het historische bodemonderzoek zijn aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Na de sloop van de bebouwing zal derhalve een verkennend bodem- en asbestonderzoek worden uitgevoerd.

5.1.3 Conclusie bodem

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

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industriellawaai en spoorweglawaai. Ter plekke is geen sprake van industriellawaai en spoorweglawaai. Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de weg).

Wanneer ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek 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 Waarde gevolgd dienen te worden.

5.2.2 Verricht akoestischonderzoek

Onderhavig plangebied ligt aan de Nieuwstraat. Tevens is op korte afstand de Rijksweg (N278) gelegen. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Derhalve is met betrekking tot onderhavige planontwikkeling een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage hiervan is bijgevoegd als Bijlage 2.

In de rapportage worden de volgende conclusies getrokken:

- De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Nieuwstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan met maximaal 3 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden.
- Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, verkeerskundige en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.
- Het is aannemelijk dat een gevel van een nieuwbouwwoning een grotere geluidwering heeft dan de minimale 20 dB uit het Bouwbesluit. Bij toepassing, conform BENG-eisen, van HR++ glas en balansventilatie is in de regelmaat een geluidwering van de gevel te verwachten van minimaal 25 dB. Hiermee is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel wordt niet noodzakelijk geacht.

Gelet op het vorenstaande dient het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde te verlenen. Vervolgens vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2.3 Conclusie geluid

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

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

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.

5.3.2 Bedrijfsactiviteiten

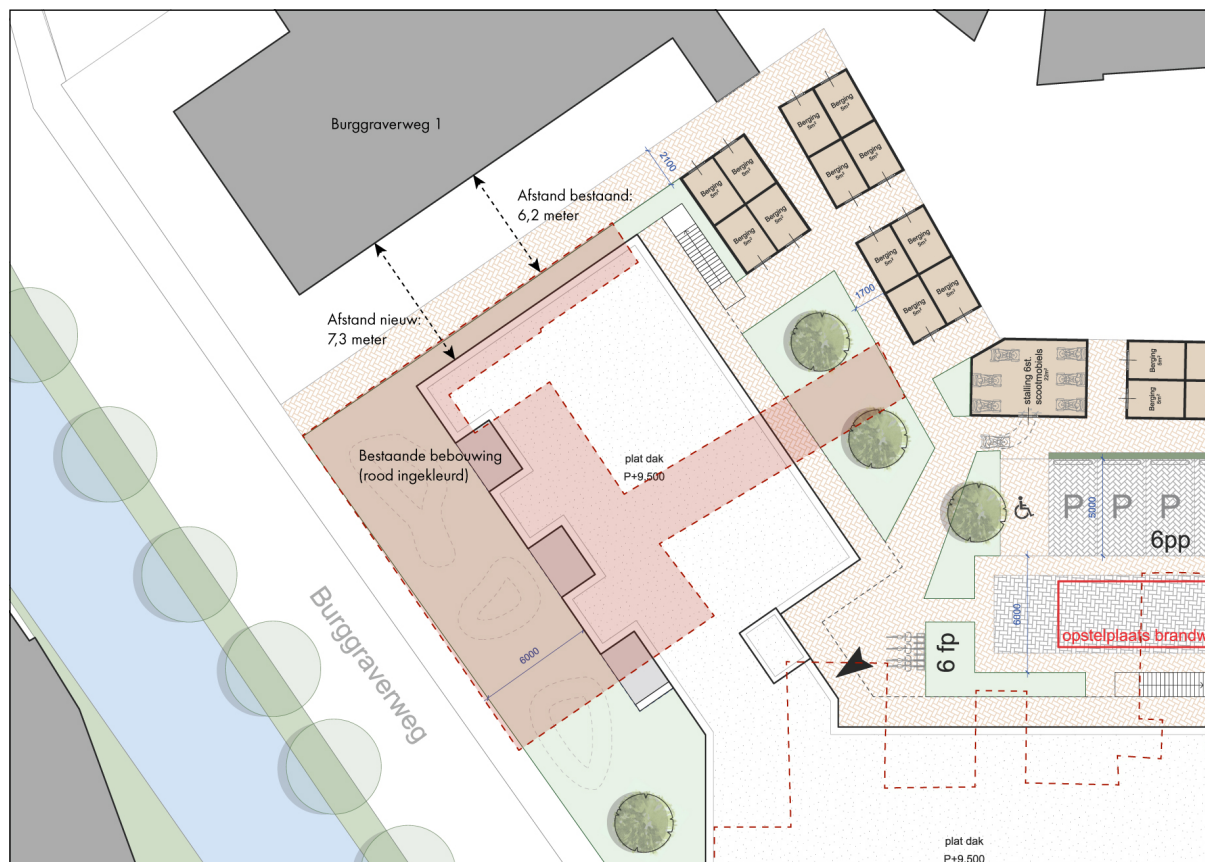
Teneinde te bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woningen aanwezig is, dient bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving te worden beoordeeld. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Deze afstand dient in principe te worden gemeten tussen de gevel van het hindergevoelige object (de woning) enerzijds en de perceelsgrens van de hinderveroorzakende activiteit anderzijds. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Omdat ter plekke sprake is van gemengd gebied met tal van functies, wordt deze correctie toegepast.

Burggraverweg 1

Het naastgelegen perceel, de locatie Burggraverweg 1, is momenteel bestemd tot 'Bedrijf'. Ter plekke is een telefooncentrale van de KPN gevestigd. In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn voor 'Telecommunicatiebedrijven' (SBI-code: 61) specifieke richtafstanden opgenomen. De grootste afstand die in acht dient te worden genomen, bedraagt 10 meter ten aanzien van het aspect geluid. Daaraan wordt in de bestaande en beoogde situatie niet voldaan. Echter, door voorliggend project wordt de afstand tot het

KPN-gebouw vergroot van 6,2 naar 7,3 meter, waardoor sprake is van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.



Ligging bestaande bebouwing (rode contour) en nieuwbouw (blauwe contour) t.o.v. KPN-gebouw

Bestemming 'Centrum -1'

De bebouwing/percelen aan de overzijde van de Nieuwstraat, op een afstand van minimaal 30 meter van onderhavige projectlocatie, zijn middels de bestemming 'Centrum -1' tal van functies rechtstreeks toegelaten, waaronder detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren. Binnen het bestemmingsomschrijving mogen ter plekke bedrijvigheid worden gevestigd van de milieucategorieën 1 en 2. Daarvoor geldt een minimale richtafstand van 30 meter. Daarmee wordt aan de minimale richtafstand voldaan en vormt de bestemming 'Centrum -1' geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3.3 Conclusie milieuzonering

Gelet op de genoemde richtafstanden, in combinatie met het feit dat sprake is van een gemengd gebied, mag worden verondersteld dat in de omgeving aanwezige bedrijvigheid geen onevenredige hinder zal veroorzaken die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat ter plekke van de beoogde woningen. Andersom vormt de realisatie van de woningen geen extra belemmeringen voor de ontwikkelmogelijkheden van deze bedrijven. Het aspect milieuzonering vormt 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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

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 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

5.4.3 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 2.278 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Bij voorliggend plan is geen sprake van deze verkeershoeveelheden, in totaal zijn in totaal 45 extra verkeersbewegingen te verwachten (zie paragraaf 6.3.1).

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2278
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,34
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	

NIBM-tool

5.4.4 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 is niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

5.4.5 Conclusie luchtkwaliteit

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

5.5 Externe veiligheid

Omdat ter plekke tien extra woningen worden beoogd, is in onderhavig geval sprake van het realiseren van zogenaamd kwetsbare objecten. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.1 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.

5.5.2 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.

5.5.3 Plaatsgebonden risico

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

5.5.4 Quickscanexterne veiligheid

Ten behoeve van voorliggend planvoornemen is door Kragten een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's. De volledige rapportage is bijgevoegd als Bijlage 3. In de rapportage worden de volgende conclusies getrokken:

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een waterweg of spoor waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water en het spoort vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

Het plangebied is niet gelegen binnen een $PR10^{-6}$ -risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van nabijgelegen wegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied bevindt zich binnen een afstand van 200 meter van de N278. Op basis van de vuistregels van de HART volgt dat het groepsrisico vanwege deze weg minder dan 10% van de oriëntatiewaarde bedraagt en kan berekening van de exacte hoogte van het groepsrisico achterwege blijven.

Het plangebied ligt niet binnen de 1% letaliteitsafstand van buisleidingen. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een $PR10^{-6}$ -risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van risicovolle inrichtingen in de omgeving vormen geen aandachtspunt voor het plangebied.

5.5.5 Resultaten en conclusies externe veiligheid

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

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

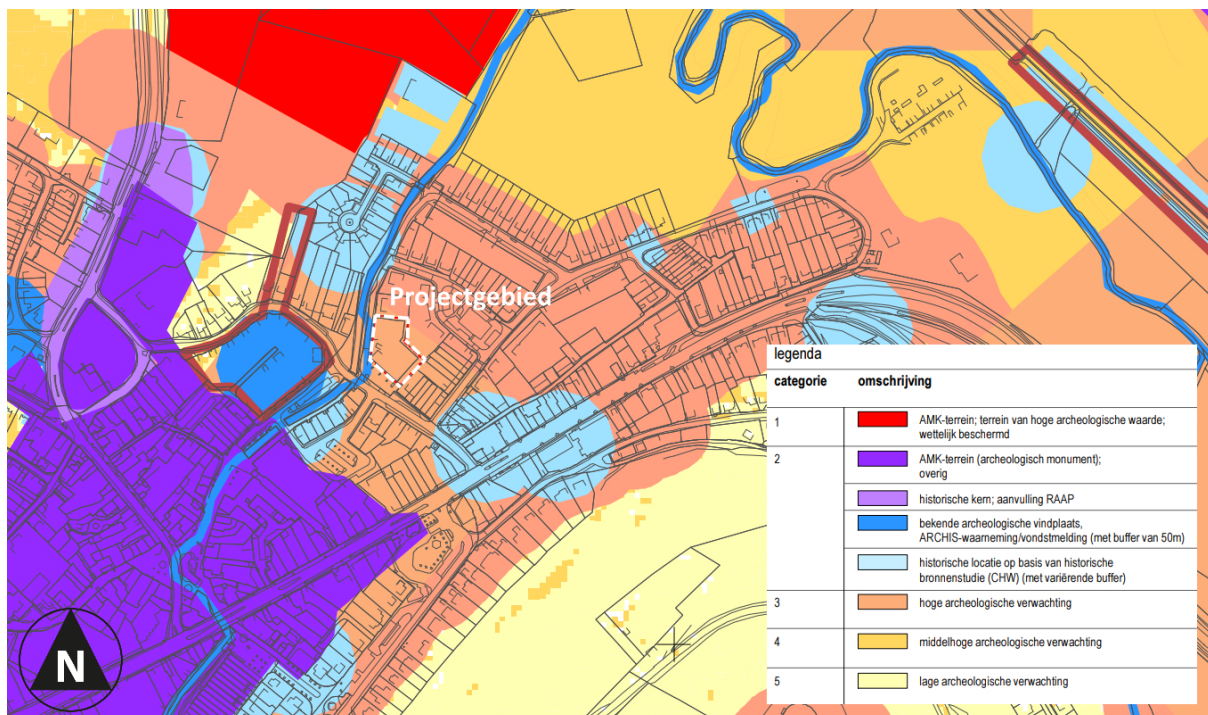
Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna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

6.1 Archeologie en cultuurhistorie

6.1.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

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. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van nieuw op te stellen bestemmings-/wijzigingsplannen. In het kader van de verordening is een archeologische verwachtingswaardekaart opgesteld.



Uitsnede verwachtingenkaart ter plekke van de projectlocatie

Volgens deze kaart ligt de locatie in een gebied met hoge verwachtingswaarden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 500 m² én dieper dan 30 cm. In onderhavig planvoornemen is sprake van vervangende nieuwbouw, waarbij het gehele plangebied een totale oppervlakte heeft van 1485 m². Om deze reden is er voor de sloop en nieuwbouw extra onderzoek nodig zijn en is een bureauonderzoek uitgevoerd.

Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4. Hierin worden de volgende conclusies getrokken:

- Op basis van de bureaustudie is geconcludeerd dat voor het plangebied mede vanwege de ligging nabij

een middeleeuwse historische kern een hoge tot middelhoge archeologische verwachting geldt voor zowel on site complexen (nederzettingen al dan niet met een economische functie) als off site complextypen die kenmerkend zijn voor beekdallandschappen. Deze verwachting geldt in elk geval voor alle perioden vanaf de ijzertijd.

- Archeologische resten kunnen op verschillende dieptes binnen de beekafzettingen voorkomen. De huidige bebouwing zal plaatselijk in meer of mindere mate tot verstoring van oorspronkelijke bodemlagen hebben geleid tot een maximale diepte van 1,5 m -mv.
- Vanwege de hoge tot middelhoge archeologische verwachting wordt een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd, uit te voeren tot een diepte van de geplande bodemingrepen, nadat de bovengrondse sloop van de bestaande bebouwing is afgerond.
- Het onderzoek kan vanwege de specifieke omstandigheden worden uitgevoerd in de vorm van een archeologische begeleiding (protocol proefsleuven met doorstart naar opgraving indien behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen). Het voorafgaand uitvoeren van een verkennend booronderzoek ter bepaling van potentiële archeologische vondstniveaus wordt enkel geadviseerd indien de geplande bodemingrepen dieper gaan dan 1 m -mv.

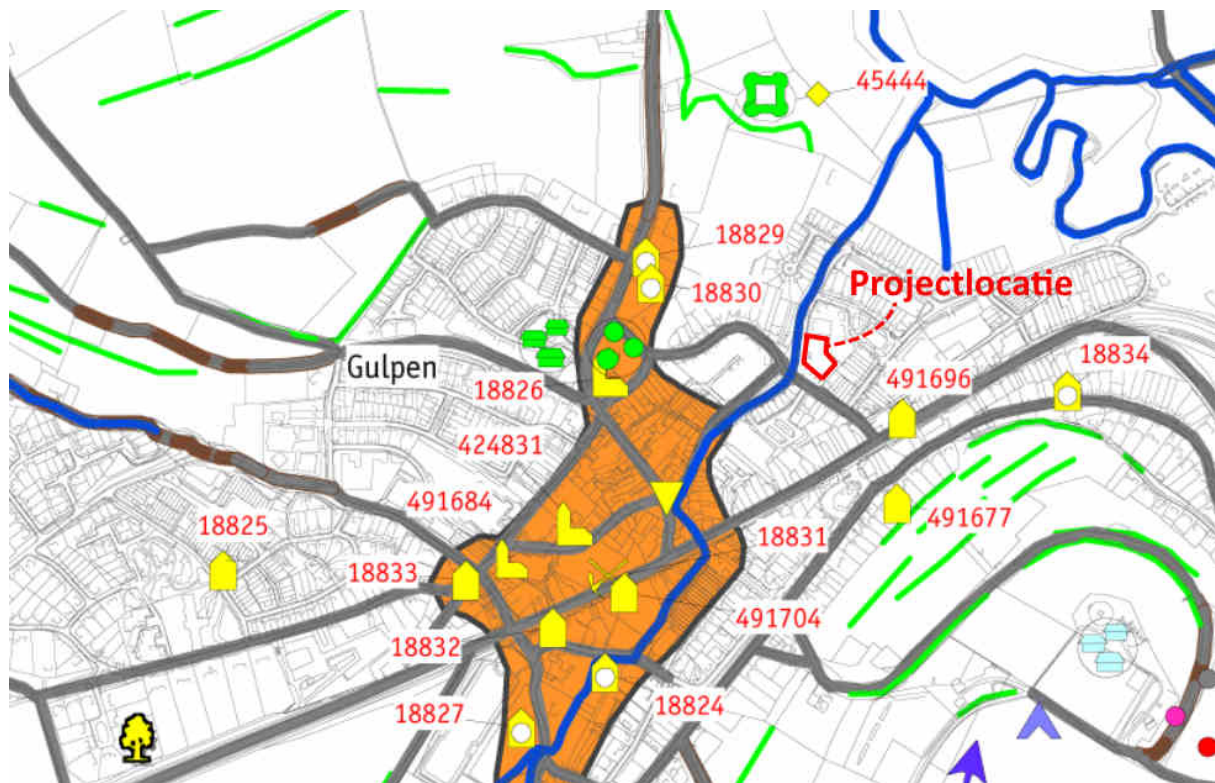
Op basis van de Erfgoedwet geldt echter de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Gulpen-Wittem.

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

6.1.2 Cultuurhistorie

Uit raadpleging van deze kaart 'Cultuurhistorie' van de gemeente Gulpen-Wittem is binnen onderhavige projectlocatie geen sprake van noemenswaardige cultuurhistorische waarden. Het dichtstbijzijnde element met cultuurhistorische waarden is de loop van de Gulp, aan de overzijde van de Burggraverweg.



Uitsnede kaart 'Cultuurhistorie' met aanduiding projectlocatie

Conclusie cultuurhistorie

Voorliggend voornemen heeft geen inbreuk op de (mogelijke) cultuurhistorische waarden binnen en direct rond onderhavig plangebied.

6.2 Kabels en leidingen

6.2.1 Boven-/ondergrondse 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.

6.2.2 Nutsvoorzieningen

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

6.2.3 Conclusie kabels en leidingen

Gelet op vorenstaande vormt het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

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

Ter plekke zijn worden in totaal twintig woningen gerealiseerd, een toename van tien woningen ten opzichte van de bestaande situatie. Dit woningtype heeft per woning een verkeersgeneratie van 3,7 – 4,5 bewegingen. In totaal is een toename van 45 verkeersbewegingen te verwachten. De omliggende wegen kunnen deze extra bewegingen moeiteloos aan. Problemen in de verkeersafwikkeling, -doorstroming, en -veiligheid behoeven niet te worden verwacht. Verder vinden geen wijzigingen in de verkeersstructuur plaats; de bestaande in-/uitrit blijft behouden.

6.3.2 Parkeren

De parkeernormen die door de gemeente Gulpen-Wittem worden gehanteerd, zijn vastgelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem'. In deze beleidsnota wordt voor elke voorziening aangegeven hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn om een ontwikkeling mogelijk te maken. Door het voornemen worden ten opzichte van de huidige situatie 10 extra woningen gerealiseerd.

Ten behoeve van de 20 nieuwe appartementen wenst initiatiefnemer gelijke parkeermogelijkheden voor iedere huurder beschikbaar stellen. Initiatiefnemer kan binnen het plangebied in maximaal 13 standaard parkeerplaatsen voorzien. Het is dus niet mogelijk om binnen het plangebied een parkeervoorziening te realiseren voor elk huishouden inclusief een aantal gastenplekken. Daarom is een voorstel gedaan om voor het parkeren van de bewoners van de nieuwbouw appartementen uit te wijken naar het appartementencomplex Cour de Galoupe (CdG), eveneens in eigendom is initiatiefnemer. Hier zijn immers nog voldoende parkeervoorzieningen beschikbaar.

Initiatiefnemer heeft de gemeente Gulpen-Wittem verzocht (zie brief Bijlage 5) in te stemmen met het voorstel om het parkeervraagstuk voor de nieuwbouwlocatie Burggraverweg / Nieuwstraat in te vullen met de

parkeercapaciteit in de parkeervoorziening CdG zodat het plangebied toekomstbestendig ingericht kan worden.

De gemeente heeft dit verzoek getoetst aan de geldende Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem. De bestaande 10 woningen hebben geen parkeerplaatsen op eigen terrein en parkeren in de openbare ruimte. Conform de beleidsnota mag er bij reconstructie, d.w.z. sloop en vervangende nieuwbouw gesaldeerd worden. Initiatiefnemer moet op eigen terrein 13 parkeerplaatsen realiseren, te weten de norm 1,3 voor de extra toegevoegde appartementen.

Binnen het projectgebied is voldoende ruimte voor deze 13 parkeerplaatsen, maar onvoldoende ruimte om voor alle appartementen en hun bezoekers in een parkeerplaats te voorzien. Hierdoor zouden ongelijke parkeervoorzieningen voor de bewoners ontstaan. Met het voorstel komen in beginsel juist meer parkeerplaatsen beschikbaar, omdat voor alle appartementen een eigen voorziening beschikbaar is in de parkeergarage en niet alleen voor de 10 nieuwe woningen. En er daarnaast voor bezoekers ook nog 6 plaatsen beschikbaar zijn direct bij het gebouw.

Het geldend beleid voorziet in het verlenen van een vrijstelling voor het aantal op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen als initiatiefnemer beschikt over voldoende parkeercapaciteit op acceptabele loopafstand (binnen 250 m). De parkeervoorziening in de Cour Galoupe is gelegen binnen 80 m van de voorgenomen nieuwbouw en heeft meer dan voldoende overcapaciteit om in de parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij komt een meer groene inpassing van de locatie het project ten goede doordat deze groenbeleving bijdraagt aan het tegengaan van hittestress, zorgt een betere infiltratie van hemelwater en er binnen het plangebied ruimte komt voor een ontmoetingsplek en ondergrondse afvalcontainers.

Burgemeester en wethouders besluiten om medewerking (zie brief Bijlage 6) te verlenen aan een ontheffing van de parkeernota Gulpen-Wittem en toestemming te verlenen om de parkeerbehoefte van de nieuwbouw appartementen Burggraverweg - Nieuwstraat op te vangen met de parkeercapaciteit in de parkeervoorziening van Cour de Galoupe onder voorwaarde dat:

- op het terrein direct bij de nieuwbouw wel in 6 parkeerplaatsen wordt voorzien voor bezoekers, zorgverleners, het opladen van elektrische auto's e.d.;
- er in beginsel 20 parkeerplaatsen in de parkeergarage beschikbaar zijn;
- deze parkeerplaatsen na de 1e verhuur van de woningen nog 1 jaar gereserveerd blijven voor deze bewoners;
- bij mutatie van een appartement de huurovereenkomst van de parkeerplaats eenzijdig door verhuurder wordt ontbonden;
- de nieuwe huurder de mogelijkheid wordt geboden om deze parkeerplaats te huren;
- indien de vertrekkende huurder geen parkeerplaats had, de nieuwe huurder met voorrang de eerste parkeerplaats krijgt die beschikbaar komt.

6.3.3 Conclusieverkeer en parkeren

Gelet op vorenstaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

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).

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

6.4.2 Provinciaalbeleid

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.

6.4.4 Afvalwater en hemelwater

Het afvalwater dat vrij komt vanwege de te realiseren burgerwoningen, zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

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

Het hemelwater dat valt op de nieuwe verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening. Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat.

De volledige verharding (dakverharding en erfverharding) bedraagt ongeveer 1.543 m². Dit oppervlak impliceert een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater van (1.543 x 0,080 =) 123,44 m³. Echter, binnen het project is weinig ruimte beschikbaar om hemelwater op te vangen, te bergen en te laten infiltreren in de bodem. Daarom worden enkele maatregelen genomen om de de wateropgave binnen het project te verkleinen en afvoer van hemelwater te beperken.

Sedumdaken:

De mogelijkheden worden onderzocht om voor de hoofdbebouwing en de bergingen (oppervlakte van deze bebouwing bedraagt ongeveer 825 m²) een sedumdak toe te passen. Dergelijke dakbedekking bestaat uit beplanting welke het hemelwater opneemt en via verdamping laat terugkeren in de atmosfeer, waardoor de afvoer van hemelwater wordt gereduceerd.

Toepassen open verhardingen:

Verder worden de noodzakelijke verhardingen uitgevoerd als halfverharding (bijvoorbeeld als

grasbetontegels) teneinde de (gesloten) verharding binnen het plangebied te minimaliseren.

Afvoeren hemelwater

Het is echter niet uitgesloten dat door de bovengenoemde maatregelen geen afvloeiing van hemelwater zal plaatsvinden. Dit water zal op een goede manier moeten worden verwerkt. Echter, het aanleggen van een (grootschalige) infiltratievoorziening van hemelwater binnen het projectgebied is niet opportuun/mogelijk. Op basis van de gegevens van het geotechnisch onderzoek is een grondwaterstand gemeten van 1,3 m – mv. Echter, de grondwaterstand hangt sterk af van de waterstand in de Gulp. Derhalve wordt van uitgegaan van een hoge grondwaterstand van 0,5 meter. Door deze hoge grondwaterstand is het opvangen van hemelwater in ondergrondse grindkoffers niet mogelijk en kan het hemelwater niet infiltreren in de bodem. Verder ontbreekt de ruimte voor een grootschalige (bovengrondse) opvangvoorziening.

In samenspraak met de aannemer, de gemeente en het Waterschap Limburg is bepaald dat het overtollige hemelwater op de Gulp kan worden geloosd. Hiervoor zal een overloopvoorziening met terugslagklep worden gerealiseerd, zodat wordt voorkomen dat water uit de beek binnen het projectgebied terecht komt. Het lozen van hemelwater op de Gulp is vergunningplichtig. Derhalve zal hiervoor de benodigde watervergunning worden aangevraagd.

Overige maatregelen

Naar aanleiding van het hoogwater is tevens besloten het peil van de woningen te verhogen. Door de ligging aan de Gulp kan bij overmatige (regionale) regenval sprake zijn van hoogwater van de Gulp. Door het verhogen van het peil van de woningen wordt de kans dat tijdens calamiteiten Gulpwater de woningen instroomt kleiner.

In de hemelwatervoorziening dient enkel schoon hemelwater te worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren.

6.4.5 Conclusie

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

6.5 Natuur en landschap

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

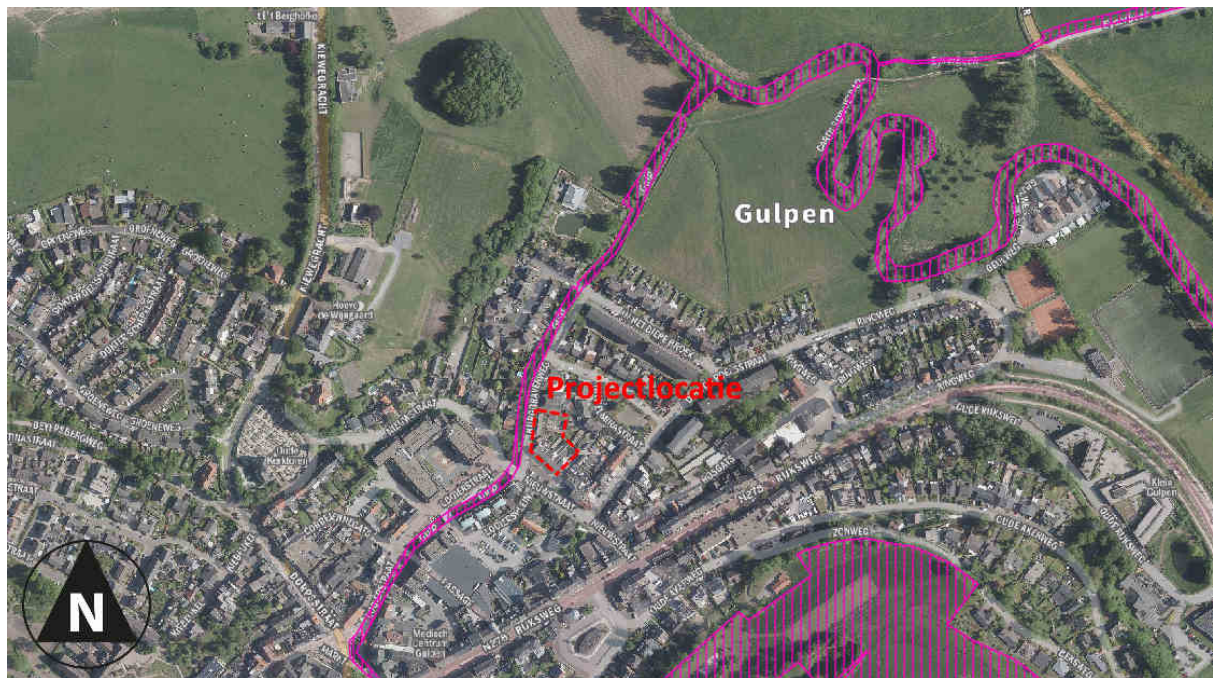
6.5.1 Kernkwaliteiten

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.2 ligt onderhavig plangebied niet binnen het 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Derhalve zijn de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet in het geding.

6.5.2 Natura2000

De Wnb vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de nabij het plangebied gelegen Gulp, als onderdeel van het 'Geuldal'.



Ligging plangebied t.o.v. Natura2000 gebieden

In mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen welke een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben. Het PAS mag immers niet meer gebruikt worden als basis voor toestemmingverlening voor activiteiten en plannen die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie.

Met inachtneming van deze problematiek heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een 'Factsheet Woningbouwplannen, stikstof en Natura 2000-gebieden' geïntroduceerd. In dit rapport wordt aangegeven dat ook bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden beoordeeld of de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen significant negatieve effecten zouden kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied.

Tevens wordt (bijvoorbeeld) aangegeven dat woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan, dient een voortoets te worden uitgevoerd. In een voortoets moet de vraag beantwoord worden of op grond van objectieve gegevens op voorhand kan worden uitgesloten dat een plan of project op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Of er sprake is van significant negatieve effecten hangt onder andere af van de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden en de vraag welke gevolgen de toename van de stikstofdepositie heeft voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 7.

Uit de berekeningen met AERIUS blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op, voor stikstof gevoelige, natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

6.5.3 Flora en fauna

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

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten. Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

De Gulp vormt een biotoop dat zeer geschikt is voor vleermuizen. Insecten worden door het water aangetrokken en de laanbeplanting langs de Gulp vormt een geschikt migratieroute voor vleermuizen. De oude, bestaande huizen in en nabij het projectgebied bieden een ideale schuilplek voor vleermuizen door de aanwezigheid van kieren in de gevels en holle betonnen dakpannen.

Quickscan Flora en Fauna

Omdat ter plekke mogelijk vleermuizen aanwezig zijn, is door Bureau Ecoplanning een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 8. Hierin worden de volgende conclusies getrokken:

- Uit de beschikbare literatuur blijkt dat in het plangebied geen waarnemingen zijn verricht van beschermde grondgebonden zoogdieren. Uit de directe omgeving zijn wel waarnemingen verricht van bever, das, steenmarter en eekhoorn. Het plangebied bestaande uit woningen en kleine (nette) tuinen zonder bomen is ongeschikt om te dienen als rust- en/of voortplantingsplaats voor bever, das, steenmarter en eekhoorn;
- De te slopen woningen zijn geschikt als rust- en/of voortplantingsplaats voor in gebouwen bewonende vleermuizen als gewone grootoorvleermuis, gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Hier bevinden zich rolluiken, kantdakpannen, (oude holle) dakpannen, daklood en/of ruimtes boven kozijnen. Het is aannemelijk dat het voornemen rust- of voortplantingslocaties van vleermuizen verstoort;
- Vanuit de beschikbare literatuur zijn binnen het plangebied waarnemingen bekend van gierzwaluw en huiszwaluw. Elders in Gulpen zijn waarnemingen bekend van de huismus. Deze werden tijdens het veldbezoek niet aangetroffen in of nabij de te slopen bebouwing;
- Voor amfibieën is het terrein ongeschikt vanwege de afwezigheid van waterpartijen in het plangebied. Nabij het plangebied bevindt zich de Gulp die ter hoogte van het plangebied is gekanaliseerd, ingebed is met (Ardenner) stapelstenen, overall even snel stroomt en meer lijkt op een afvoergeul dan een beek. Dit biotoop is ongeschikt voor amfibieën;
- Voor reptielen als de hazelworm is het terrein ongeschikt vanwege de vele tuinverhardingen en dat de groene delen van de tuinen te veel "aangeharkt" zijn;
- In het plangebied bevinden zich geen waterpartijen waarin beschermde vissen voorkomen. Nabij het plangebied bevindt zich de Gulp die ter hoogte van het plangebied zodanig is gekanaliseerd dat deze overall even snel stroomt. Dit biotoop is ongeschikt voor beschermde die juist voorkomen in beken met variatie in stroming. Het is niet aannemelijk dat beschermde vissoorten worden verstoord als gevolg van de geplande werkzaamheden;
- Voor ongewervelden is geen geschikt biotoop aanwezig binnen en nabij het plangebied. Aanwezigheid van beschermde soorten is niet te verwachten;
- In het plangebied zijn geen vochtige muren aanwezig die kunnen dienen als groeiplaats voor blaasvaren;

er is in z'n geheel geen muurflora waargenomen in het plangebied.

De te slopen wooncomplexen zijn geschikt als rust- en/of voortplantingsplaats voor in gebouwen bewonende vleermuizen, als de gewone dwergvleermuis. Het kan niet worden uitgesloten dat deze vleermuissoort aanwezig is.

Aanvullend onderzoek

Op basis van de conclusies in de quickscan flora en fauna is een aanvullend onderzoek is nodig naar broedvogels (gierzwaluw, huismus en huiszwaluw) en in gebouwen bewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger). Dit aanvullend onderzoek, uitgevoerd door Bureau Ecolplanning, is opgenomen in Bijlage 9.

Uit de rapportage blijkt dat het project een negatief effect heeft op elf verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, deze worden vernield; vijf nesten van de huismus, deze worden weggenomen; 16 nesten van de huiszwaluw, deze worden weggenomen.

Dat betekent dat een ontheffing Wet natuurbescherming moet worden aangevraagd voor de soorten en belangen. Bij deze aanvraag horen twee ingevulde aanvraagformulieren en het opstellen en indienen van een activiteitenplan met hierin (1) welke mitigerende maatregelen je neemt, (2) aangegeven hoeveel en waar nestkasten en vleermuiskasten worden geplaatst, (3) aantonen dat er geen andere bevredigende oplossing is dan sloop en/of renovatie en (4) onderbouwing van de belangen wordt opgesteld.

Ontheffing Wet Natuurbescherming

Omdat de gewone dwergvleermuis is aangetroffen, is op 8 oktober 2020 een aanvraag, aangevuld op 17 februari 2021, 18 februari 2021, 26 februari 2021 en 4 maart 2021, om ontheffing van de verbodsbepalingen als bedoeld in artikel 3.5 Wet natuurbescherming (Wnb) ingediend. De ontheffing heeft betrekking op de volgende verboden handelingen:

- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus* artikel 3.5, tweede lid, Wnb;
- het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), artikel 3.5, vierde lid, Wnb.

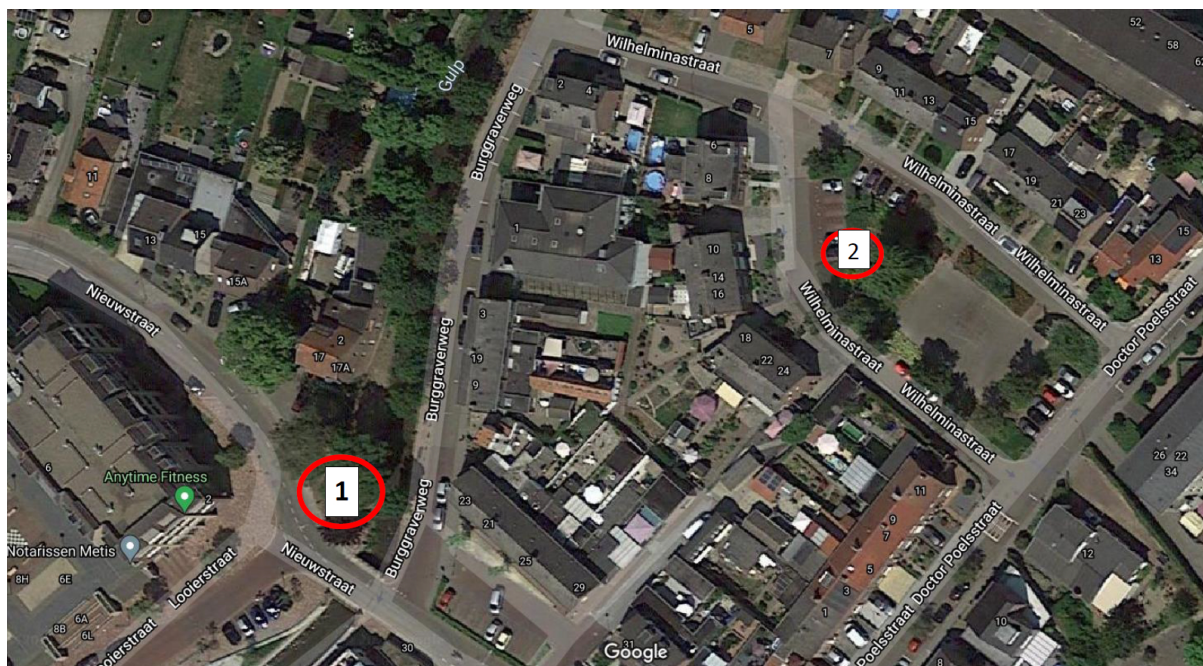
Deze ontheffing is door Gedeputeerde Staten d.d. 18 maart 2021 verleend. Deze ontheffing is bijgevoegd in Bijlage 10.

Op 21 mei 2021 is een aanvullende aanvraag ingediend voor het wijzigen van deze ontheffing. De wijziging heeft betrekking op voorschrift 11:

"De 12 tijdelijke verblijfplaatsen die reeds in oktober 2020 geplaatst zijn in de nabijgelegen bebouwing, blijven minimaal een jaar hangen nadat de permanente voorzieningen aan de nieuwe appartementen zijn gerealiseerd en worden pas verwijderd als er zich geen vleermuizen meer bevinden in deze tijdelijke verblijfplaatsen."

In het ecologische werkplan voor de sloop van de bebouwing (onderdeel van de aanvraag voor het wijzigen van de ontheffing, opgenomen als Bijlage 11), is het volgende opgenomen:

"Deze 12 tijdelijke verblijfplaatsen zijn niet geplaatst. In overleg met Ecoplanning en de gemeente Gulpen-Wittem is door Stichting Krijtland Wonen besloten om twee vleermuispalen te plaatsen ter plaatse van de locaties weergegeven in bijgevoegde afbeelding. Dit gebeurt in de periode augustus - 15 oktober 2021; in ieder geval drie maanden vóór de sloop. De vleermuispalen zijn van het type VK SK 04 Vleermuizen (zie figuur 3.1). Deze biedt plaats aan 16 verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis. Deze paal wordt door Stichting Krijtland Wonen danwel door een aannemer geplaatst."



Afbeelding twee locaties voor de vleermuiskasten op paal tbv sloop 10 eengezinswoningen Nieuwstraat-Burggraverweg.

Deze wijziging op de ontheffing is door Gedeputeerde Staten d.d. 8 september 2021 verleend. Deze ontheffing is bijgevoegd in Bijlage 12. Bij dit besluit zijn de volgende overwegingen opgenomen:

1. dat het aan de ontheffing van 18 maart 2021 verbonden voorschrift 11 wordt gewijzigd;
2. dat voorschrift 11 als volgt komt te luiden: Er worden tijdig voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden twee vleermuispaalkasten (type VK SK 04) geplaatst conform bijlage 1 van ecologisch werkplan Ecoplanning van 4 augustus 2021, kenmerk 149-V02, die minimaal een jaar blijven staan nadat de permanente voorzieningen in de nieuwbouw zijn gerealiseerd en daarna alleen mogen worden verwijderd als er zich geen vleermuizen meer bevinden in de tijdelijke verblijfplaatsen;
3. dat voor het overige de ontheffing van 18 maart 2021 met zaaknummer 2020-206228 onverminderd van toepassing blijft;
4. dat het verzoek ontvangen op 21 mei 2021, aangevuld op 5 augustus 2021, deel uitmaakt van dit besluit, behoudens en voor zover daarvan bij dit besluit niet wordt afgeweken.

6.5.4 Conclusie natuur en landschap

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect natuur en landschap geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

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). Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. De



keuze voor sloop en nieuwbouw in plaats van renovatie, maakt het mogelijk om energiezuinige woningen te bouwen die voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen. Een hoogwaardige thermische schil die zuinige (gasloos) laagtemperatuur verwarming mogelijk maakt is niet haalbaar bij renovatie van oude jaren vijftig woningen zonder de bestaande schil in het geheel te vervangen. Dit past geheel in de opgave 'Verduurzamen gebouwde omgeving' en de maatregelen in het Energieakkoord.

Hoofdstuk 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.

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

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig 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-Wittem heeft met initiatiefnemer een (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst gesloten. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

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.

In de met de gemeente Gulpen-Wittern gesloten (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst is tevens het verhaal van planschade opgenomen. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 8 Afweging van belangen en conclusie

Het voornemen is om de tien bestaande eengezinswoningen in de sociale huursector op de hoek van de Burggraverweg en de Nieuwstraat te slopen en in ruil daarvoor twintig levensloopbestendige huurappartementen te realiseren. Door initiatiefnemer is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor renovatie of verbouwing. Dit onderzoek heeft echter aangetoond dat door de smalle beukmaat en beperkte verdiepingshoogte de woningen niet meer verbouwd kunnen worden tot duurzame en comfortabele huurwoningen die voldoen aan de wet- en regelgeving anno 2022.

Voorliggend voornemen is in strijd met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. In de regels is opgenomen dat het hoofdgebouw uitsluitend in het bouwvlak mag worden gebouwd. De beoogde bebouwing aan de Burggraverweg is verder naar achter op het perceel gelegen, waardoor de hoofdbouwing grotendeels buiten het bouwvlak ligt. Tevens is opgenomen dat per bouwvlak niet meer woningen mogen worden opgericht dan het aantal woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan. Voorliggend voornemen voorziet in een toename van tien naar twintig woningen. Ook is opgenomen dat het hoofdgebouw ter plekke ten hoogste twee met een kap mag bedragen, terwijl voorliggend voornemen voorziet in drie bouwlagen. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om het voornemen alsnog mogelijk te maken. Er dient buitenplans van het bestemmingsplan te worden afgeweken.

Voorliggend voornemen kan mogelijk worden gemaakt middels een reguliere omgevingsvergunning met activiteit afwijken bestemmingsplan door toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo. Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Tegen de beoogde planontwikkeling bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

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

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling, namelijk het realiseren twintig levensloopbestendige huurappartementen ter vervanging van tien bestaande eengezinswoningen, niet bezwaarlijk is.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

Ubachsberg (045) 575 32 55
 Voerendaal (045) 30 30 600
 Baexem (0475) 45 92 60
 Margraten (043) 30 30 117
 Vught (073) 303 27 00
 Nijmegen (024) 322 45 79
 Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com