

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Schweibergerweg 3 Te Mechelen

Motivering

Gemeente Gulpen-Wittem

Projectgegevens:

Projectnummer: ROM250376

Datum: 15 oktober 2026

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Schweibergerweg 3 Te Mechelen

Motivering

Gemeente Gulpen-Wittem

IDN-nummer: NL.IMRO.1729.TAMOPSchweiberger3-VG01

Status: vastgesteld

Vestiging Baexem
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM
0475 - 45 92 60

Vestiging Ubachsberg
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL
045 - 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14091320.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlenen aan dit rapport.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

Hoofdstuk 2 Plangebied en planbeschrijving 7

2.1 Plangebied 7
2.2 Bestaande situatie 8
2.3 Planbeschrijving 9
2.4 Ruimtelijk-visuele effecten 13

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie 15

3.1 Bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied' 15

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving 17

4.1 Rijksbeleid en regelgeving 17
4.2 Provinciaal beleid en regelgeving 19
4.3 Gemeentelijk beleid 26

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving 29

5.1 Bodemkwaliteit 29
5.2 Geluid 29
5.3 Bedrijvigheid 30
5.4 Kwaliteit van de buitenlucht 32
5.5 Omgevingskwaliteit 32
5.6 Cultureel erfgoed 34
5.7 Verkeer en parkeren 36
5.8 Water en watersystemen 37
5.9 Natuur en landschap 40
5.10 Kabels, leidingen en vrijwaringszones 47
5.11 Duurzaamheid en klimaat 47

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 49

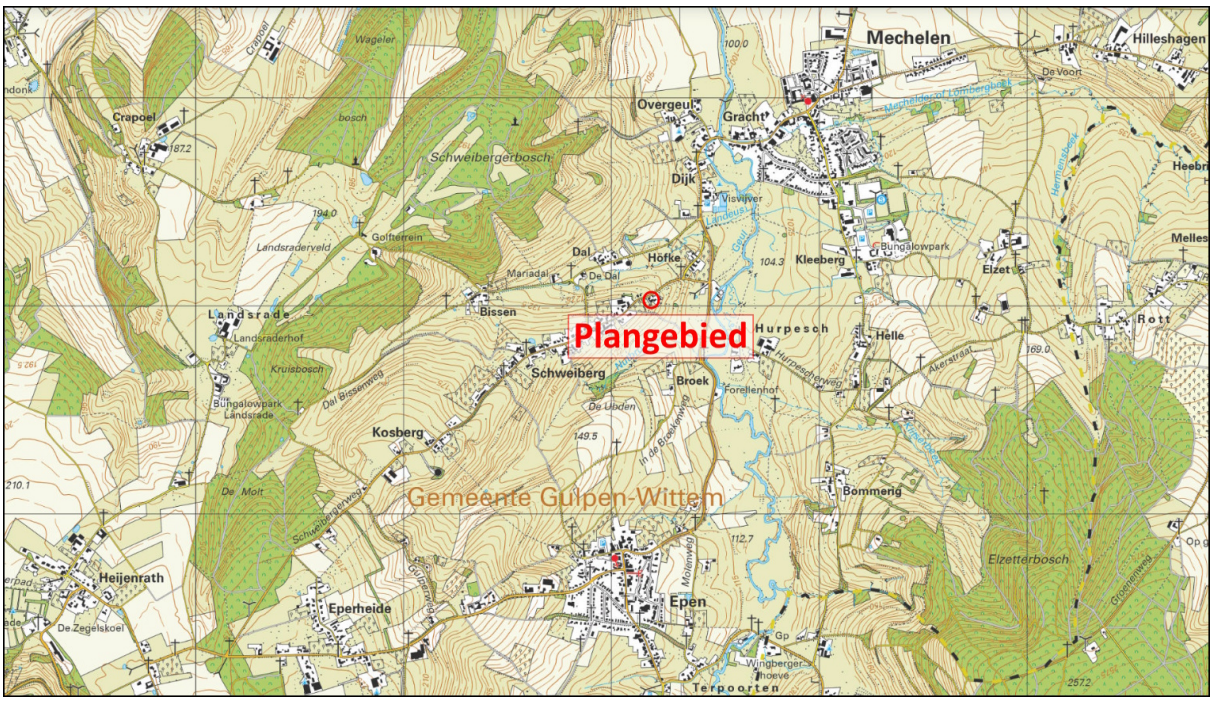
6.1 Participatie en omgevingsdialoog 49
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 50

Hoofdstuk 7 Artikelsgewijze toelichting 53

7.1 TAM-Omgevingsplan 53
7.2 Procedure 55

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aan de Schweibergerweg 3 te Mechelen is een Rijksmonumentale hoeve gelegen met daarbij behorend eigendomsperceel van ruim 1 hectare.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

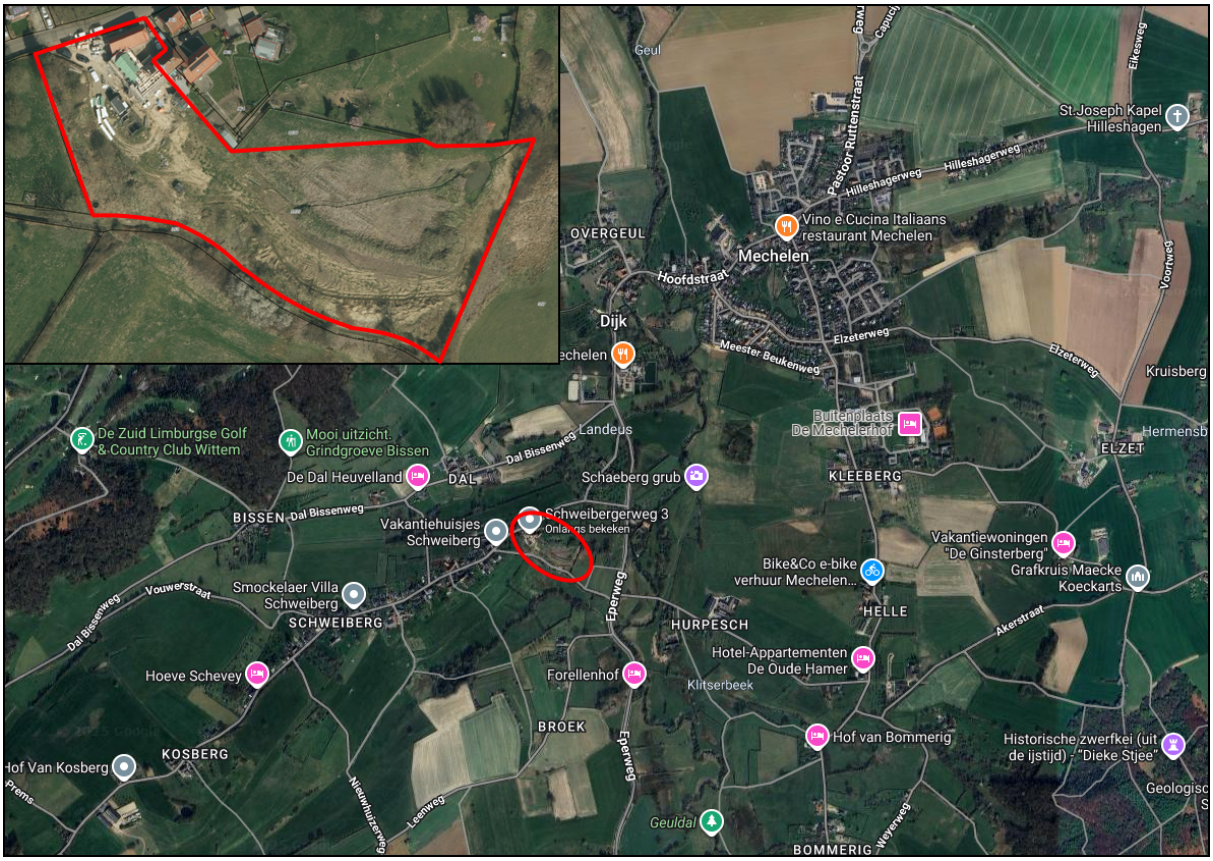
Het voornemen is om ten westen van de hoeve een nieuw bijbehorend bouwwerk te realiseren ten behoeve van een carport en tuinkamer met terras. Aan betreffende gronden is de functie 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden' én gelegen in het 'Natuurnetwerk'. Teneinde het nieuwe bijbehorende bouwwerk te kunnen faciliteren is overeenstemming met de provincie Limburg bereikt over uitruil van het 'Natuurnetwerk' met gronden ter plekke van het eigendomsperceel aangewezen als 'groenblauwe mantel'. Voorwaarde bij de uitruil is dat aan de nieuw als natuurnetwerk aan te wijzen gronden, alsook aan het als zodanig reeds aangewezen overige deel van het perceel, de functie 'Natuur' wordt toegekend alsook als zodanig wordt ingericht. Dit is enkel mogelijk met de wijziging van het omgevingsplan. Ook het realiseren van het nieuwe bijbehorende bouwwerk kan met dergelijke wijziging worden gefaciliteerd.

Aan de hand van onderhavige tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt een wijzigingsbesluit verzocht bij het bevoegd gezag via de IMRO-standaard. Dit TAM-Omgevingsplan dient als wijzigingsbesluit via de technieken van IMRO. Voor het opnemen in een later geconsolideerd omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Onderhavige motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planbeschrijving

2.1 Plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Schweibergerweg 3 te Mechelen. Het betreft een Rijksmonumentale hoeve en daarbij behorend eigendomsperceel. In de directe omgeving bevinden zich woningen en agrarische gronden. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Wittem - sectie L - nummer 1139. In onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding plangebied



Uitsnede kadastrale kaart

2.2 Bestaande situatie

De Schweibergerweg 3 te Mechelen betreft een Rijksmonumentale hoeve (monumentnummer 39254). Op het perceel is een tweetal kleine schuren met een oppervlak van circa 50 m² aanwezig. Het overgrote achtergelegen deel van het perceel is overwoekerd met heermoes. Dit is een lastig te verwijderen, hardnekkig en woekerend onkruid dat andere planten overwoekert en voedingsstoffen uit de bodem onttrekt. Bovendien is dit kruid giftig voor huisdieren.

De bestaande situatie ter plekke van het plangebied wordt inzichtelijk gemaakt aan de hand van de volgende afbeeldingen.



Luchtfoto plangebied



Straataanzicht bebouwing Schweibergerweg 3

2.3 Planbeschrijving

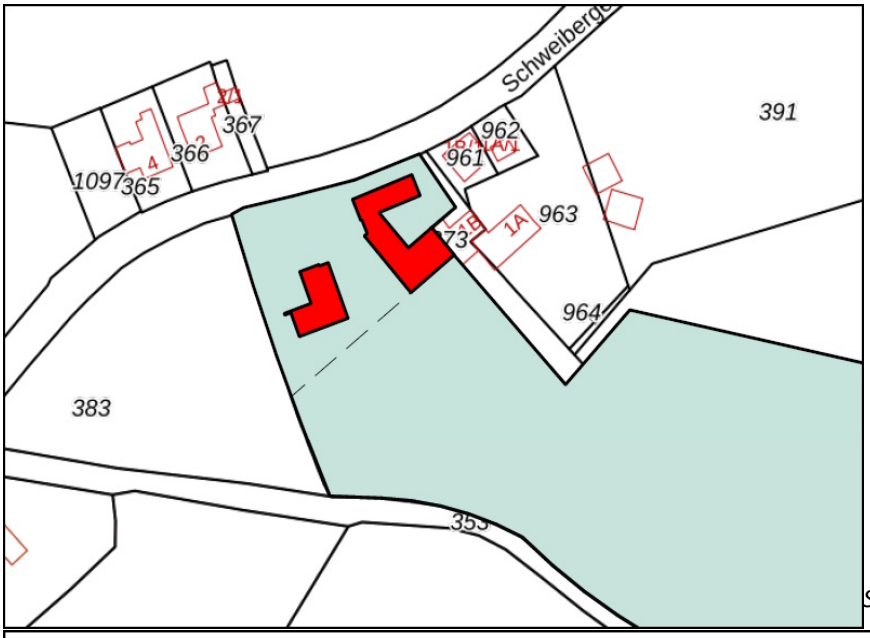
2.3.1 Realisatie bijbehorend bouwwerk

De huidige eigenaren hebben in 2022 onderhavige locatie in eigendom verkregen. Momenteel wordt de Rijksmonumentale bebouwing verbouwd en gerenoveerd. In de huidige situatie is het woonperceel strak rondom de bestaande bebouwing begrensd; het ontbreekt aan buitenruimte, overdekte parkeergelegenheid, en berging. In dat verband bestaat de behoefte om aan de westzijde van de Rijksmonumentale hoeve het woonperceel te vergroten teneinde de mogelijkheid te creëren voor een nieuw bijbehorend bouwwerk met een totaal oppervlak van circa 125 m². Dit nieuwe gebouw gaat ruimte bieden voor een carport, bergingsruimte en tuinkamer met terras ten westen. De twee bestaande schuurtjes zullen worden verwijderd.

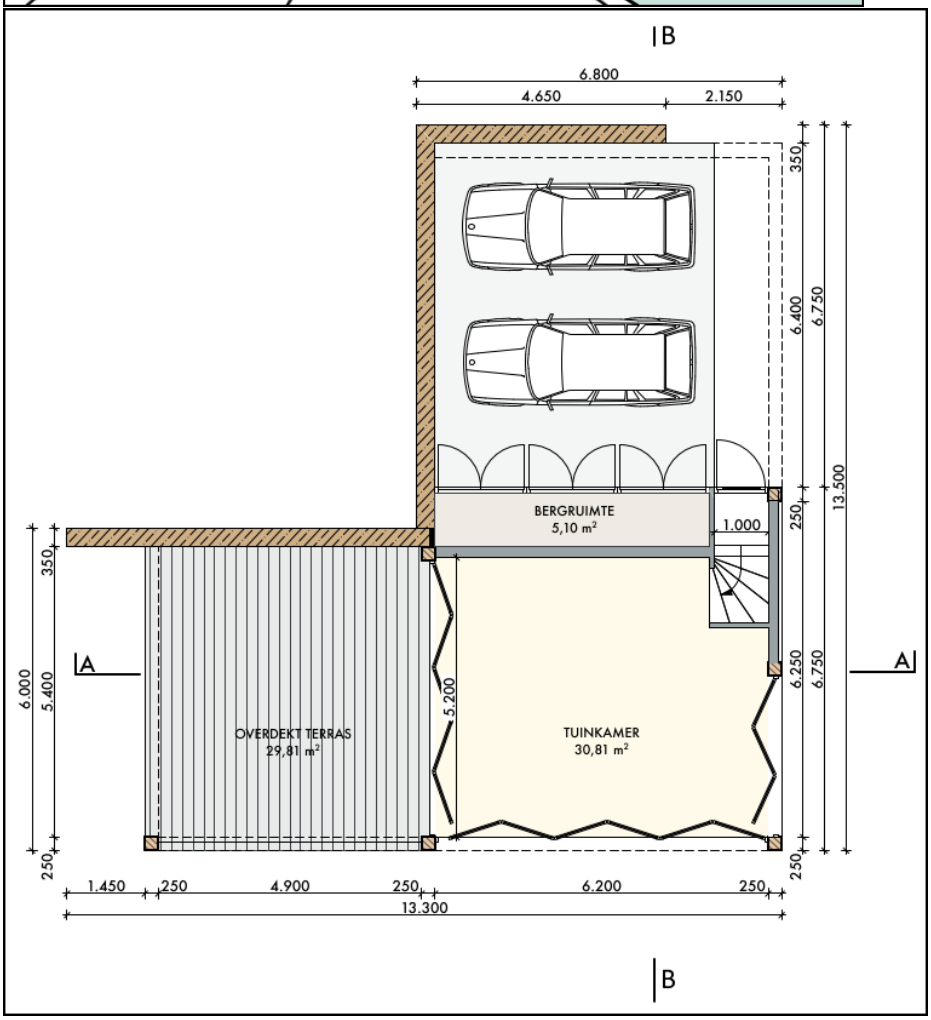
De carport zal ruimte bieden aan twee personenauto's. Aan de zijde van de carport wordt voorzien in bergingsruimte van circa 5 m². De tuinkamer heeft een oppervlak van circa 30 m², waarbij deze aan drie zijden is voorzien in vouwwanden. Aansluitend aan de tuinkamer is een overdekt terras voorzien met een oppervlak van circa 29 m².

Het nieuwe gebouw wordt in natuurlijke materialen uitgevoerd: houten constructie, houten dakconstructie met sedum, natuursteen afdekking, en Kunrader steen. Verder wordt rekening gehouden met het reliëf ter plekke. Zo is het peil van de tuinkamer hoger dan het peil van de carport.

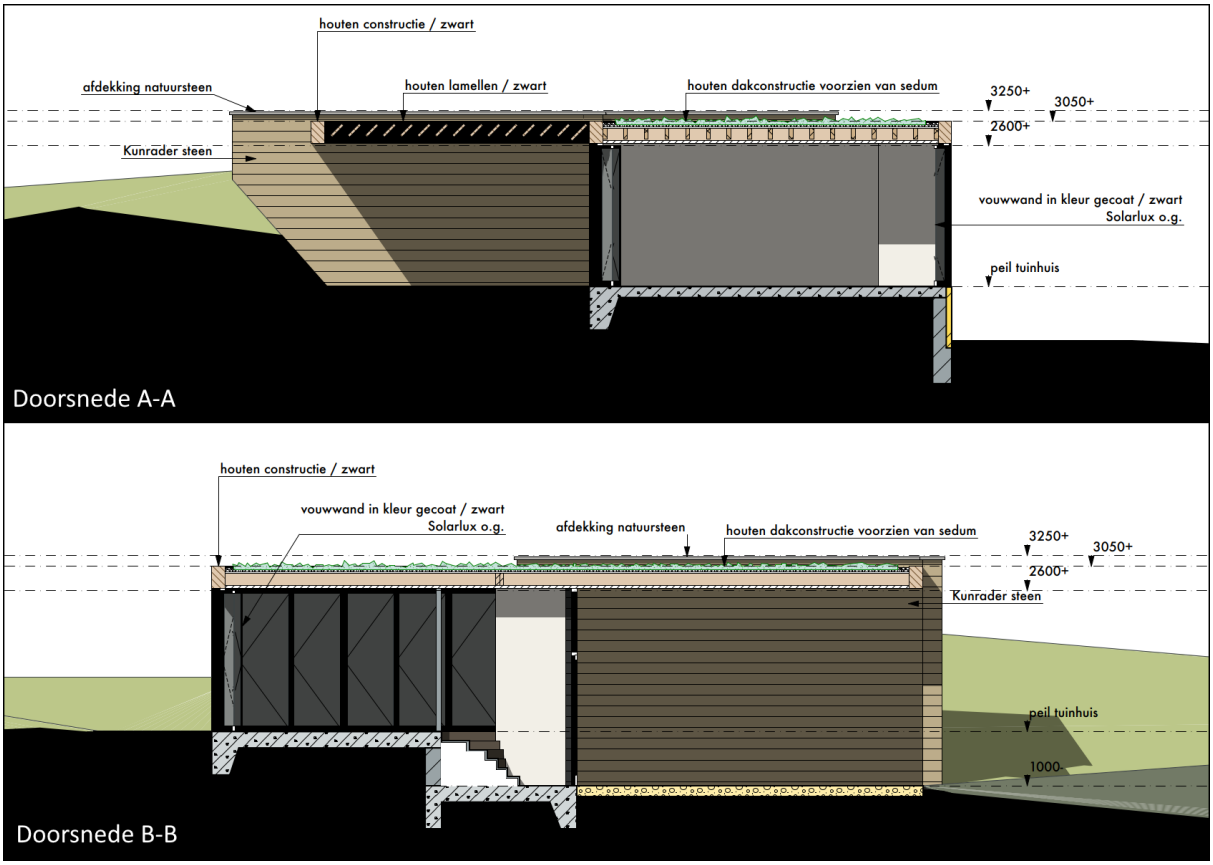
Het bouwplan wordt aan de hand van onderstaande afbeeldingen.



Situatietekening



Plattegrond bijbehorend bouwwerk



Doorsneden bijbehorend bouwwerk

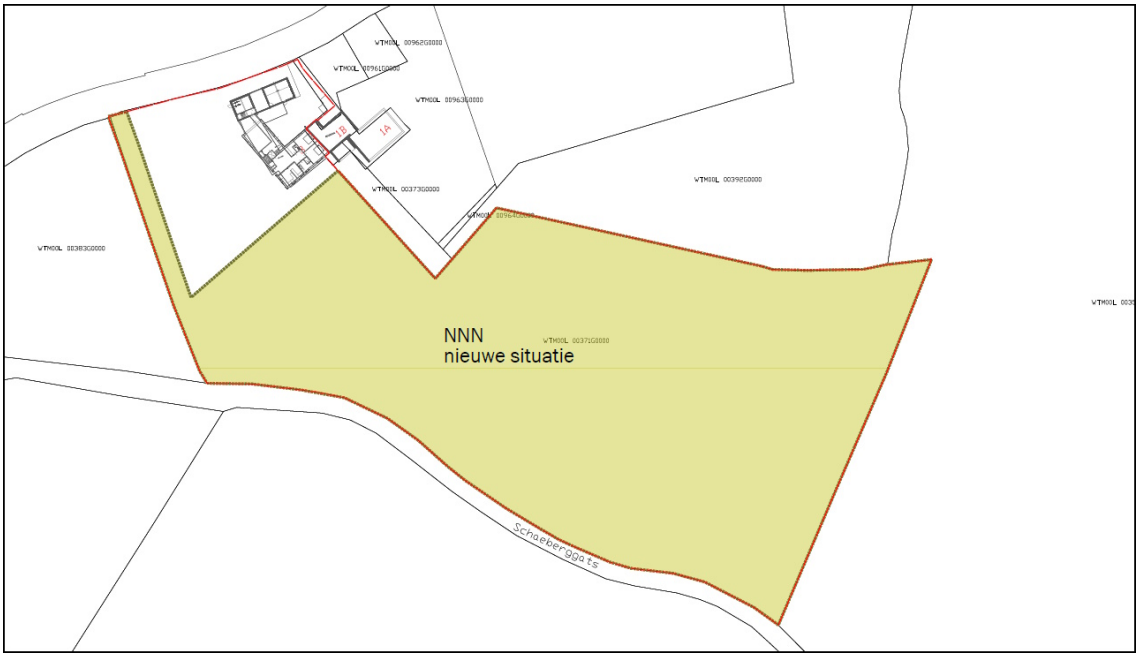
2.3.2 Uitruilen grond en wijzigen functies

De tot het woonperceel toe te voegen gronden ten westen van de Rijksmonumentale hoeve zijn gelegen binnen het 'Natuurnetwerk'. Ten behoeve van de uitbreiding van het woonperceel en het ter plekke kunnen realiseren van het nieuwe bijbehorende bouwwerk dienen deze gronden aangewezen voor 'Natuurnetwerk' te worden uitgeruild. Deze gronden zullen uitgeruild worden met gronden aan de achterzijde van de hoeve die behoren tot de 'groenblauwe mantel'. Aan de gronden ten westen van de woning zal de functie 'wonen' worden toegend, terwijl de uit te ruilen gronden, alsmede de overige voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' bestemde gronden van onderhavig perceel, zullen worden aangewezen voor 'Natuur'.

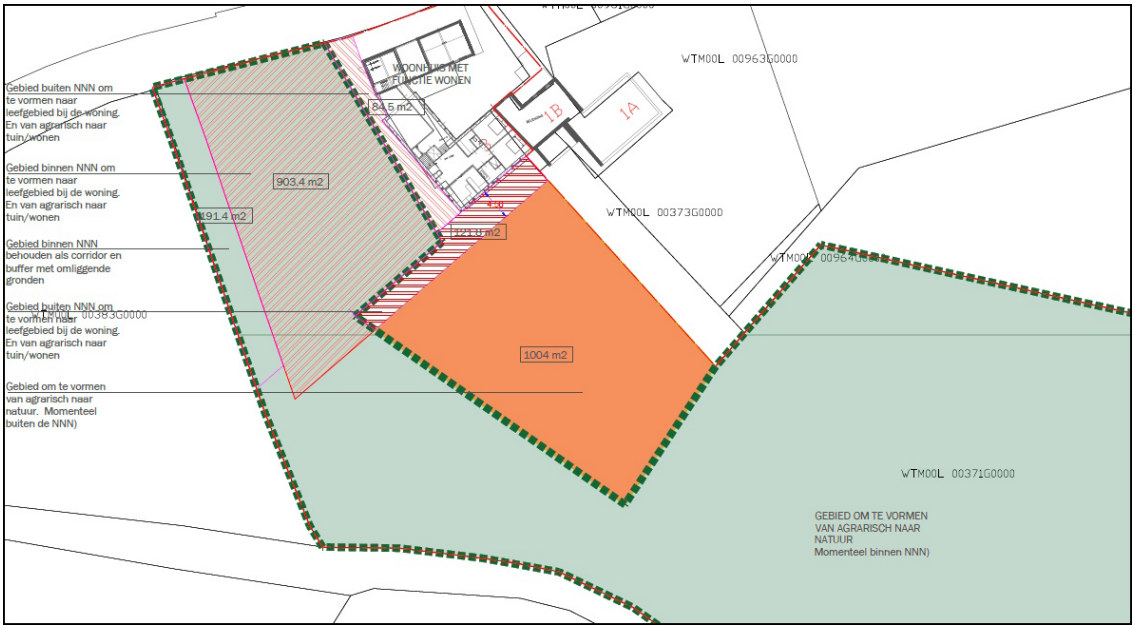
Vorenstaande omschreven uitruil wordt gevisualiseerd aan de hand van de volgende afbeeldingen.



Huidig 'Natuurwerk' t.p.v. eigendomsperceel



Beoogd 'Natuurwerk' t.p.v. eigendomsperceel



Beoogde uitwisseling gronden

In verband met de uitwisseling van het 'Natuurnetwerk' wordt aan het gehele plangebied een natuurlijke inrichting gegeven, passend binnen en aansluitend op het omliggende Limburgse landschap en met doel een kwantitatieve en kwalitatieve impuls voor de natuurwaarden. Daartoe is een landschapsplan uitgewerkt, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 5.9.2. Het landschap achter de woning zal ingericht worden tot extensief beheerd (Glanshaverhooiland N12.03) en (Vochtig hooiland N10.02) volgens beheeradviezen van Bij12. In verband met uitwissing en voorgestane natuurlijke inrichting is een overeenkomst gesloten met de provincie.

2.4 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder nieuwbouwplan gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Beoordeeld dient te worden of de effecten die optreden vanuit ruimtelijk-visueel oogpunt aanvaardbaar mogen worden gevonden.

Voorliggend voornemen betreft het realiseren van een nieuw bijbehorend bouwwerk ten behoeve van een carport en tuinkamer met terras. Bij positionering en ontwerp van het nieuwe gebouw is rekening gehouden met het bestaande reliëf. Voorts wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en is sprake van een passende architectuur in relatie tot de Rijksmonumentale hoeve en het omliggende landschap.

De uitstraling van de beoogde nieuwbouw wordt gevisualiseerd aan de hand van de volgende afbeeldingen.



Gevelaanzichten nieuwbouw

In het kader van de op grond van voorliggend plan aan te vragen omgevingsvergunning dient het bouwplan te worden voorgelegd aan de Monumentencommssie. Onderhavig plan is tijdens de behandeling op 27 november 2025 door deze commissie op hoofdlijnen akkoord bevonden; ten tijde van concrete vergunningverlening dient definitief positief advies te worden verkregen van de Monumentencommissie.

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ruimtelijk-visuele effecten van voorliggend plan aanvaardbaar zijn.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Gulpen-Wittem van rechtswege onderdeel geworden van één omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. De bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het tijdelijk deel bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen.
- Rijksregels over activiteiten (aangeduid als 'de bruidsschat').

Omdat bestemmingsplannen onderdeel uitmaken van het omgevingsplan wordt in navolgende paragraaf het ter plekke geldende bestemmingsplan beschouwd.

3.1 Bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied'

Ter plekke van onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied', zoals vastgesteld op 2 april 2009 door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Wonen - Cultuur en ontspanning', met daarbinnen opgenomen bouwvlak, en 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden' van toepassing. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Landschapselement', 'Waarde - Cultuurhistorie', 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht en buitenplaats', 'Waterstaat - Erosie', 'Waarde - Ecologie' en 'Waarde - Archeologie'. Ook de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone - Stiltegebied', 'Milieuzone - Bodembeschermingsgebied','EHS' en 'POG' zijn van toepassing net als de lettertekenaanduidingen 'Kleinschalig gebruik' en 'Monument Rijk'.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding locatie

Ter plekke van het beoogde nieuwe bijbehorende bouwwerk is sprake van de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden'. De in casu voor 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn in algemene zin bestemd voor duurzaam agrarisch gebruik, het

bestrijden en voorkomen van bodemerosie en wateroverlast en het instandhouden en ontwikkelen van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en voor de bescherming van aangrenzend natuurgebied. Het realiseren van een nieuw bijbehorend bouwwerk ter plekke is strijdig met de geldende planologische-juridische kaders. Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen om het bouwplan alsnog te faciliteren.

Voorts geldt als voorwaarde bij de uitruil van de gronden aangewezen voor 'Natuurnetwerk' dat deze dienen te worden bestemd voor 'Natuur', evenals de overige gronden van onderhavig perceel. Dergelijke functiewijziging is uitsluitend mogelijk door middel van het wijzigen van het omgevingsplan.

De gemeente heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan voorliggend plan middels een wijziging van het omgevingsplan. In dat verband is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid en wordt het plan hieraan getoetst. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de instructieregels Rijk (AMvB's). Voor de beschrijving van het provinciaal beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) en de Omgevingsverordening Limburg (OvL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de intergemeentelijke structuurvisie 'Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

4.1 Rijksbeleid en regelgeving

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: '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.

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 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.

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.

Beoordeling

Onderhavige locatie valt niet binnen een door het rijk gekenmerkte opgaven en/of ontwikkeling.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels ter bescherming van de nationale belangen, waaronder :

- waarborgen van veiligheid
- beschermen van waterbelangen
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

Beoordeling

In hoofdstuk 5 van deze motivering worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in hoofdstuk 5 bij het betreffende aspect behandeld.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit regelt artikel 8.0b Bkl. Deze instructieregel geldt niet voor de omgevingsvisie.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. Over de vraag wanneer precies sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zich gebogen in een overzichtsuitspraak d.d. 28 juni 2017 (zaaknummer 201608869/1/R3).

Daarin is onder andere overwogen dat een woningbouwplan van 12 of meer woningen een stedelijke ontwikkeling betreft.

Beoordeling

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een nieuw bijbehorend bouwwerk. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid en regelgeving

Onderhavig planvoornemen levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie en eventuele van toepassing zijnde rijksinstructieregels. Het plan is passend binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk. Er bestaan geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid en regelgeving

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

4.2.1.1 Algemeen

Op 15 december 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten, waarna vervolgens Provinciale Staten deze op 1 oktober 2021 hebben vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

In algemene zin is de Omgevingsvisie een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. In de visie worden onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed omschreven. Daarnaast worden tevens de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving - indachtig de Omgevingswet - in de Omgevingsvisie meegenomen.

4.2.1.2 Hoofdopgaven

In de omgevingsvisie worden door de provincie drie hoofdopgaven onderscheiden die Limburg-breed spelen. Weliswaar verschillen de accenten per gebied en per sector. De hoofdopgaven zijn:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving:
   a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied;
   b. in landelijk gebied;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

4.2.1.3 Limburgse principes en algemene zonering

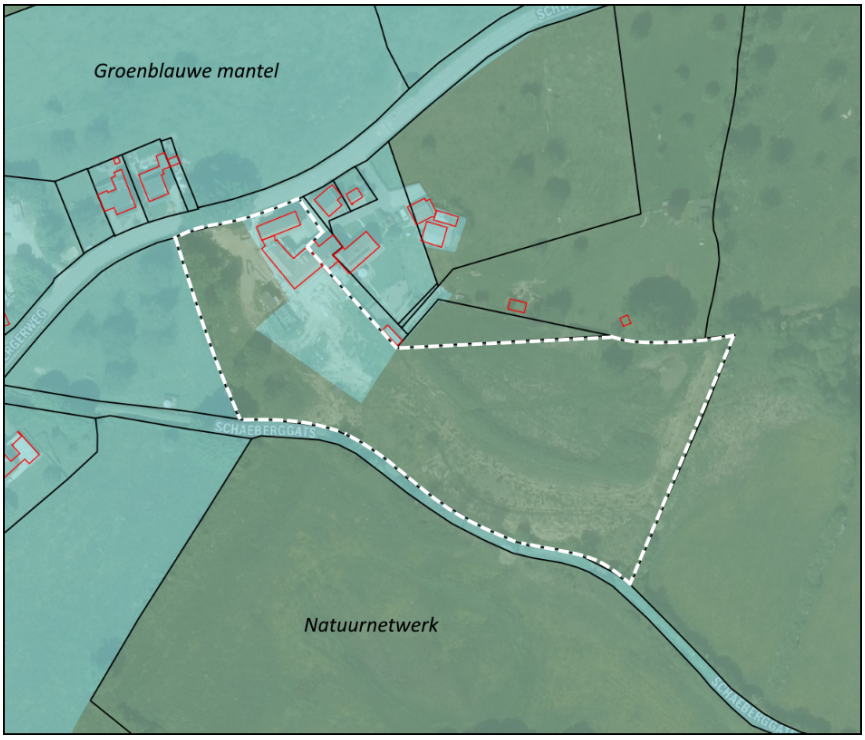
Bij het maken van afwegingen op het gebied van de fysieke leefomgeving hanteert de provincie de volgende principes:

- gestreefd wordt naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- meer stad, meer land;
- zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, boven- én ondergronds.

Voor het toekomstbeeld voor Limburg hanteert de provincie een indicatieve zonering. De verschillende categorieën worden ondergebracht bij drie hoofdtypes:

1. landelijke gebieden:
   a. Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied)
   b. Buitengebied
2. bebouwde gebieden:
   a. stedelijk gebied
   b. stedelijk centrum
   c. landelijke kern
   d. werklocaties
3. infrastructuren:
   a. (inter)nationale weg
   b. provinciale weg
   c. (inter)nationale spoorweg
   d. (inter)nationale waterweg
   e. (lucht)haven
   f. (inter)nationale leidingstrook

Onderhavig plangebied is gelegen in de zones 'Groenblauwe mantel' en 'Natuurnetwerk'.



Provinciale zoneringen met aanduiding planlocatie

Groenblauwe mantel

De gebieden aangewezen als groenblauwe mantel liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen. In de groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. De provincie biedt mogelijkheden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer die bijdragen aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Gemeenten hebben de motiveringsplicht om in de toelichting op nieuwe omgevingsplannen of omgevingsplanactiviteiten in de groenblauwe mantel aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige omgevingskwaliteiten, maar ook met regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling van onder meer wonen, bedrijventerreinen, detailhandel en vrijetijdseconomie.

Natuurnetwerk

De Limburgse natuurgebieden, samen met de Natura 2000-gebieden, vormen het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland. In Limburg is het natuurnetwerk gelegen in delen van beekdalen, op hellingen en op veen- en stuifzandgebieden van de hoger gelegen gebieden. Binnen het Natuurnetwerk Limburg wordt ingezet op een goede kwaliteit en bescherming van de natuur, hierbij ligt een bijzonder accent op bedreigde Limburgse dier- en plantensoorten. Ook is het bieden van mogelijkheden voor natuurbeleving van belang.

Binnen het Natuurnetwerk Limburg vormen de Natura 2000-gebieden een selectie. In deze Natura 2000-gebieden ligt de absolute nadruk op de natuurwaarden, het gaat hier om het zo spoedig mogelijk en verantwoord bereiken van een gunstige staat van instandhouding van de soorten en habits, waarop de

aanwijzing als Natura2000-gebied gebaseerd is. Tot slot geldt vanuit de Europese Unie een strenge wet- en regelgeving die gericht is op beheer en bescherming van de natuurwaarden.

4.2.1.4 Thematische visies

De provincie onderscheidt in de omgevingsvisie de volgende thematische visies:

- wonen en leefomgeving
- veiligheid en gezondheid
- cultuur, sport en erfgoed
- economie
- werklocaties
- mobiliteit
- energie
- land- en tuinbouw
- water
- natuur
- landschap
- bodem en ondergrond

Per thema beschrijft de provincie in de omgevingsvisie het provinciale belang, de opgave, de ambities en waar de provincie voor kiest.

4.2.1.5 Gebiedsgerichte visies

Naast de thematische visies gaat de provincie in de omgevingsvisie ook in op de gebiedsgerichte visies. Daarbij wordt ingegaan op de visie op bovenregionaal niveau, om vervolgens de visies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg uiteen te zetten.

De provincie ziet grote uitdagingen voor de Limburgse steden en dorpen. Deze moeten ook in de toekomst eenaantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Het is belangrijk om de transities en opgaven in het bebouwd gebied in samenhang op te pakken en te sturen aan de voorkant. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. De provincie geeft aan dat een belangrijke rol is weggelegd voor de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband. De provincie wil de gemeenten daarbij ondersteunen. Op onderdelen geeft ze, gezien de provinciale belangen, ook richting aan die ontwikkeling. Daarbij kijkt de provincie breed, ook over provincie- en landsgrenzen heen.

Verder blijven voor de provincie compacte steden het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Met instructieregels in de Omgevingsverordening blijven de provincie dit ladderprincipe en de keuze voor 'meer stad' ondersteunen. Daarbij hebben is aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid. Hierbij zijn niet toevallige grenzen maar het dagelijks leefpatroon van de inwoners doorslaggevend. De provincie ondersteunt gemeenten bij het oplossen van vraagstukken op het gebied van leefbaarheid en bij sociale opgaven met betrekking tot achterstanden in participatie, onderwijs en gezondheid.

<u>Beoordeling</u>

Voorliggend plan past binnen het provinciale beleid zoals omschreven in de POVI. Als gevolg van voorliggend plan, en de daarmee verband houdende uitwisseling van 'Natuurnetwerk' en het in voorliggend plan aanwijzen hiervan tot 'Natuur', is sprake van een duurzame natuurrealisatie.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg (OvL)

4.2.2.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Limburg is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de provincie Limburg. Daar waar de provincie van mening is dat het noodzakelijk is om bindende regels te stellen voor de uitwerking van onderdelen van beleid in de POVI, dan gebeurt dit in de omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven.
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

4.2.2.2 Gebiedsaanwijzingen

Bij de OvL behoort een aantal thematische kaarten. Deze kaarten zijn digitaal raadpleegbaar, waarbij op perceelniveau kan worden beoordeeld welke provinciale regels uit de OvL van toepassing zijn. Ter plekke van onderhavige locatie zijn een aantal gebiedsaanwijzingen van toepassing; deze zijn opgenomen in onderstaande figuur.



Gebiedsaanwijzingen Omgevingsverordening Limburg ter plekke van het plangebied

Op de in casu aan de orde zijnde relevante instructieregels wordt hierna ingegaan.

<u>Instructieregels beschermingsgebied 'Einstein Telescope'</u>

Vooraleerst is de gehele locatie in het beschermingsgebied 'Einstein Telescope' gelegen. Op grond van de instructieregels voor dit beschermingsgebied (Afdeling 16.1 Omgevingsverordening Limburg) zijn specifiek aangewezen activiteiten (zoals bijvoorbeeld de plaatsing van windmolens, of boringen dieper dan 100 meter) verboden. Voorliggend project voorziet niet in een bedoelde verboden activiteit, waardoor geen sprake is van strijdigheid met de regels van het beschermingsgebied 'Einstein Telescope'.

Instructieregels (beekdal in) beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'

Onderhavige locatie is gelegen binnen het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg', alsmede daarbinnen opgenomen 'beekdal' (oostzijde plangebied). In Afdeling 7.1 van de Omgevingsverordening Limburg zijn de instructieregels voor dit beschermingsgebied voorgeschreven. Voorgeschreven is in artikel 7.2 van de OvL dat een motivering bij een omgevingsplan (of buitenplanse omgevingsplanactiviteit) dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg een beschrijving bevat van (a) de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten (reliëf, open-besloten karakter, groene karakter, en cultuurhistorisch erfgoed), (b) de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan, en (c) de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

In het kader van voorliggend project is - vanwege de uitruil van 'Natuurnetwerk' - een landschapsplan uitgewerkt. Op dit inpassingsplan, en de daaraan ten grondslag liggende analyse wordt nader ingegaan in paragraaf 5.9.2. Daaruit blijkt dat als gevolg van voorliggend project geen sprake van een onevenredige aantasting van aanwezige kernkwaliteiten en daarmee geen strijdigheden zijn met de instructieregels van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Instructieregels 'groenblauwe mantel'

Het projectgebied is gelegen in de 'groenblauwe mantel'. In afdeling 7.3 zijn de instructieregels voor deze groenblauwe mantel voorgeschreven. Voor deze gebieden wordt in artikel 7.6 van de OvL voorgeschreven dat in de motivering bij een omgevingsplan de volgende onderwerpen dienen te worden beschreven:

a. de in het projectgebied aanwezige kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel;
b. de waarde van het projectgebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg in het bijzonder met het oog op de impact voor de in het aanwijzingsbesluit aangewezen habitattypen en soorten in de Natura2000-gebieden (inclusief Natura2000-gebieden ondergrondse kalksteengroeven) en overige bedreigde soorten die er hun leefgebied hebben;
c. de waarde van het projectgebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg;
d. de waarde van het projectgebied voor het bieden van ruimte voor water en als waterberging in laagten en beekdal en;
e. de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden onder a tot en met d;
f. hoe op gebiedsniveau per saldo geen kwaliteitsverlies plaatsvindt van de waarden onder a tot en met d;
g. hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden met de kernkwaliteit 'het groene karakter' worden de regels opgenomen in Bijlage IX (van de OvL) gevolgd.

Zoals eerder geconstateerd is als gevolg van voorliggend project geen sprake van een onevenredige aantasting van aanwezige kernkwaliteiten. Op het voornemen in relatie tot het Natuurnetwerk, Natura2000 gebieden, water, en bedreigde soorten wordt nader ingegaan in Hoofdstuk 5 van voorliggende motivering. Geen sprake is van strijdigheden met de instructieregels voor de 'groenblauwe mantel'.

Instructieregels Natuurnetwerk Limburg

De locatie is gelegen in het Natuurnetwerk Limburg. Op grond van de instructieregels voor het Natuurnetwerk Limburg opgenomen in artikel 8.2 van de Omgevingsverordening Limburg worden geen nieuwe activiteiten of wijzigingen van bestaande activiteiten toegestaan indien deze (a) nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Limburg of (b) kunnen leiden tot een vermindering

van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang tussen de gebieden van het Natuurnetwerk Limburg.

Vorenstaande is gelet op artikel 8.6 van de OvL niet van toepassing op een individuele, kleinschalige ontwikkeling die leidt tot een verbetering van het Natuurnetwerk Limburg in dat gebied. Van een dergelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling sprake, in welk verband een natuurcompensatie overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de provincie Limburg. Op grond van artikel 8.6 van de OvL dienen in voorliggende motivering de volgende zaken te worden onderbouwd, waarop daaronder nader wordt ingegaan:

a. De voorgestelde ingreep leidt slechts tot een beperkte aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van het NNL in dat gebied;
b. De voorgestelde ingreep leidt tot een kwalitatieve versterking van het NNL;
c. De oppervlakte natuur van het NNL blijft ten minste gelijk;
d. De kwaliteitswinst wordt niet gefinancierd uit reguliere middelen voor realisatie van het NNL.

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling wordt een terreindeel dat is gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg omgevormd tot een woonfunctie, met daarop de mogelijkheid voor realisatie van een nieuw bijbehorend bouwwerk van circa 125 m². Het terreindeel wordt onttrokken aan het Natuurnetwerk Limburg, waarbij aan de achterzijde een terreindeel wordt toegevoegd aan het Natuurnetwerk Limburg en voor natuur wordt ingericht. Per saldo is sprake van een uitbreiding van het areaal Natuurnetwerk met 106 m².

Voor wat betreft het te realiseren nieuwe bijbehorende bouwwerk wordt dit zodanig ontworpen dat dit passend is bij de Rijksmonumentale hoeve en in het omliggende landschap, zodat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van het natuurnetwerk.

Bovendien leidt voorliggende planontwikkeling tot een kwalitatieve versterking van het Natuurnetwerk Limburg. Zo wordt aan de niet tot 'Wonen' aangewezen gronden van het perceelnummer 1139 de functie 'Natuur' toegekend. In totaal zal 9.732 m² van dit perceel ook als zodanig worden ingericht en ecologisch beheerd. Dergelijke natuurlijke inrichting met bebijbehorend ecologisch beheer is een forse versterking van de kwaliteit ter plekke. In de betaande situatie is het overgrote achtergelegen deel van het perceel overwoekerd met heermoes. Dit is een lastig te verwijderen, hardnekkig en woekerend onkruid dat andere planten overwoekert en voedingsstoffen uit de bodem onttrekt. Zonder de met voorliggende planontwikkeling te treffen maatregelen zullen de natuurwaarden ter plekke steeds verder afnemen.

De afspraken over de natuurlijke inrichting en het beheer zijn tussen initiatienemer en de provincie Limburg vastgelegd in een overeenkomst; tevens is in voorliggend plan voorzien in een juridische regeling ter waarborg van de realisatie en instandhouding van de inrichting. De kosten zijn volledig voor initiatiefnemers en worden niet gefinancieerd uit regelier beschikbare middelen voor de realisatie van het Natuurnetwerk Limburg.

Gelet op vorenstaande wordt bij voorliggende planontwikkeling voldaan aan de instructieregels zoals deze van toepassing zijn voor het Natuurnetwerk Limburg.

Overstromingskansgebied A

Op grond van de provinciale regels geldt, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, voor 'overstromingskansgebied A' geen gemiddelde overstromingskans per jaar als omgevingswaarde. Dit betreft een inspanningsverplichting voor het waterschap waaraan uiterlijk in 2035 dient te zijn voldaan. Op het aspect water wordt in paragraaf 5.8 van voorliggende motivering nader ingegaan.

Overstromingskansgebied B

Op grond van de provinciale regels geldt, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, voor 'overstromingskansgebied B' een gemiddelde overstromingskans per jaar van 1:10 als omgevingswaarde. Dit betreft een inspanningsverplichting voor het waterschap waaraan

uiterlijk in 2035 dient te zijn voldaan. Op het aspect water wordt in paragraaf 5.8 van voorliggende motivering nader ingegaan.

Instructieregels 'stiltegebied'

De provincie Limburg heeft stiltegebieden aangewezen. Dit zijn gebieden waar de geluiden uit de natuur zo min mogelijk verstoord (mogen) worden. In artikel 6.3 zijn de instructieregels voor stiltegebieden opgenomen. Voor deze gebieden wordt voorgeschreven dat in de motivering bij een omgevingsplan de volgende onderwerpen dienen te worden beschreven:

a. de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten;
b. de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan;
c. de wijze waarop de negatieve effecten op het stille- en natuurlijke karakter worden voorkomen.

Als gevolg van voorliggend project treden geen nieuwe c.q. andere geluiden op die van invloed (kunnen) zijn op de te beschermen waarden in het stiltegebied. Geen sprake is van strijdigheden met de provinciale instructieregels ten aanzien van het stiltegebied. Weliswaar zal ten behoeve van de werkzaamheden voor de herinrichting van de gronden en realisatie van het nieuwe bijbehorende bouwwerk gebruik gemaakt worden van voertuigen en apparaten zoals bedoeld in artikel 6.6 van de OvL. Dientengevolge geldt voor deze werkzaamheden een vergunningplicht, aan te vragen bij de provincie Limburg.

Instructieregels 'uitsluitingsgebied windturbines'

In artikel 13.1 van de OvL is bepaald dat ter plekke van het 'uitsluitingsgebied windturbines' geen plaatsing van een windturbine met een masthoogte van 25 meter of hoger toe wordt gelaten. Daarvan is bij voorliggend project geen sprake.

Instructieregels 'uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw'

Ter plekke van voorliggend projectgebied is sprake van de ligging in een uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw. In afdeling 10.1 is voorgeschreven dat een omgevingsplan een uitbreiding van het bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijf onder specifieke voorwaarden kan toestaan in het uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw. Bij voorliggende project is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf.

Beoordeling

Voorliggend plan is niet strijdig met de provinciale instructieregels zoals opgenomen in de OvL.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

Op 27 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Wittem ingestemd met de intergemeentelijke structuurvisie 'Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'. Deze structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie voor het grondgebied van de drie gemeenten.

Onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening (Wro) waren gemeenten verplicht een structuurvisie op te stellen, waarin strategische keuzes voor ruimtelijke ontwikkeling worden vastgelegd. Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben dit gezamenlijk gedaan, gezien hun gedeelde ligging in het Geuldal en de nadruk op natuur en landschap als verbindende elementen. Het gezamenlijke beleidskader biedt voordelen, zoals afstemming van ruimtelijk beleid, integratie van afspraken met de Provincie Limburg en het (voormalige) Limburgs Kwaliteitsmenu.

In de intergemeentelijke structuurvisie is het beleid van de drie Zuid-Limburgse gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul gericht op cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit dat aansluit bij een visueel-ruimtelijk aantrekkelijk buitengebied en bijdraagt aan de leefbaarheid en het welzijn van de

bevolking en de beleving door toeristen en recreanten. Cultuurhistorische elementen vormen een geheel met de landschappelijke omgeving, waarbij grotere solitaire cultuurhistorische waardevolle bebouwingseenheden en clusters van kleinere eenheden bijdragen aan de identiteit en de diversiteit van het buitengebied. Hierbij worden waarden bereikt door het tegengaan van verloedering en het behoud van de bestaande dan wel het verkrijgen van een nieuwe functie.

Onderliggend voornemen betreft de realisatie van een nieuw bijbehorend bouwwerk bij de Rijksmonumentale hoeve gelegen aan de Schweibergerweg 3 te Mechelen. Het gebouw wordt gerealiseerd rekening houdend met de aanwezige omgevingskenmerken (zoals reliëf) en uitgevoerd in (hoogwaardige) natuurlijke materialen. Voorts wordt in het kader van het voornemen nieuwe natuur ingericht en als zodanig juridisch verankerd.

Gelet op vorenstaande is sprake van een kwalitatieve ontwikkeling die gepaard gaat met het ontwikkelen van een visueel-ruimtelijk aantrekkelijk buitengebied, zoals benoemd in de intergemeentelijke structuurvisie 'Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'. Voor een inhoudelijke beschrijving van de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar het landschapsplan in paragraaf 5.9.2. Bovendien is sprake van de sloop van bestaande schuurtjes waarvoor in de plaats kwalitatieve bebouwing wordt voorzien, passend bij het Rijksmonument en in het beschermd dorpsgezicht.

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het relevante gemeentelijke beleid geen belemmeringen voor onderliggend plan.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving ter plekke. Ofwel dient bezien te worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De regels met betrekking tot aspect bodemkwaliteit zijn opgenomen in het Bkl. De inhoud van deze regels is opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 (Bkl). Dit besluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid i Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

5.1.2 Beoordeling

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een nieuw bijbehorend bouwwerk. Naast een carport ziet het plan op op een tuinkamer met terras; dit betreft nieuwe verblijfsruimten. Voorts is sprake van een planologische functiewijziging in 'Wonen'. In dat kader is ten behoeve van het plan een historisch bodemonderzoek uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit te kunnen beoordelen. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 1. Op grond van het verrichte onderzoek is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe aanleiding aanwezig om over te gaan tot een aanvullend bodemonderzoek conform de NEN5740. Voorliggend plan wordt op basis van de bevindingen van dit onderzoek niet belemmerd.

Wel is geadviseerd om vanwege de drupzone rondom het te slopen schuurtje om de toplaag aanvullend op asbest en PCB in grond te analyseren (NEN 5707).

5.1.3 Conclusie bodemkwaliteit

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodemkwaliteit' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

In deze paragraaf wordt ingegaan op geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen. In paragraaf 5.3

wordt ingegaan op geluid door (bedrijfs)activiteiten.

5.2.2 Beoordeling

Bij voorliggend plan is geen sprake van het realiseren van een nieuw geluidgevoelig gebouw. Daarnaast is geen sprake van de ligging in een geluidaandachtsgebied van (spoor)weg of industrie. In dat kader is ten behoeve van het plan geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

5.2.3 Conclusie geluid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

5.3 Bedrijvigheid

5.3.1 Algemeen

Bij een ontwikkeling in de fysieke leefomgeving dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en (waar mogelijk) te bevorderen. Bij de milieuzonering kan gebruik worden gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) vervaardigde nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering (2024)'. In tegenstelling tot de eerdere VNG-uitgave(n) wordt niet meer gebruikgemaakt van zones met oplopende milieucategorieën en een Lijst van activiteiten, echter gaat de nieuwe handreiking uit van zones met oplopende beschikbare milieugebruiksruimte per activiteit, zónder een Lijst van activiteiten bij de regels. Deze nieuwe systematiek sluit beter aan bij de integratie van ruimte en milieu onder de Omgevingswet.

5.3.2 Beoordeling

Ten opzichte van onderhavige planlocatie is op meer dan 50 meter inrichtingsgrens gelegen van de agrarische bedrijfsvoering aan de Schweibergerweg 6. Ter plekke is sprake van een voormalige veehouderij. Gelet op de afstanden tussen de inrichtingsgrens en voorliggend plangebied, alsook het feit dat bestaande woningen op kortere afstand van de inrichting zijn gelegen, vormt de agrarische bedrijfslocatie geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

Naast al dan niet in de omgeving aanwezige bestaande bedrijven dient rekening te worden gehouden met de blootstelling aan drift als gevolg van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Uit vaste jurisprudentie volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Het is mogelijk die afstand te verkleinen als daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet gebaseerd zijn op een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek (zie bijvoorbeeld Ab 19 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3023).

Binnen een straal van 50 meter van de tuinkamer met aanpalend terras (zijnde de nieuwe verblijfsruimten) zijn gronden gelegen met de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden'. In de volgende afbeelding is dit weergegeven op kaart.



Agrarische percelen in een straal van 50 meter

Op de voor 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden' bestemde gronden is het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen in beginsel toegestaan. In casu wordt in onderhavig project het volgende overwogen:

- Het eigendomsperceel (nummer 1139) wordt ingericht voor natuur overeenkomstig het landschapsplan (zie paragraaf 5.9.2. Ter plekke wordt geen gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen;
- Het perceel (nummer 383) ten westen van de projectlocatie betreft een kleinschalig agrarisch perceel met enkele hoogstambomen. Ter plekke is geen sprake van machinaal bedrijfsmatig gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Dergelijk gebruik is ook gelet op de vorm en ligging van het perceel onmogelijk;
- Het perceel aan de noordzijde van de weg (nummer 1099) betreft een van oudsherre als wei-/grasland in gebruik zijn perceel. Gelet op de feitelijke inrichting alsook de fysieke omstandigheden wordt gebruikmaking van gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van akkerbouwmatige activiteiten niet opportuun geacht. Bovendien is betreffend perceel gelegen op meer dan 35 meter ten opzichte van de te realiseren tuinkamer met -terras, en is de oriëntatie (en openingen in het gebouw) van het tuinkamer met terras zuidelijk (en daarmee afzijdig van het perceelnummer 1099) gericht;
- Ook de percelen 763 en 1089 zijn van oudsherre als wei-/grasland in gebruik, hoofdzakelijk bepaald door de fysieke terreinomstandigheden. De afstand van deze percelen ten opzichte van de tuinkamer met -terras is eveneens circa 35 meter, waartussen ingevolge het uit te voeren landschapsplan aanplantmaatregelen (bosplantsoen) - en daarmee fysieke afscherming tegen eventuele drift - worden getroffen.

Gelet op vorenstaande uiteenzetting is binnen een straal van 50 meter ten opzichte van de nieuw te realiseren tuinkamer en -terras geen sprake van het (kunnen) toepassen van gewasbeschermingsmiddelen op een zodanige wijze dat deze van invloed zouden kunnen zijn op het woon- en leefklimaat ter plekke.

5.3.3 Conclusie bedrijvigheid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijvigheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

5.4.1 Algemeen

Bij een evenwichtige toedeling van functies dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

Een afwijking van het omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van voorliggend project zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van de afwijking van het omgevingsplan beoordeeld. Dit is gedaan aan de hand van de instructieregels vermeld in paragraaf 5.1.4 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

5.4.2 Beoordeling

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4.1). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect.

In artikel 5.54 Bkl is een opsomming gegeven van standaardgevallen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie.

Eén van de standaardgevallen die NIBM bijdragen is de realisatie tot 1.500 woningen, ontsloten via één ontsluitingsweg. Bij voorliggend plan is geenszins sprake van een plan van dergelijke omvang, waardoor gesteld kan worden dat het realiseren hiervan NIBM bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vorenstaande kan worden gestaafd met de NIBM-tool, waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtverontreiniging beoordeeld kunnen worden. Dit rekenmodel toont aan dat (in rekenjaar 2026) tot 3.864 extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Onderliggend plan gaat geenszins gepaard met een dergelijk aantal verkeersbewegingen per dag.

5.4.3 Conclusie kwaliteit van de buitenlucht

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'kwaliteit van de buitenlucht' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

5.5 Omgevingskwaliteit

5.5.1 Algemeen

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Daarbij speelt ook omgevingsveiligheid een rol.

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel

ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht. Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

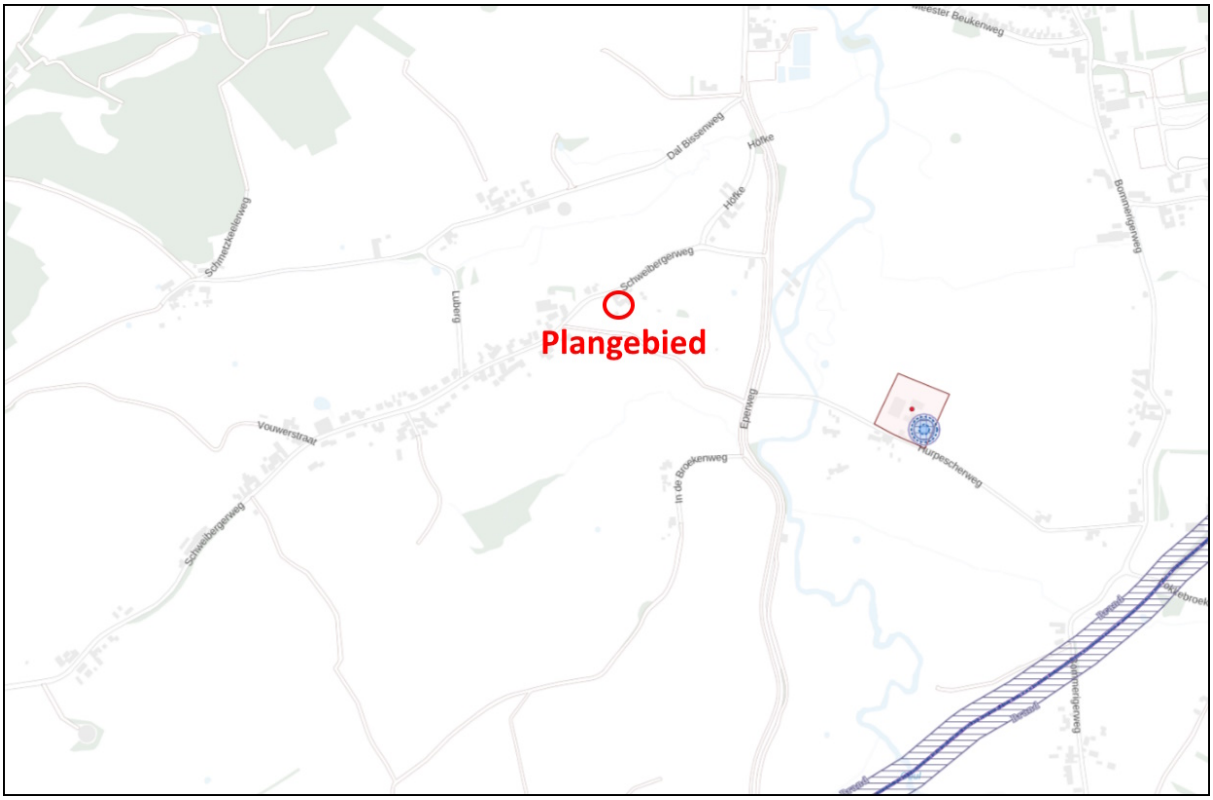
Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat iemand, die continu en onbeschermd op een plek verblijft, overlijdt als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Daarvoor geldt een grenswaarde van 10-6, ofwel een kans van maximaal 1 op één miljoen. Deze grenswaarde dient volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in het Omgevingsplan in acht te worden genomen voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties geldt dat slechts rekening moet worden gehouden met de grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het aandachtsgebied van een risicovolle activiteit.

5.5.2 Beoordeling

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Daaruit blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een aandachtsgebied van risicovolle bronnen.



Uitsnede Atlas Leefomgeving met aanduiding plangebied

5.5.3 Conclusie omgevingsveiligheid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'omgevingsveiligheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

5.6 Cultureel erfgoed

5.6.1 Algemeen

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

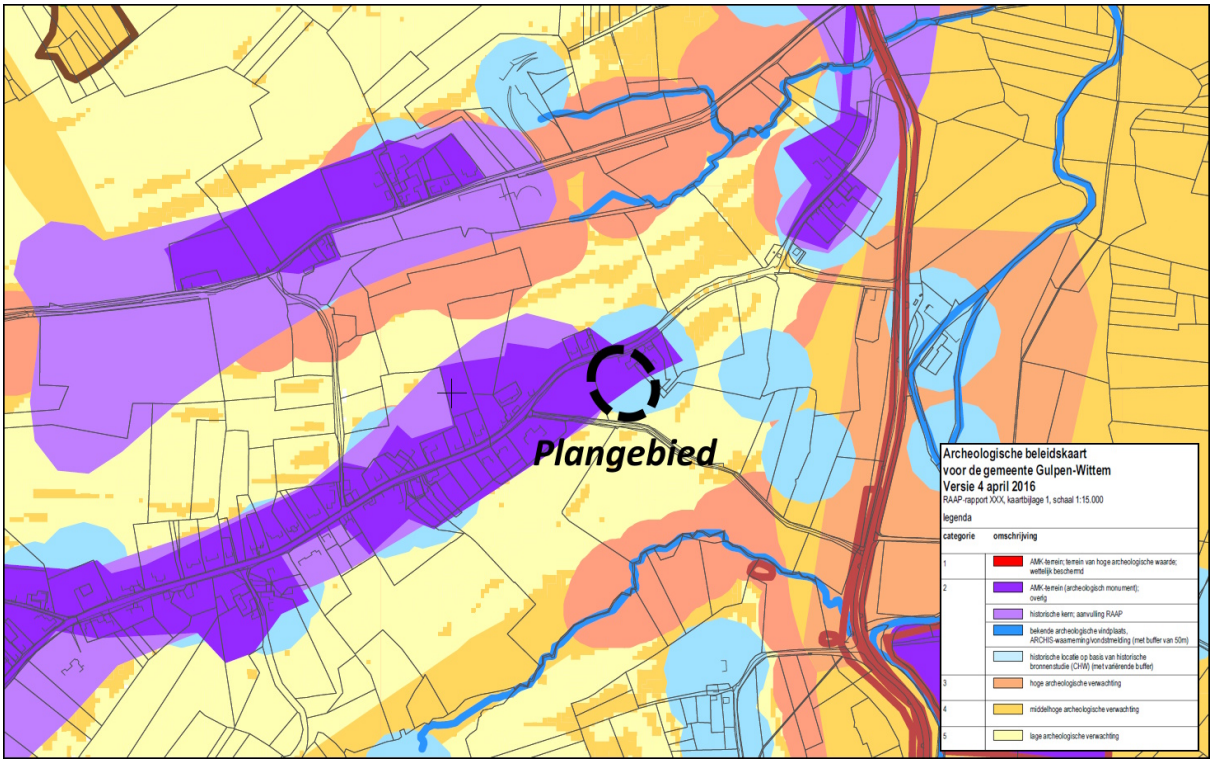
De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

5.6.2 Beoordeling

5.6.2.1 Archeologie

Op grond van het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied' geldt ter plekke van de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Gulpen-Wittem geldt ter plekke van de planlocatie categorie 2 voor een AMK-terrein (archeologisch monument); overig en historische locatie op basis van historische bronnenstudie (CHW) (met variërende buffer). Bij categorie 2 schrijven de regels archeologisch onderzoek voor bij bodemverstoring dieper dan 30 cm en met een groter oppervlak dan 100 m^2.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart met aanduiding plangebied

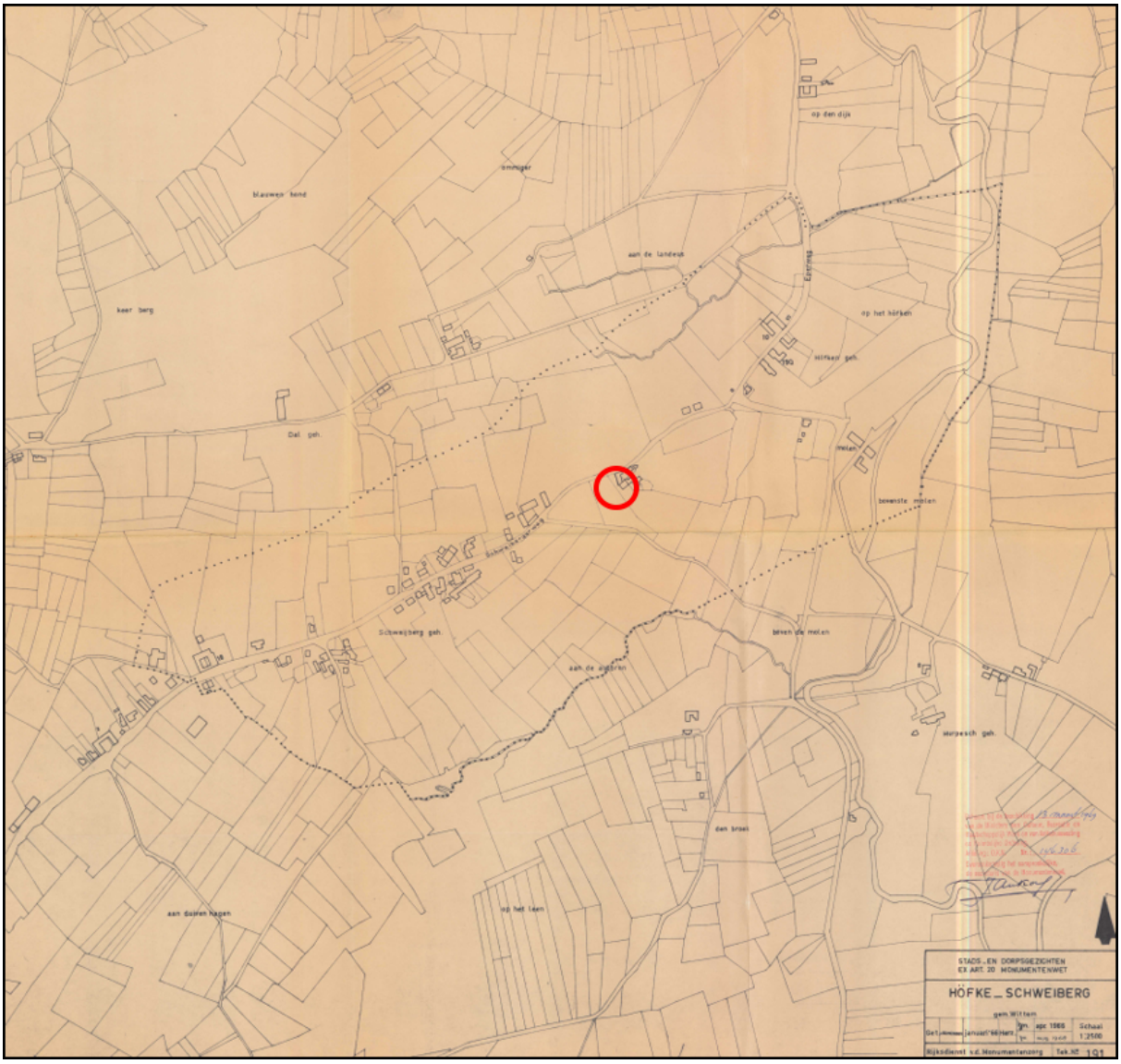
Als gevolg van voorliggend project is geen sprake van nieuwe bodemverstoring dieper dan 30 centimeter én met een groter oppervlak dan 100 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dientengevolge niet noodzakelijk geacht.

5.6.2.2 Overig cultureel erfgoed

Ter plekke van onderhavig plangebied geldt (onder andere) de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Dit houdt verband met de ligging in het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Schweiberg / Höfke', zoals aangewezen bij besluit d.d. 13 maart 1969 door de Minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk werk.

De aanwijzing houdt verband met de aanwezigheid van 'enige groepen van Historische boerderijen [red.: zoals de Rijksmonumentale hoeve Schweibergerweg 3], gelegen langs de Schweibergerweg in de gemeente Wittem, als oude nederzettingsvorm en als complex opstallen in samenhang met de omgeving'. Dit beeld is van algemeen belang geacht vanwege de schoonheid en het karakter van het geheel.

Bij het ontwerp van het nieuwe bijbehorend bouwwerk is optimaal rekening gehouden met de ligging hiervan in het beschermd dorpsgezicht en omliggende cultuurhistorische landschap. Geen sprake is van een een aantasting van de wezenlijke kenmerken van het beschermd dorpsgezicht.



Uitsnede begrenzingenkaart beschermd stads- en dorpsgezicht 'Schweiberg / Höfke'

5.6.3 Conclusie cultureel erfgoed

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'cultureel erfgoed' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Algemeen

Bij veranderingen in de fysieke leefomgeving dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.7.2 Beoordeling

5.7.2.1 Verkeersstructuur

Ten behoeve van ontsluiting van het projectgebied zal geen nieuwe in-/uitritconstructie worden gemaakt op de openbare weg c.q. de Schweibergerweg, echter de bestaande in-/uitrit naar dit perceel worden gewijzigd. Als gevolg van voorliggend project neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe.

Gelet op vorenstaande behoeven ten gevolge van voorliggend project geen problemen te worden verwacht in de verkeersstroming, - afwikkeling en -veiligheid.

5.7.2.2 Parkeren

Onderliggend planontwikkeling betreft de realisatie van een nieuw bijbehorend bouwwerk ten behoeve van een carport en tuinkamer met terras. Geen sprake is van een extra parkeerbehoefte. De carport biedt ruimte voor het kunnen stallen van twee personenwagens. Daarmee wordt het parkeren op de binnenplaats van de Rijksmonumentale bebouwing ten behoeve van de woning aan de Schweibergerweg 3 beëindigd.

5.7.3 Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.8 Water en watersystemen

5.8.1 Algemeen

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor een aantal specifieke rijksbelangen geldt aanvullende instructieregels:

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.38 Bkl);
- Behoud waterveiligheid kust (5.39 – 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 – 5.47 Bkl);
- IJsselmeergebied (5.48 – 5.49 Bkl).

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Waterwet vervallen. Dit geldt niet voor de diverse beleidsstukken op het gebied van water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering:
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en

toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

ProvinciaalWaterplan Limburg 2022-2027

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2022-2027 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Hierin geeft de provincie uitwerking aan de in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen provinciale belangen op het gebied van water:

- Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het stroomgebied van de Maas;
- Het in samenhang bezien en aanpakken van de zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek;
- Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.

De provincie stelt in de Omgevingsvisie Limburg en in het Provinciaal Waterprogramma Limburg de beleidskaders voor het regionale watersysteem. Op grond van het bepaalde in artikel 3.7 van de Omgevingswet zijn de onderdelen van het Provinciaal Waterprogramma die uitvoering geven aan de diverse Europese richtlijnen over water voor het waterschap kaderstellend.

Gelet op de inhoudelijke samenhang binnen het watersysteem en de hiervoor vermelde provinciale belangen is doorwerking van het volledige waterprogramma naar het waterschap noodzakelijk. Hieraan is in de Omgevingsverordening invulling gegeven.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2021-2025 is uitgezet.

Kort samengevat zijn de belangrijkste speerpunten in het Waterbeheerprogramma:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zin natuurlijk ingericht;
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Deze indeling is niet scherp, want water kent geen grenzen en is verbonden met andere thema's. Duurzamer grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatiger afvoerdynamiek. Regenwater infiltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door droogte en hitte. Kortom: alle uitdagingen moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Met de maatregelen worden het liefst meerdere problemen tegelijk opgelost: een integrale aanpak.

Overstromingskaarten regionaal watersysteem

Door klimaatverandering zal de kans op extreme buien, regenwateroverlast en overstromingen toenemen. Het is belangrijk om vooruit te kijken en nu al rekening te houden met toekomstige klimaatontwikkelingen. Waterschap Limburg heeft daarom in opdracht van programma Waterveiligheid en Ruimte Limburg (WRL) overstromingskaarten opgesteld.

Voor deze kaarten is vooruitgekeken naar het jaar 2100 en de risico's die we in dat jaar op basis van

klimaatverandering verwachten.

De kaarten geven inzicht op welke plekken overstromingen kunnen ontstaan door extreme neerslag (pluviale overstromingen) of piekafvoeren in de beken (fluviale overstromingen). Ze geven ook inzicht in de risico's op schade voor bebouwing en veiligheidsrisico's zoals gevaar voor voertuigen en mensen op staat of instortingsgevaar van gebouwen.

Uitgangspunt is een situatie die in 2100 eens per 100 jaar kan voorkomen (jaarlijkse kans is 1%). In het huidige klimaat is de kans op zulke overstromingen kleiner en komt dit gemiddeld eens per circa 500 jaar voor. Dit beeld is ongeveer vergelijkbaar met wat in juli 2021 in Valkenburg is gebeurd.

Met betrekking tot de projectlocatie zijn de volgende beschikbare overstromingskaarten geraadpleegd:

- Waterdiepte bij fluviale overstroming;
- Waterdiepte bij pluviale overstroming;
- Waterveiligheid bij fluviale overstroming;
- Waterveiligheid bij pluviale overstroming.

5.8.2 Beoordeling

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

Overstromingsrisico regionaal watersysteem

Uit raadpleging van de kaarten blijkt dat ter plaatse van onderliggend plangebied geen risico bestaat met betrekking tot de waterdiepte bij een pluviale overstroming en daarmee tevens geen gevaarzetting.



Uitsnede overstromingskaart 'waterdiepte bij pluviale overstroming'



Uitsnede overstromingskaart 'waterveiligheid bij pluviale overstroming'

Afvalwater

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling is geen sprake van vrijkomend afvalwater.

Hemelwater

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

Voorliggend planontwikkeling ziet op de realisatie van een nieuw bijbehorend bouwwerk met een oppervlak van circa 125 m². Het dak zal worden voorzien van sedum waarmee een deel van het hemelwater wordt afgevangen. Voorts is het eigendomsperceel afdoende groot om te kunnen voorzien in de buffering en afhandeling van hemelwater.

5.8.3 Conclusie water en watersystemen

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'water en watersystemen' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.9 Natuur en landschap

5.9.1 Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren:

- óf er soorten aanwezig zijn;
- en indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Gebiedsbescherming

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

5.9.2 Beoordeling

Flora en fauna

Onderliggend plangebied voorziet in het realiseren van een tuinkamer met terras. Ter plekke is sprake van een schuur en is enkele beplanting aanwezig. Hierdoor is de kans aanwezig dat er beschermde dier- en/of plantensoorten aanwezig zijn. Het slopen van de schuur en het realiseren van de tuinkamer ter plekke van de beplanting kan mogelijk een verstorend effect hebben.

Ten behoeve van onderhavig plan is een quickscan verricht naar eventuele aanwezigheid van beschermde soorten flora en/of fauna. De rapportage van deze quickscan is bijgevoegd als Bijlage 2.

Uit de quickscan kan geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van karwijselie wordt uitgesloten en dat er geen sporen aangetroffen zijn van (beschermde) zoorgdieren. Het voorkomen van beschermde amfibieën, reptielen en vissen is uitgesloten. Ter plekke is een beschermde vlindersoort (teunisbloempijlstaart) aangetroffen en aangeraden wordt om bij werkzaamheden rekening te houden met een mogelijke aanwezigheid van de teunisbloempijlstaart. Ter plekke van de bebouwing op de planlocatie is het uitgesloten dat de locatie gebruikt wordt voor vleermuizen die in de bebouwing leven, echter bestaat de mogelijkheid dat vleermuizen de planlocatie als foerageergebied en/of vliegroute gebruiken. De aanwezige elementen die gebruikt kunnen worden als vliegroute zullen niet aangetast worden in de beoogde ontwikkeling.

Uit de quickscan kan geconcludeerd worden dat de beoogde ingreep niet tot een overtreding leidt van verbodsbepalingen betreft gebiedsbescherming en houtopstanden. Er dienen enkele maatregelen getroffen te

worden ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Daarnaast kan uit de quickscan geconcludeerd worden dat voorafgaand aan de werkzaamheden aanvullend onderzoek dient te worden vastgesteld of de planlocatie een relevante functie heeft voor de teunisbloempijlstaart (soortenbescherming).

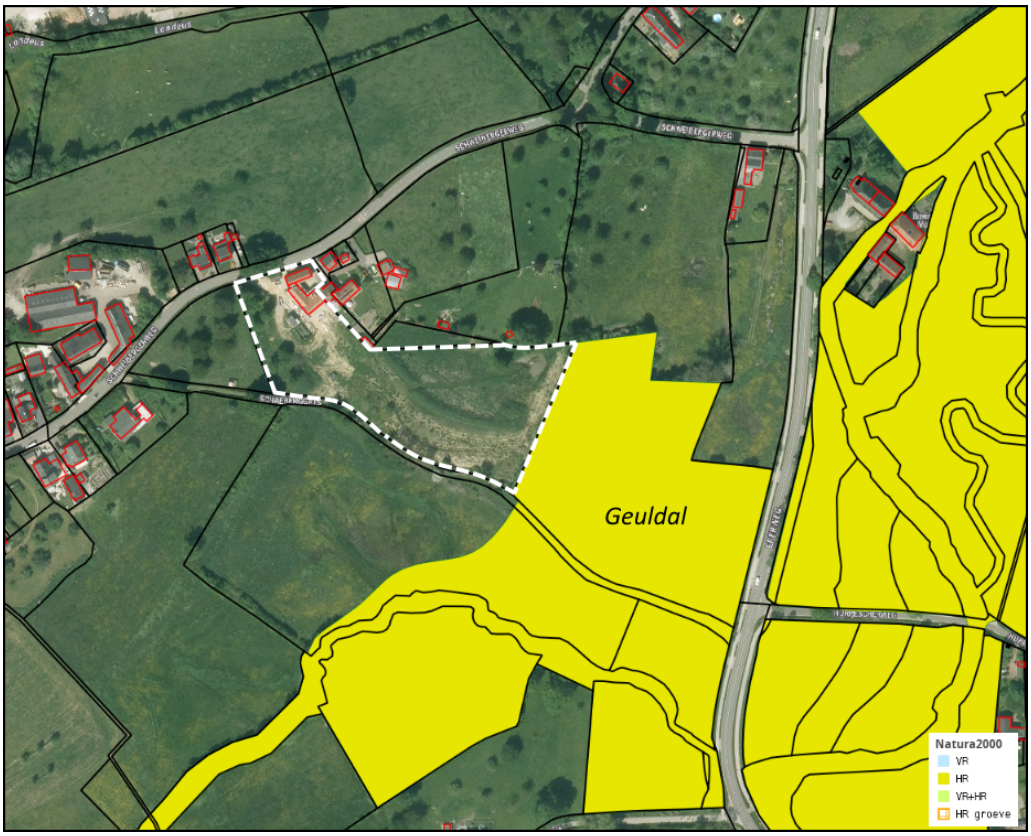
Ten behoeve van de aanwezigheid van de teunisbloempijlstaart is een ecologisch werkprotocol opgesteld met de te volgen maatregelen. Het rapportage van het ecologisch werkprotocol is bijgevoegd als Bijlage 3.

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

Onderhavig plangebied grenst aan de oostzijde aan het Natura2000 gebied 'Geuldal'.



Ligging plangebied t.o.v. Natura2000 gebieden

Ten behoeve van voorliggend plan is een stikstofonderzoek uitgevoerd waarbij zowel voor de realisatie- als

de gebruiksfase is onderzocht of sprake is van significante stikstofdepositie op omliggende Natura2000 gebieden. De rapportage van betreffend onderzoek is bijgevoegd als **Bijlage4** bij voorliggende motivering.

Uit de berekeningen is gebleken dat geen sprake is van negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden ten gevolge van stikstof. Zodoende bestaat geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op Natura2000 gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones.

In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Onderhavig plangebied is deels gelegen in het Limburgse deel van het Natuurnetwerk.



Ligging plangebied t.o.v. natuurnetwerk

In het kader van voorliggend planontwikkeling worden gronden aangewezen voor 'Natuurnetwerk' uitgeruild. Daartoe is een Overeenkomst kleinschalige ingreep gesloten met de provincie waarin deze uitruil is geregeld. Eén van de voorwaarden bij de uitruil is de planologisch-juridische vertaling door het toekennen van de functie 'Natuur' aan de nieuw voor 'Natuurnetwerk' aangewezen gronden alsmede de overige gronden binnen het plangebied.

Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2 ligt het plangebied binnen de 'Beschermingszone Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en deels binnen de 'Groenblauwe mantel'. Bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied in het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en/of de Groenblauwe mantel, dient op basis van de instructieregels van de Omgevingsverordening Limburg (artikel 7.2 en 7.6) een beschrijving te bevatten van:

- de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten;
- de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan;
- en de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Aan de hand de huidige landschappelijke situatie en het landschapsplan is hierna een eerste beschrijving per kernkwaliteit opgesteld.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het plangebied ligt aan het bebouwingslint langs de Schweibergerweg in het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem. Door de (bestaande) bebouwing, de huidige beplantingselementen zoals de hagen, taludbeplanting en de fruitbomen op het eigen en de omliggende percelen, is sprake van een besloten landschap. Achterop het perceel wordt het landschap meer open. De tuinkamer heeft een beperkte omvang en wordt bovendien binnen het besloten landschap gerealiseerd, tussen de bestaande beplanting. Daarmee is geen sprake van de aantasting van het schaalcontrast van besloten naar open.

Het groene karakter

Momenteel is reeds sprake van een sterk groen karakter. Dit komt door de huidige beplanting binnen en rond het plangebied in de vorm van hagen, struwelen op de taluds, hoogstamboomgaarden met fruitbomen en solitaire bomen. De tuinkamer wordt tussen deze elementen gerealiseerd. Het is nodig een boom te verwijderen ten behoeve van het bouwplan, maar rond de tuinkamer worden meerdere inheems bomen en struweel aangeplant. Richting het meer open gebied is sprake van minder opgaande beplanting, en wordt omgevormd tot Glanshaver-hooiland (zowel droog als nat). Verder worden enkele elementen als houtrillen aangelegd waardoor de natuurlijke waarden van het plangebied verder worden vergroot. Het groene karakter wordt daardoor versterkt.

Reliëf en ondergrond

Voorliggend plan voorziet niet in het grootschalig wijzigen van het reliëf en de ondergrond. Rond de tuinkamer zal sprake zijn van kleinschalige graafwerkzaamheden die bij de bouw te verwachten zijn, maar er is geen sprake van het aanpassen van het maaiveld. Het bestaande reliëf biedt aanvullende kansen voor het vergroten van de natuurlijke waarden. Door het toepassen van greppeltjes en graften, ontstaat een afwisseling van hoog en laag, nat en draag, etc. en kunnen aanvullende habitattypes voor tal van flora en fauna worden gecreëerd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

In paragraaf 5.6.2.2 is reeds ingegaan op het aspect cultuurhistorie. Ter plekke gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht en buitenplaats'. Ter plekke van onderliggend planlocatie zal enkel een nieuwe tuinkamer met terras gerealiseerd worden en aan de bestaande rijksmonumentale hoeve zullen geen aanpassingen worden gedaan.

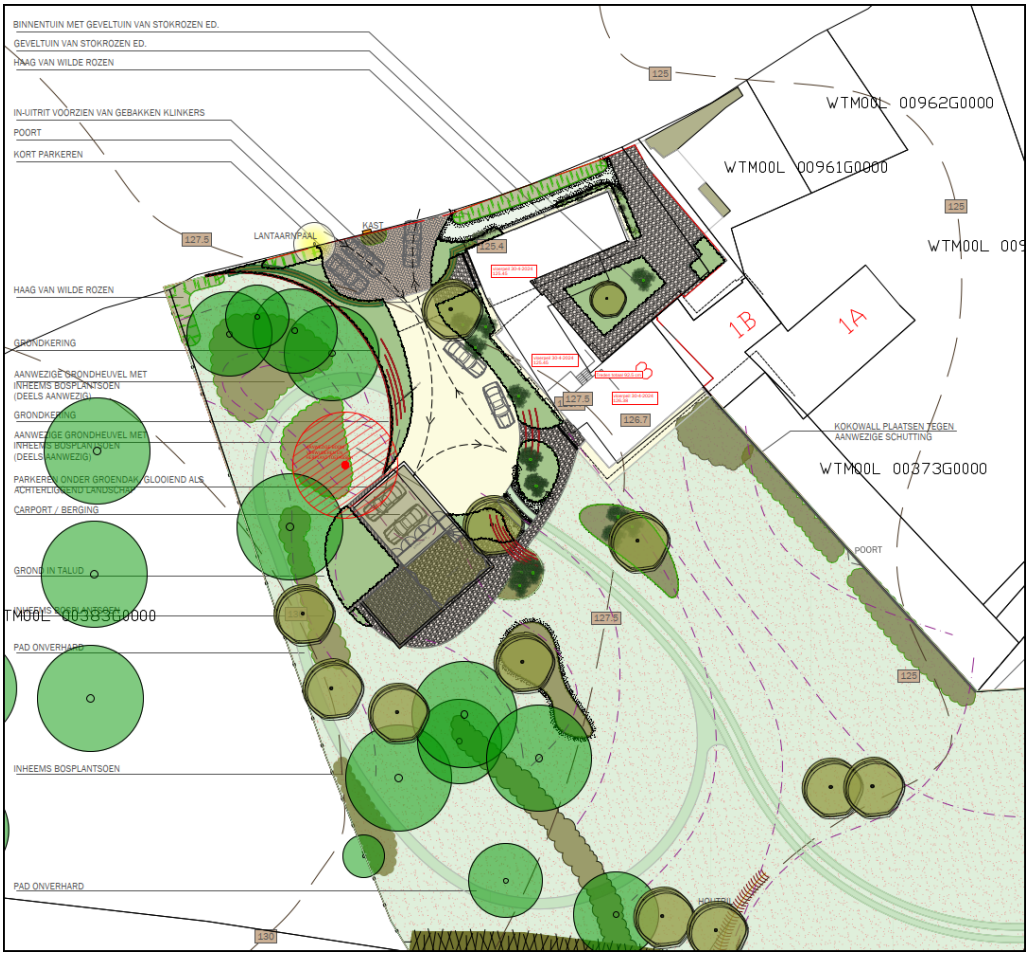
Een nadere analyse van de kwaliteiten van het gebied is uiteengezet in het ontwerpboek dat ten grondslag heeft gelegen aan het landschapsplan. Dit ontwerpboek is bijgevoegd als Bijlage 5.

Landschapsplan

In verband met voorliggende planontwikkeling is, op grond van de analyse in het ontwerpboek, een

landschapsplan vervaardigd. Uitsneden van het plan zijn hieronder weergegeven. Het volledige plan is opgenomen als Bijlage 6.





Uitsneden landschapsplan met kwaliteitsverbeterende maatregelen

Bij het ontwerpen van het landschapsplan worden de landschapslijnen behouden en/of versterkt. De door mensenhanden in het verleden aangebrachte plotselinge hoogteverschillen worden uitgevlakt, met uitzondering van de Ha-ha, de graft en watergangen en de kleine poel. Aan de zuidzijde van het perceel worden tegen de Schaeberggats takken- en houtrillen aangebracht. Deze bieden - naast decoratieve en blokkerende functie - veel nest- en schuilgelegenheden voor vogels, insectene n kleine zoogdieren. Bomen en takken die vrijkomen tijdens de inrichting van het terrein kunnen als eerste basis worden gebruikt voor de takken- en houtrillen. Vervolgens kunnen deze in de loop der jaren verder worden opgebouwd met het snoeihout dat vrijkomt tijdens het reguliere onderhoud van het terrein.

Het terrein wordt ingericht als Glanshaverhooiland, zowel droog als nat. Dit betreft hooilanden met (zeer) bloemrijke vegetaties van het glanshaververbond. Het komt voor op van matig vochtige tot periodiek overstroomde uiterwaarden, op zeekleigronden en op lössof krijtafzettingen. Voorts wordt voorzien in de aanplant van karakteristieke inheemse bomen in het landschap, zowel opgaande hoogstam als meerstammigen, heggen en hagen van inheemse Meidoorns en bosplantsoen/vogelbosjes van inheemse heesters met daarin enkele boomvormers.

De landschappelijke inrichting van het terrein is gericht op het het creëren van een natuurlijke inrichting die leidt tot een (forse) kwaliteitsverbetering van de ecologische en natuurlijke waarden. Realisatie en instandhouding is zowel privaatrechtelijk met de provincie Limburg vastgelegd als publiekrechtelijk in voorliggend plan verankerd.

5.9.3 Conclusie natuur en landschap

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'natuur en landschap' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.10 Kabels, leidingen en vrijwaringszones

5.10.1 Algemeen

Bij veranderingen in de fysieke leefomgeving dienen de (eventuele) gevolgen van de aanwezigheid van kabels, leidingen en vrijwaringszones inzichtelijk te worden gemaakt.

5.10.2 Beoordeling

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

5.10.3 Conclusie kabels, leidingen en vrijwaringszones

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'kabels, leidingen en vrijwaringszones' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.11 Duurzaamheid en klimaat

5.11.1 Algemeen

Duurzaamheid

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

Verbeteren energieprestatie: zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen;

- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen;
- Natuurinclusief bouwen.

Klimaat

Om invulling te geven aan de in de NOVI beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en

het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

In de Omgevingsverordening Limburg is in artikel 3.5, lid 1 voorgeschreven (instructieregel) dat de motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van bevat van (a) de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering, en (b) de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Bij die beschrijving dient in ieder geval te worden ingegaan op wateroverlast, overstroming, en droogte.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

5.11.2 Beoordeling

Bij nadere concretisering voorliggend bouwplan wordt voldaan aan de voorwaarden voor duurzaamheid bij verbouw zoals deze zijn voorgeschreven in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

5.11.3 Conclusie duurzaamheid en klimaat

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat bij voorliggend plan rekening wordt gehouden met het aspect 'duurzaamheid en klimaat' en dat dit aspect geen belemmeringen impliceert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie en omgevingsdialoog

6.1.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen.

Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdwinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Als men het over participatie heeft, dan wordt in het algemeen gedoeld op 'actieve deelname'. Het is een begrip dat ook gebruikt wordt in een sociale context. Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan:

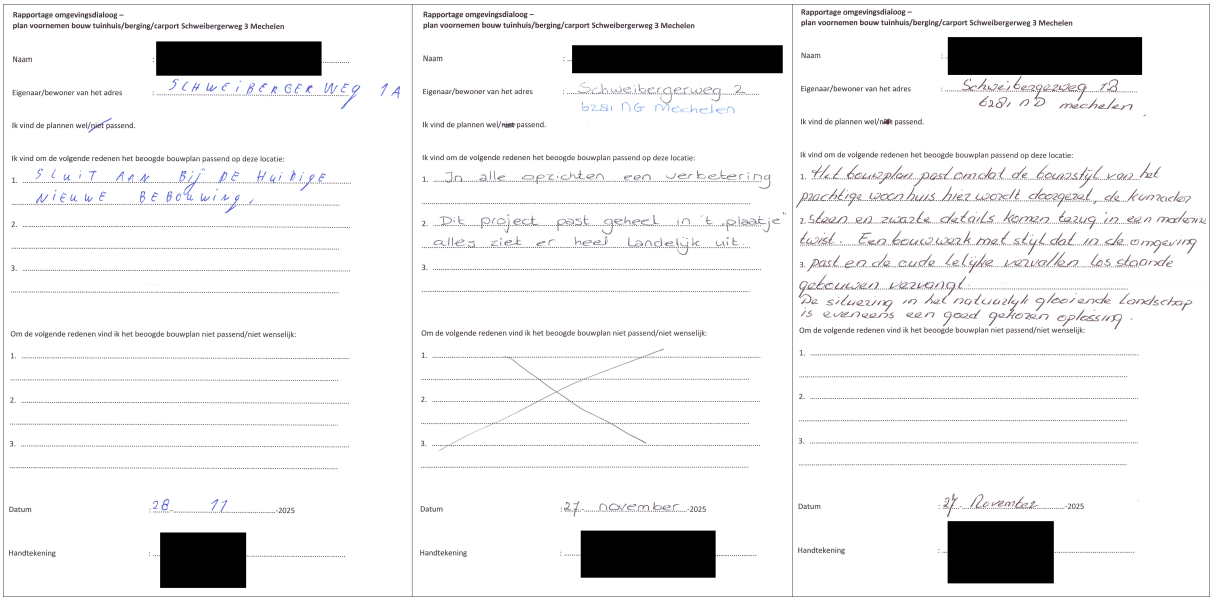
Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een plan of activiteit.

Participatie kent veel verschijningsvormen. Niet al deze vormen zijn voor ieder plan of voor iedereen weggelegd. In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten. En welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij het aanvragen van een omgevingsvergunningen (BOPA) kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij een motiveringsplicht moet het bevoegd gezag aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken zijn en wat er met de resultaten is gedaan. Bij een Omgevingsplan is naast de motiveringsplicht ook geregeld dat aan de voorkant bij de kennisgeving aangegeven wordt hoe een initiatiefnemer burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken.

6.1.2 Omgevingsdialoog

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een wijziging van het Omgevingsplan. In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gevoerd. Initiatiefnemers hebben de bewoners van de meest nabijgelegen woningen geïnformeerd. Daaruit zijn enkel positieve reacties, en geen bezwaren, naar voren gekomen ten aanzien van de plannen.



Rapportage omgevingsdialoog –
plan voornemen bouw tuinhuis/berging/carport Schweibergerweg 3 Mechelen

Naam : [redacted]

Eigenaar/bewoner van het adres : SCHWEIBERGER WEG 1A

Ik vind de plannen wel/~~niet~~ passend.

Ik vind om de volgende redenen het beoogde bouwplan passend op deze locatie:
1. SLUIT AAN BIJ DE HUIDIGE NIEUWE BEBOUWING,
2.
3.

Om de volgende redenen vind ik het beoogde bouwplan niet passend/niet wenselijk:
1.
2.
3.

Datum : 28 11 -2025

Handtekening : [redacted]

Rapportage omgevingsdialoog –
plan voornemen bouw tuinhuis/berging/carport Schweibergerweg 3 Mechelen

Naam : [redacted]

Eigenaar/bewoner van het adres : Schweibergerweg 2 bzsi NG Mechelen

Ik vind de plannen wel/~~niet~~ passend.

Ik vind om de volgende redenen het beoogde bouwplan passend op deze locatie:
1. In alle opzichten een verbetering
2. Dit project past geheel in 't plaatje" alles ziet er heel landelijk uit
3.

Om de volgende redenen vind ik het beoogde bouwplan niet passend/niet wenselijk:
1.
2.
3.

Datum : 27 november -2025

Handtekening : [redacted]

Rapportage omgevingsdialoog –
plan voornemen bouw tuinhuis/berging/carport Schweibergerweg 3 Mechelen

Naam : [redacted]

Eigenaar/bewoner van het adres : Schweibergerweg 2B 6281 ND mechelen

Ik vind de plannen wel/~~niet~~ passend.

Ik vind om de volgende redenen het beoogde bouwplan passend op deze locatie:
1. Het bouwplan past omdat de bouwstijl van het prachtige woonhuis hier wordt doorgezet, de kunnen
2. steen en zwarte details komen terug in een moderne twist. Een bouwwerk met stijl dat in de omgeving
3. past en de oude lelijke vervallen loshangende gebouwen verwijdt.
De situering in het natuurlijk gleuvende landschap is eveneens een goed gekozen oplossing.

Om de volgende redenen vind ik het beoogde bouwplan niet passend/niet wenselijk:
1.
2.
3.

Datum : 27 November -2025

Handtekening : [redacted]

Reacties omwonenden

6.1.3 Zienswijze

Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan en bijhorende stukken heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, dit kon schriftelijk of mondeling. Er is één zienswijze ingediend. De beantwoording hiervan is verwoord in een zienswijzennota, waarbij eveneens is aangegeven of de zienswijze al dan niet heeft geleid tot aanpassingen in voorliggend plan. Deze zienswijzennota is bijgevoegd als Bijlage 7.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is (‘niet evident onuitvoerbaar’). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

6.2.2 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Anterieure overeenkomst

Het uitgangspunt van de overheid is om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot de verlening van de BOPA en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Er worden twee systemen in het publiekrechtelijk kostenverhaalsstelsel onderscheiden waarvoor de Omgevingswet in regelingen voorziet voor het kostenverhaal:

1. Integrale gebiedsontwikkeling, mét tijdvak (artikel 13.14 Ow)
2. Organische gebiedsontwikkeling, zónder tijdvak (artikel 13.15 Ow)

Rekening houdend met onderhavige ontwikkeling, zijnde het doorvoeren van een functiewijziging, ontstaan geen verhaalbare kosten waardoor het sluiten van een anterieure overeenkomst of het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

6.2.3 Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

6.2.4 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtstreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.

De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Met betrekking tot onderhavig planvoornemen zal in het kader van nadeelcompenstatie een nadeelcompensatieovereenkomst worden afgesloten tussen gemeente Gulpen-Wittem en de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 7 Artikelsgewijze toelichting

7.1 TAM-Omgevingsplan

7.1.1 Algemeen

Een TAM-Omgevingsplan is een tijdelijk hulpmiddel om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen door kunnen blijven gaan, tot dat de gemeente het Omgevingsplan volledig in STOP (Standaard voor officiële publicaties) kan opstellen. Het TAM-Omgevingsplan wordt later ondergebracht in STOP. Het TAM-Omgevingsplan is een wijziging van het Omgevingsplan van rechtswege, alleen wordt deze opgesteld met de techniek welke in gebruik is volgens de huidige (of oude) wetgeving. Juridisch moet een TAM-Omgevingsplan ook voldoen aan de regels van het Bkl en de provincie.

Een TAM-Omgevingsplan wordt met een andere techniek (IMRO i.p.v. STOP/TP) opgesteld, bekend gemaakt en beschikbaar gesteld. Daardoor is het niet mogelijk om het TAM-Omgevingsplan en de tekst van de bruidsschat in één bestand samen te voegen. Omdat het juridisch wel één omgevingsplan vormt, wordt in de praktijk het TAM-Omgevingsplan als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd in het Omgevingsplan van rechtswege. Dit hoofdstuk wordt juridisch toegevoegd na Hoofdstuk 22 en voor de slotbepalingen. De naam van een TAM-Omgevingsplan begint met 'TAM-omgevingsplan' gevolgd door een spatie en de rest van de plannaam.

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan gewijzigd worden, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering bij 'artikel 1' begint. Voor het doel is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering echter onhoudbaar, omdat het Omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-Omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het Omgevingsplan, wordt met voorliggend plan na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-Omgevingsplan in samenhang met de rest van het Omgevingsplan gelezen moet worden.

7.1.2 Uitwerking in de regels

Ter plaatse van het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Gulpen-Wittem van toepassing. Dit Omgevingsplan is per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Kerkrade van rechtswege omgezet naar één Omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Kerkrade. In het nieuwe deel van het Omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Hierom is op deze locatie het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' leidend.

Via dit TAM-Omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan gewijzigd. Het TAM-Omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' formaat. Dit betekent dat oude begrippen zoals bestemmingsregels nog in het TAM-Omgevingsplan voorkomen.

Preambule

In de preambule is opgenomen dat het TAM-Omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het gemeentelijk omgevingsplan en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

De algemene bepalingen zijn opgenomen in Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen van onderhavig

TAM-Omgevingsplan. Deze algemene bepalingen omvatten het toepassingsbereik, de toepassing van de begripsbepaling, aanvullende begripsbepalingen, meet- en rekenbepalingen en de aanvraagvereisten.

Functies en activiteiten (hoofdstuk 2)

In Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten van het TAM-Omgevingsplan is opgenomen welke functies en activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan. De in de regels opgenomen functies en activiteiten zijn in paragraaf 7.1.3 nader toegelicht.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

Hoofdstuk 3 Algemene regels van het TAM-Omgevingsplan bevat de algemene regels die van toepassing zijn op het plangebied zoals de anti-dubbeltelregel, algemene gebruikactiviteiten, kwaliteitsregels, overige regels en de werking van wettelijke regelingen.

Overgangsregels (hoofdstuk 4)

In Hoofdstuk 4 Overgangsregels van het TAM-Omgevingsplan zijn overgangsbepalingen opgenomen voor bouwwerken respectievelijk gebruik.

7.1.3 Functies en activiteiten

In Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten van het TAM-Omgevingsplan zijn de volgende functies en activiteiten opgenomen welke binnen het plangebied zijn toegestaan.

Natuur

Bij voorliggend TAM-Omgevingsplan is de functie 'Natuur' vastgelegd ter plekke van de gronden die na uitwisseling worden aangewegen tot 'Natuurnetwerk'. Ter plekke van deze gronden wordt gestreefd naar instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden.

Wonen - Cultuur en ontspanning

Aan de gronden ter plekke van de bestaande woning aan de Scheibergerweg 3 en daarbij toe te voegen gronden waarbinnen het nieuwe bijbehorende bouwwerk kan worden gerealiseerd is de functie 'Wonen - Cultuur en ontspanning' toegekend. Qua gebruiks(on)mogelijkheden is aangesloten bij de voor de woning op grond van het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem Buitengebied' geldende regels. Voor het nieuw te realiseren bijbehorende bouwwerk is een specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen', met daaraan gekoppelde bouwregels, opgenomen waarbinnen het gebouw kan worden opgericht.

Waarde - Archeologie

Naast de functies 'Natuur' en 'Wonen - Cultuur en ontspanning' is de functie 'Waarde – Archeologie' vastgelegd. De als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en Buitenplaats

Tevens is de functie 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en Buitenplaats toegekend aan het plangebied vanwege de ligging in een beschermd stads- en dorpsgezicht. De als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang.

Waarde - Cultuurhistorie

Omdat de hoeve aan de Schweibergerweg 3 is aangemerkt als Rijksmonument is voorts de functie 'Waarde Cultuurhistorie' van toepassing. Hiermee wordt een publiekrechtelijk beschermingsregime (opnieuw)

vastgelegd voor dit Rijksmonument.

Waarde - Ecologie

Verder is de functie 'Waarde - Ecologie' toegekend. De als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden.

Waterstaat - Erosie

Tot slot is de functie 'Waterstaat – Erosie' opgenomen welke onder andere bestemd is voor maatregelen en voorzieningen voor het bestrijden en voorkomen van bodemerosie en wateroverlast.

7.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een Omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er grofweg als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-Omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-Omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) Omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde Omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het Omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.