



BESTEMMINGSPLAN

- onderdeel Toelichting -

Haasstad 5 te Wijlre

gemeente Gulpen-Wittem

Bestemmingsplan

Haasstad 5 te Wijlre

gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.BPHaasstad5-VG01
Rapportnummer:	12-00547-V-M-SV
Dossiernummer:	M19957.01
Opdrachtgever:	de heer T. Vertooren
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	27 september 2012

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu
is een handelsnaam van Triple A adviseurs B.V.



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Triple-A Adviseurs BV van
toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

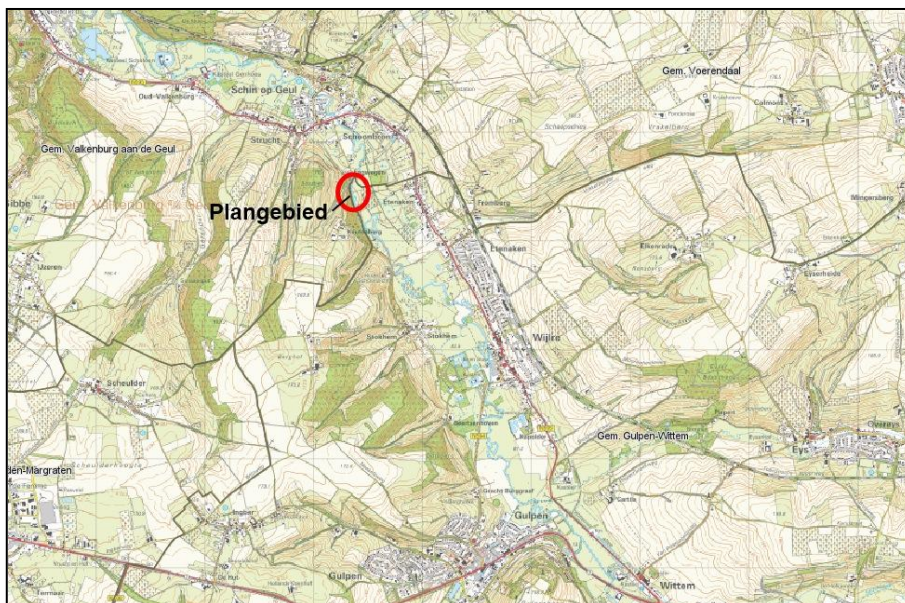
1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	11
2.3	Ruimtelijke effecten.....	11
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Nota Ruimte	13
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	14
3.1.3	Conclusie Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	16
3.2.2	Perspectieven	16
3.2.3	Provinciale waarden	17
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	19
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan.....	20
3.3.2	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul	21
3.3.3	Conclusie gemeentelijk beleid	22
4	Milieutechnische aspecten	23
4.1	Bodem.....	23
4.2	Geluid.....	23
4.3	Milieuzonering	24
4.4	Luchtkwaliteit.....	25
4.4.1	Algemeen.....	25
4.4.2	Het besluit NIBM	25
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	26
4.4.4	Conclusie	26
4.5	Externe veiligheid.....	26
4.5.1	Beleid.....	26
4.5.2	(Beperkt) kwetsbare objecten	27
4.5.3	Conclusie externe veiligheid	28

5	Overige ruimtelijke aspecten	29
5.1	Archeologie	29
5.1.1	Algemeen.....	29
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	29
5.1.3	Conclusie	30
5.2	Kabels en leidingen	30
5.3	Verkeer en parkeren	31
5.3.1	Verkeersstructuur.....	31
5.3.2	Parkeren	31
5.4	Waterhuishouding.....	31
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	31
5.4.2	Provinciaal beleid	32
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	32
5.4.4	Afval- en hemelwater	33
5.5	Natuur en landschap	34
5.6	Flora en fauna	35
5.6.1	Algemeen.....	35
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	35
5.6.3	Gebiedsbescherming	36
5.6.4	Verricht onderzoek	36
5.6.5	Conclusie flora en fauna	37
5.7	Duurzaamheid	37
6	Uitvoerbaarheid.....	39
6.1	Grondexploitatie	39
6.1.1	Algemeen.....	39
6.1.2	Exploitatieplan.....	39
6.2	Planschade	39
7	Planstukken	41
7.1	Algemeen	41
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	41
7.2.1	Toelichting	42
7.2.2	Regels	42
7.2.3	Verbeelding	43
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	45
8.1	Inleiding.....	45
8.2	Vooroverleg.....	45

8.3	Inspraak.....	45
8.4	Formele procedure.....	46
8.4.1	Algemeen.....	46
8.4.2	Zienswijzen en vaststelling	46
9	Bijlagen.....	47

1 Inleiding

De heer Vertooren (hierna: initiatiefnemer) is eigenaar van de locatie Haasstad 5 te Wijlre. Ter plekke is een reeds veertig jaar een houten recreatiewoning aanwezig.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

De reeds lange tijd aanwezige recreatiewoning is echter nooit planologisch-juridisch verankerd in het bestemmingsplan. De situatie heeft altijd onder het overgangsrecht gefunctioneerd. De initiatiefnemer heeft overleg gepleegd met de gemeente met als doel deze situatie formeel te regelen.

Op basis van het gevoerde overleg heeft initiatiefnemer een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft vervolgens middels brief d.d. 22 november 2011 (kenmerk: U.11.07476) kenbaar gemaakt in te stemmen met het positief bestemmen van onderhavige recreatiewoning onder een aantal voorwaarden. Voormeld schrijven (alsook een aanvullende mail van de gemeente ten aanzien van het maximale oppervlak en de maximale hoogte van de nieuwe recreatiewoning) van de gemeente is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Één van de gestelde voorwaarden is dat een bestemmingsplan dient te worden doorlopen op basis van een door de initiatiefnemer op te (laten) stellen 'postzegelbestemmingsplan'.

Voorliggend document voorziet in het vereiste bestemmingsplan, bestaande uit een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Haasstad 5 te Wijlre. Het betreft het kadastrale perceel gemeente Wijlre – sectie B – nummer 2368 (groot circa 870 m²). Het perceel is gelegen ten westen van de Geul en ligt feitelijk ‘verscholen’ ten zuiden van de bebouwing ‘Engwegen’ (gemeente Valkenburg aan de Geul). Via een voetpad vanaf de Engwegen kan de recreatiewoning worden bereikt.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's, ontleend aan Google Maps alsook aan het verderop in voorliggend bestemmingsplan verrichte verkennende natuurwaardenonderzoek.



Foto's plangebied

2.2 Beoogde planontwikkeling

Één van de door de gemeente gestelde voorwaarden bij toezegging van principemedewerking aan voorliggende planontwikkeling is dat de recreatiewoning – die momenteel vrij solitair is gelegen – dient te worden verplaatst in de richting van de bestaande bebouwing aan de Engwegen. Dit om clustering van bebouwing alsmede een situering buiten het inundatiegebied van de Geul en buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied ‘Geuldal’ na te streven.

Zodoende zal bij voorliggende planontwikkeling de bestaande (houten) recreatiewoning worden gesloopt. Geheel in de noordpunt van het onderhavige kadastrale perceel wordt met voorliggend bestemmingsplan de mogelijkheid planologisch-juridisch vastgelegd om ter plekke een (nieuwe) recreatiewoning te realiseren met een maximum oppervlak van 45 m² en een maximum bouwhoogte van 3 meter. Het bouwvlak wordt zodanig vastgelegd, dat deze is gelegen buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied ‘Geuldal’ alsook buiten het inundatiegebied van de Geul.

Voorts heeft de gemeente de voorwaarde gesteld dat bij de nieuwe recreatiewoning natuurlijk materiaalgebruik dient te worden toegepast. Ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de initiatiefnemer doende een schetsplan te laten uitwerken.

2.3 Ruimtelijke effecten

Voorliggende planontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Immers, een bestaande recreatiewoning wordt gesloopt en teruggebouwd op een andere locatie.

Vanwege de zeer verscholen ligging van het onderhavige perceel zijn de ruimtelijke effecten echter nagenoeg niet zichtbaar. Bovendien is de nieuwe recreatiewoning zeer beperkt van omvang (vergelijkbaar met de bestaande oppervlakte). Daarnaast heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van natuurlijk materiaalgebruik bij de nieuwbouw.

Ten laatste dient te worden opgemerkt dat vanwege de nieuwe situering van de recreatiewoning in stedenbouwkundig opzicht sprake is van meer clustering met de bestaande bebouwing van Engwegen dan waarvan sprake is in de huidige situatie.

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke effecten die optreden als gevolg van voorliggende planontwikkelingen minimaal zijn en zodoende acceptabel.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de 'Nota Ruimte', met een doorzicht naar de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte'. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)' en het 'Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)'. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittert, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de in de Nota Ruimte omschreven beleidslijnen. De Nota Ruimte is de visie van het kabinet op de inrichting van Nederland. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, welke geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure), formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting voor Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen.

De Nota Ruimte is derhalve een integraal product die uitspraken doet die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Het Rijk heeft landelijk de beleidslijnen uitgezet, maar laat de verdere invulling over aan de provincies en gemeenten. Daarmee beoogt het Rijk starheid in de ontwikkelingen en een teveel aan regels te voorkomen.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Ontwikkelingsplanologie' komt in de plaats van 'toelatingsplanologie'. Het beleid van het Rijk is niet langer het signaleren van beperkingen maar juist het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen. Beperkingen stelt het Rijk alleen nog maar wanneer het nationaal belang in het geding is.

De centrale aanpak van ontwikkelingsplanologie is een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit de verschillende deelbelangen te verbeteren. Op een bepaald gebied liggen vaak meerdere 'ruimteclaims', met ieder hun eigen doelstelling.

Ten aanzien van bebouwing in het buitengebied, is in de Nota Ruimte aangegeven dat de mogelijkheden voor enerzijds hergebruik en anderzijds nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. In de Nota Ruimte staat aangegeven dat het doel hiervan het vergroten van het economisch draagvlak en de vitaliteit. Een belangrijk ruimtelijk afwegingspunt is de kwaliteit van het landschap.

In de Nota Ruimte staat over Zuid-Limburg de volgende beleidsuitspraak: 'het Heuvelland is aangeduid als nader te begrenzen nationaal landschap. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en reliëf'.

In de Nota Ruimte staat verder beschreven dat er wordt ingezet op sterke steden en een vitaal platteland, waarbij ook expliciet gekozen is voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

- méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren, en;
- méér ruimte voor infrastructuur en water.

Het behoud van landschapspatronen wordt gezien als een cultuuropgave. Er dient derhalve een halt te worden toegeroepen aan de aantasting van het landschap. De bestaande contrasten tussen stad en land dienen aantrekkelijker te worden gemaakt. Bij eventuele veranderingen dienen bestaande waarden te worden gerespecteerd. Tevens dient optimaal te worden bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van netwerken, steden en dorpen.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de nota wordt in dat kader gesteld, dat benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Momenteel ligt de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte voor aan de Tweede Kamer, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt een doorkijk gegeven naar deze structuurvisie.

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

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

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

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

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

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur (Natura 2000 gebieden).

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.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Op basis van vorenstaande uiteenzetting van het vigerende en toekomstige Rijksbeleid wordt gesteld dat bij onderhavig planvoornemen geen sprake is van strijdigheden daarmee.

3.2 Provinciaal beleid

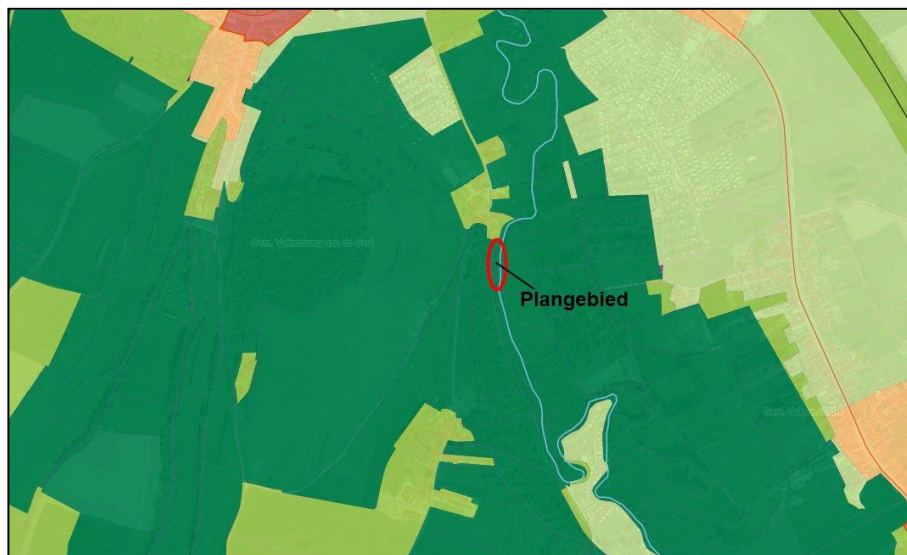
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.



Uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P1 'Ecologische Hoofdstructuur'.

De 'Ecologische hoofdstructuur' (EHS, P1) omvat bestaande bos- en natuurgebieden, te ontwikkelen nieuwe natuur- en beheersgebieden, ecologisch water (Maasplassen) en beken met een specifiek

ecologische functie (SEF-beken). Erbinnen liggen bijzondere natuurgebieden zoals Nationale Parken, Natuurbeschermingswetgebieden, waardevolle bossen en de gebieden die zijn aangewezen (of aangemeld) als Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Het gaat in alle gevallen om gebieden van nationale of Europese betekenis. De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke hoofdstructuur volgens de Nota Ruimte.

Het provinciale beleid voor de EHS is gericht op het beschermen en realiseren van deze samenhangende robuuste structuur van grotere natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Bescherming, ontwikkeling en verbetering van de (grensoverschrijdende) biodiversiteit en natuurlijke ecosystemen via milieubescherming, natuurbeheer en herstel van natuurlijke watersystemen, zoals beken en (grond)waterafhankelijke natuurgebieden, staat hier voorop.

Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het 'nee, tenzij' regime. Als dergelijke activiteiten toch worden toegestaan, moet compensatie plaatsvinden. Onder strikte condities kunnen voor knelpuntsituaties oplossingen worden gecreëerd mits dit tevens leidt tot een versterking van de ecologische structuur.

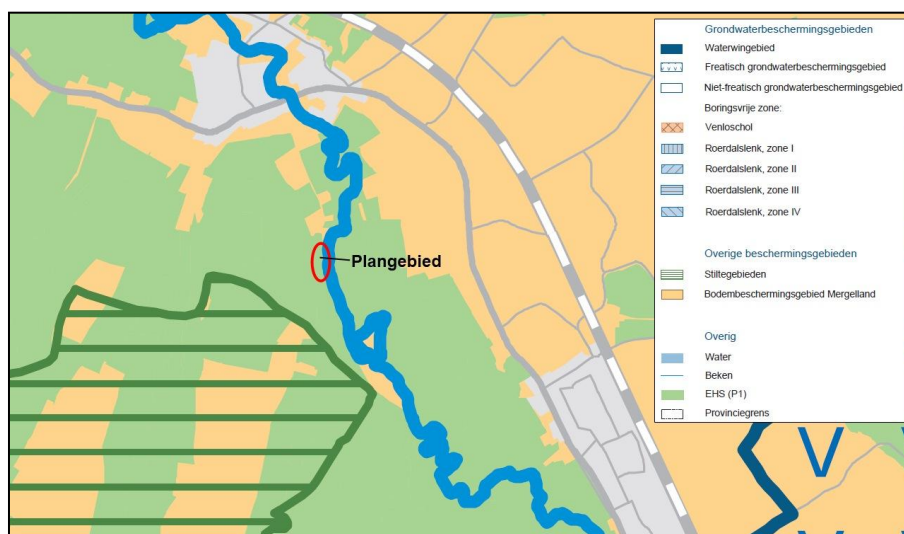
De gebieden van de EHS dienen goed toegankelijk te zijn voor recreatief medegebruik en voorzien van (recreatieve) routestructuren binnen de ecologische randvoorwaarden. Het beheer is in handen van particulieren, landbouw, overheden zoals waterschappen en terreinbeherende beschermingsorganisaties. Naast behoud en ontwikkeling van natuurwaarden speelt in deze gebieden ook behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

Kristallen waarden

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) blijkt dat het plangebied – naast de EHS (P1) – gelegen is in het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland', zoals nagenoeg heel Zuid-Limburg.

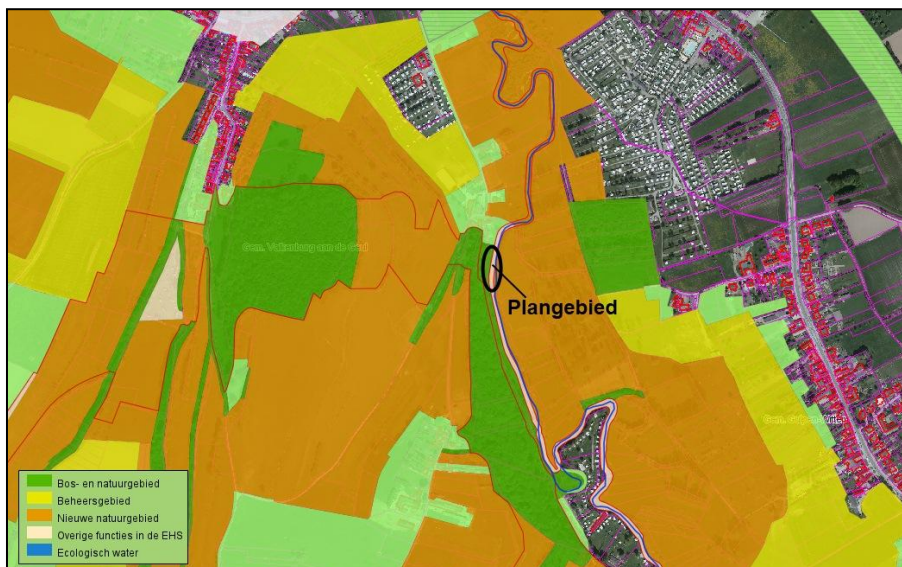


Uitsnede POL-kaart
'kristallen waarden' met
aanduiding plangebied

Het Mergelland is een gebied waar voor het duurzame behoud van kwetsbare functies en waarden een bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk is. In dit gebied is het provinciale beleid erop gericht om te streven naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen.

Groene waarden

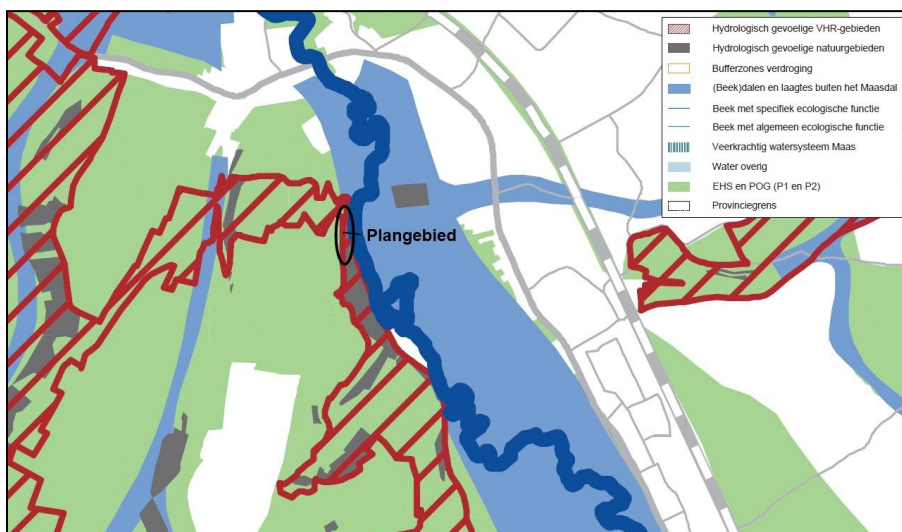
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) blijkt de ligging van onderhavig plangebied binnen de 'Ecologische Hoofdstructuur (EHS)', meer specifiek aangeduid als 'Bos- en natuurgebied' en 'Overige functies in de EHS'.



Uitsnede POL-kaart
'groene waarden' met
aanduiding plangebied

Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) blijkt de ligging van onderhavig plangebied binnen een 'Hydrologisch gevoelig VHR-gebied' en 'Hydrologisch gevoelige natuurgebieden'.



Uitsnede POL-kaart
'blauwe waarden' met
aanduiding plangebied

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

De gemeenteraad van Gulpen-Wittem heeft daartoe op 26 maart 2012 de ‘Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul’ vastgesteld (zie tevens paragraaf 3.3.2 van voorliggende toelichting), waarin het provinciale ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’ is vertaald in een ‘Gemeentelijk Kwaliteitsmenu’.

In z’n algemeenheid betreft het Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van ‘kwaliteitswinst’. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘groenfonds’.

De provincie heeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Door de gemeente Gulpen-Wittem zijn deze richtlijnen en drempelwaarden overgenomen in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (verwoord in de Intergemeentelijke Structuurvisie).

In casu is feitelijk geen sprake van een nieuwe ‘rode’ ontwikkeling in die zin dat sprake is van (extra) versterking. Immers, de feitelijk aanwezige recreatiewoning wordt gesloopt en in dezelfde omvang teruggebouwd op een planologisch geschiktere locatie binnen het perceel. Voor onderhavige planontwikkeling is het Kwaliteitsmenu niet van toepassing.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Middels voorliggende planontwikkeling wordt een sedert lange tijd aanwezige gebruikssituatie positief bestemd, in die zin dat het bestaande gebouw op een betere locatie ter plekke van het kadastrale perceel wordt gesitueerd. Ondanks de ligging binnen de Ecologische Hoofdstructuur kan worden aangenomen dat als gevolg van voorliggende planontwikkeling geen (extra) negatieve effecten daarop zullen plaats vinden. Gesteld kan worden dat zelfs een betere situatie wordt gecreëerd, aangezien de nieuwe recreatiewoning wordt gesitueerd buiten de begrenzing van het Natura 2000 gebied alsook het inundatiegebied van de Geul.

In dit kader dient te worden vermeld dat de initiatiefnemer in het voorstadium van voorliggende planontwikkeling uitvoerig overleg heeft gevoerd met de gemeente en het Waterschap Roer en Overmaas. De gemeente heeft daarbij tevens overleg gepleegd met de provincie. Uit dat overleg is gebleken dat de beoogde recreatiewoning positief kan worden bestemd. Weliswaar hebben de gemeente en de provincie in onderling overleg aangegeven dat verplaatsing enkel mogelijk is indien sprake is van landschappelijke inpassing en natuurlijk materiaalgebruik, geen groter oppervlak mag worden teruggebouwd dan momenteel aanwezig en verplaatsing naar de (noordelijke) rand van het perceel in de richting van de bebouwing aan de Engwegen in het kader van clustering en zuinig ruimte gebruik.

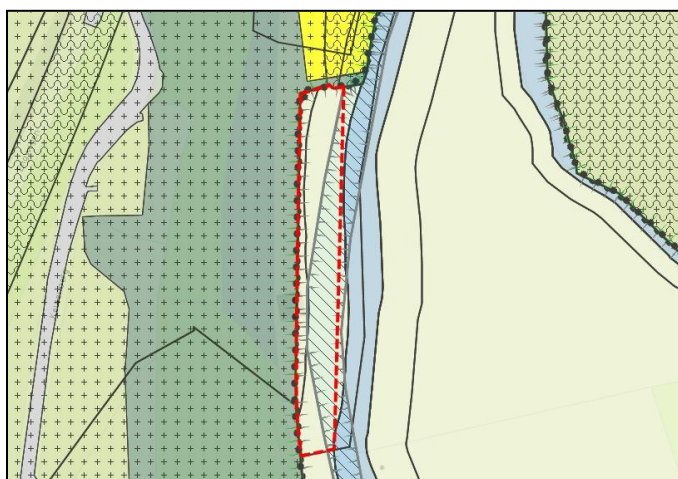
Deze voorwaarden zijn de door de gemeente tevens verwoord in de schriftelijke principetoezegging middels brief d.d. 22 november 2011 (kenmerk: U.11.07476), opgenomen onder bijlage 1.

Op basis van vorenstaande en het gevoerde vooroverleg met de provincie mag worden geconcludeerd dat onderhavig voornemen niet strijdig is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Haasstad 5 te Wijlre is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem d.d. 2 april 2009. Op grond van dit bestemmingsplan zijn de regels van de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en Landschapswaarden' van toepassing. Voorts is een aantal dubbelbestemmingen van toepassing: 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waarde – Landschapselementen', 'Waterstaat – Beschermingszone water', 'Waterstaat – Erosie' en 'Waterstaat – Inundatiegebied'. Als laatste is één gebiedsaanduiding van toepassing, te weten 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied'.



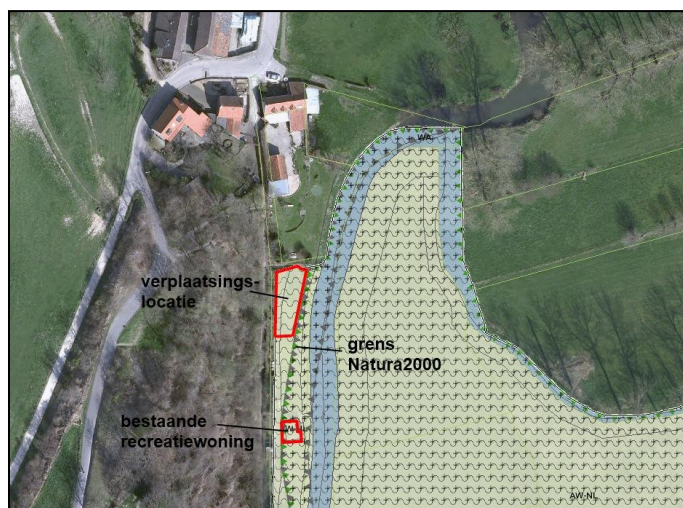
Uitsnede verbeelding met aanduiding plangebied

Gelet op de regels opgenomen in artikel 6 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', is voorliggende planontwikkeling – te weten het realiseren van een recreatiewoning – daarbinnen niet toegelaten. Er zijn geen binnenplanse vrijstellingen-/ontheffings-/afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om alsnog de recreatiewoning te vergunnen.

Omdat in casu echter sprake is van een situatie die reeds gedurende veertig jaar aanwezig is, heeft het college van burgemeester en wethouders – naar aanleiding van een principeverzoek van de initiatiefnemer – besloten om medewerking te verlenen aan het positief bestemmen van de recreatiewoning (zie tevens bijlage 1). Weliswaar is aan deze medewerking navolgende voorwaarden verbonden:

1. Landschappelijke inpassing en natuurlijk materiaalgebruik van de recreatiewoning is vereist;
2. Bij verplaatsing en herbouw mag de recreatiewoning geen grotere oppervlakte hebben dan de huidige omvang. Deze is bepaald op maximaal 45 m² met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
3. De bestaande recreatiewoning wordt gesloopt;

4. In het kader van clustering van bebouwing / zuinig ruimtegebruik is verplaatsing alleen mogelijk in de richting van de bestaande bebouwing van de Keutenberg. De exacte verplaatsingslocatie – zoals aangegeven door de gemeente – is weergegeven in navolgende figuur;
5. In verband met de wijziging van het bestemmingsplan zal er een planschadeovereenkomst worden afgesloten, inhoudende dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer.



Ligging nieuwe situering ten opzichte van bestaande situering

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt voldaan aan de hiervoor genoemde voorwaarden zoals gesteld door het college van burgemeester en wethouders.

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

De gemeente Gulpen-Wittem heeft onlangs de Structuurvisie Gulpen-Wittem 2003 herzien c.q. geactualiseerd. Daartoe is de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul opgesteld. Deze intergemeentelijke structuurvisie is op 26 maart 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

In de intergemeentelijke structuurvisie worden strategische keuzes aangaande de ruimtelijke ontwikkeling binnen het grondgebied voor de lange termijn vastgelegd. De hoofddoelstelling van de intergemeentelijke structuurvisie is het geven van een integrale visie voor het grondgebied van de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul. Hierin komt op hoofdlijnen de samenhang tussen de (ruimtelijke) aspecten van sectoraal beleid, zoals recreatie en toerisme, economie, volkshuisvesting, natuur, landbouw en mobiliteit tot uiting. De structuurvisie zal een belangrijk afwegingskader vormen voor concrete ruimtelijke beslissingen over de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden.

In de intergemeentelijke structuurvisie wordt de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in het 'Gemeentelijke Kwaliteitsmenu'. Daarbij zijn door de gemeente Gulpen-Wittem de provinciale uitgangspunten (nagenoeg) één op één vertaald.

Voorliggende planontwikkeling past binnen de kaders van de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul.

3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat voorliggend planvoornemen weliswaar strijdig is met de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan, doch niet strijdig is met het voorgestane gemeentelijke beleid. Vanwege strijdigheid met de vigerende bestemmingsplanregels dient voorliggend bestemmingsplan teneinde ter plekke van onderhavig plangebied de beoogde recreatiewoning te kunnen realiseren.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

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

In casu is feitelijk sprake van een planologische functiewijziging (van 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en Landschapswaarden' naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'). Tevens is de nieuwe recreatiewoning gesitueerd op een momenteel onbebouwde plek binnen het kadastrale perceel. Zodoende is ten behoeve van voorliggende planontwikkeling een (verkennd) bodemonderzoek verricht.

De rapportage van het verrichte onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Op basis van het verrichte bodemonderzoek is geconstateerd dat sprake is van diverse aangetroffen verontreinigingen, verband houdende met de ligging van het plangebied direct langs de Geul. Omdat deze verontreinigingen als gebiedseigen kunnen worden bestempeld, leveren deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen op voor voorliggende planontwikkeling.

Weliswaar is in de rapportage aangegeven dat, indien sprake is van meer dan 25 m³ grondverzet ten behoeve van het bouwplan, een zogenaamde BUS-melding danwel saneringsplan dient te worden opgesteld waaromtrent het bevoegde gezag (in casu: de provincie Limburg) goedkeuring dient te verlenen.

Bij voorliggende planontwikkeling zal echter nagenoeg geen grondverzet plaatsvinden. Mocht sprake van zijn van minder dan 25 m³ grondverzet, zal een plan van aanpak moeten worden opgesteld.

4.2 Geluid

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

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg

(gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

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

Via de website van het RIVM is de indicatieve geluidbelasting ter plekke van het plangebied te raadplegen. Daaruit blijkt dat de Lden in dBA ter plekke van onderhavig plangebied minder bedraagt dan 45. Daarbij wordt tevens een indicatie 'zeer goed' gegeven voor wat betreft de geluidkwaliteit in de leefomgeving.

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

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

4.3 Milieuzonering

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

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

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

In casu is het meest nabijgelegen agrarische bedrijf gelegen aan de Engwegen 6 te Schin op Geul. Dit betreft 'Stoeterij Engwegerhof'. De grens van deze inrichting is op ruim 70 meter gelegen ten opzichte van de grens van het bouwvlak ten behoeve van de middels voorliggende planontwikkeling te realiseren recreatiewoning.

Gelet op de 'Verordening Geurhinder en Veehouderij' van de gemeente Valkenburg aan de Geul dient de afstand van (nieuwe) geurgevoelige bestemmingen tenminste 50 meter te bedragen. Gelet op de feitelijke afstand van ruim 70 meter, ondervindt de stoeterij geen (extra) belemmeringen ten gevolge van

de te realiseren recreatiewoning, alsmede kan worden geconcludeerd dat in de recreatiewoning een goed 'woon- en leefklimaat' is gegarandeerd. .

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

4.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

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

In casu is geen sprake van een planontwikkeling die qua omvang vergelijkbaar is met het toevoegen van 500 woningen. Er mag dan ook worden aangenomen dat, als gevolg van voorliggende planontwikkeling, sprake is van een NIBM plan.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.853 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

In de directe nabijheid van onderhavig plangebied is geen sprake van provinciale en/of rijkswegen, waardoor het Besluit gevoelige bestemming niet van toepassing is. Enkel is op circa 600 meter de N595 gelegen. Deze afstand is echter ruimer dan de in het besluit genoemde afstanden.

4.4.4 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een nieuw zogenaamd kwetsbaar object, aangezien feitelijk sprake is van het verplaatsen van een bestaande recreatiewoning. Desalniettemin wordt hierna het beleid omtrent externe veiligheid beschouwd en wordt een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

4.5.1 Beleid

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

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In

het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

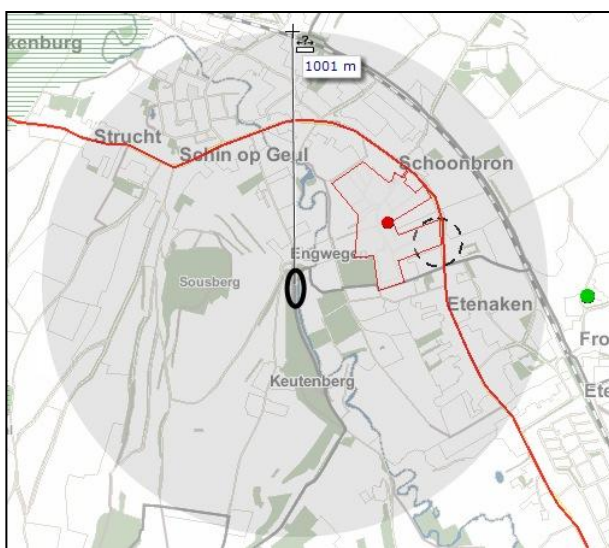
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van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

Plaatsgebonden risico

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

4.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Op circa 250 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich de inrichtingsgrens van Camping Schoonbron, aangewezen als een 'overige inrichting gevaarlijke stoffen'. Binnen deze inrichting is sprake van een bovengrondse propaantank van 8.000 m^3 , geheel aan de oostzijde van het terrein. Ten opzichte van deze tank is een plaatsgebonden risicocontour van 95 meter van toepassing. Gelet op deze afstand vormt het plaatsgebonden risico derhalve geen belemmering voor voorliggende planontwikkeling.

Voor wat betreft het groepsrisico mag, op basis van de grote afstand, worden aangenomen dat onderhavige planontwikkeling niet is gelegen binnen de 1% letaliteitgrens en de 100% letaliteitgrens.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

Op ruim 600 meter van het plangebied ligt de N595, welke is aangeduid als een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Gelet op deze afstand vormt het plaatsgebonden en groepsrisico geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

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

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Binnen een afstand van 1000 meter ten opzichte van het plangebied is geen sprake van transportleidingen voor gevaarlijke stoffen. .

4.5.3 Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

5.1 Archeologie

5.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

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

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt niet over een archeologische beleidskaart. Weliswaar heeft de gemeente in het ter plekke van onderhavig plangebied vigerende bestemmingsplan een kaart 'archeologie' opgenomen.

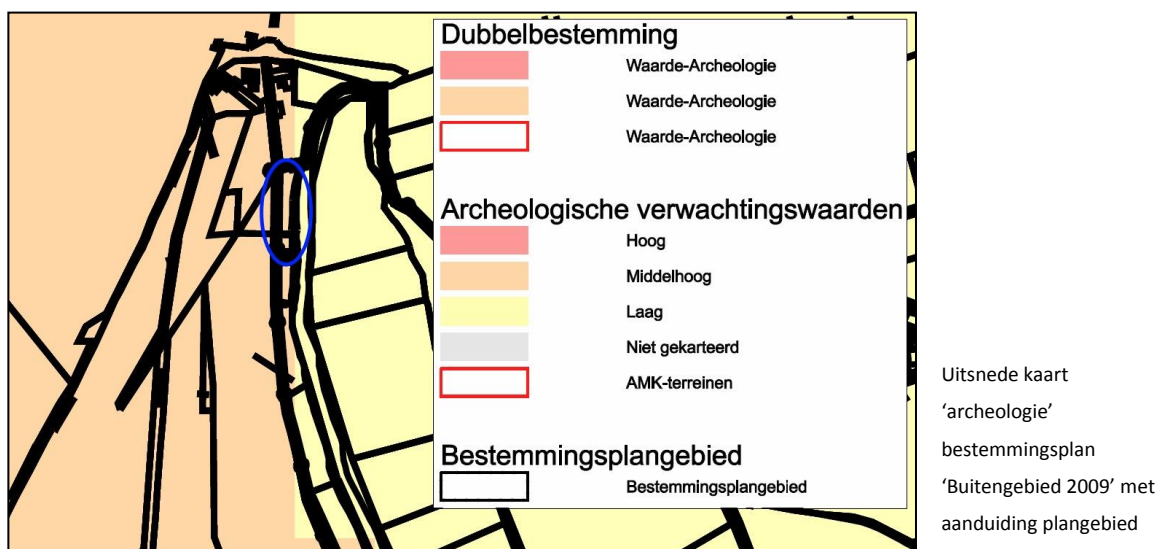
Uit raadpleging van deze kaart blijkt dat onderhavig plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing.

Artikel 27.2.2 van het bestemmingsplan schrijft het navolgende voor:

'Op de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden die nader aangeduid zijn als archeologische verwachtingswaarden 'hoog', 'middelhoog' en 'AMK-terreinen' en ter plaatse van archeologische vindplaatsen dient archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden als een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt en:

- de grens van het plangebied binnen 50 meter van een archeologische vindplaats is gelegen, of;
- het plangebied groter is dan 100 m² en is gelegen binnen een historische kern;
- in AMK-terreinen het plangebied groter is dan 0 m², of;
- voor overige gebieden het plangebied groter is dan 2500 m² tenzij een vindplaats binnen 50 meter van de grens van het plangebied is gelegen.

Als uit het archeologische vooronderzoek blijkt dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld, mag het planvoornemen in het kader van archeologie uitgevoerd worden.'



5.1.3 Conclusie

Binnen 50 meter van onderhavig plangebied is geen sprake van een archeologische vindplaats, het plangebied is niet gelegen in een historische dorpskern en betreft geen AMK-terrein. Voorts is onderhavig plangebied kleiner dan 2.500 m². Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.2 Kabels en leidingen

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

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

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Ten gevolge van voorliggende planontwikkeling wijzigt de huidige verkeersstructuur niet. Het perceel wordt vanuit noordelijke richting ontsloten middels een voetpad, uitkomend op de weg Engwegen. Vanuit zuidelijke richting is sprake van de weg Haasstad afkomstig vanaf Stokhem, die ter plaatse van de camping 'Gronseleberg' als (doorlopend) voetpad richting onderhavig perceel verder loopt. Ten aanzien van deze bestaande structuur worden geen veranderingen aangebracht.

5.3.2 Parkeren

Voor wat betreft het aspect parkeren geldt de parkeernorm zoals is neergelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem', in werking getreden op 26 februari 2009.

Ten aanzien van recreatiewoningen wordt door de gemeente een norm gesteld van 0,5 parkeerplaatsen per slaapkamer. In casu is – gelet op de beschikbare tekeningen – sprake van 2 slaapkamers. Zodoende dient voor de nieuwe recreatiewoning te worden voorzien in 1 parkeerplaats.

In beginsel dient parkeerruimte te worden gerealiseerd binnen de eigen perceelsgrenzen. In casu is dat, vanwege de bereikbaarheid enkel per voetpad, onmogelijk. In dit kader dient te worden vermeld dat reeds lang tijd (40 jaar) sprake is van een recreatiewoning ter plekke van onderhavig plangebied, waarbij sinds jaar en dag wordt geparkeerd aan de Engwegen, nabij de woning met huisnummer 9, op een stuk doodlopende openbare weg.

Gelet op het gegeven dat er geen parkeerproblemen bekend zijn in de bestaande situatie, mag worden aangenomen dat ten gevolge van voorliggende planontwikkeling – waarbij feitelijk geen extra parkeerruimte is benodigd ten opzichte van de bestaande, reeds jarenlang aanwezige, situatie – geen parkeerproblemen behoeven te worden verwacht.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.4.2 Provinciaal beleid

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

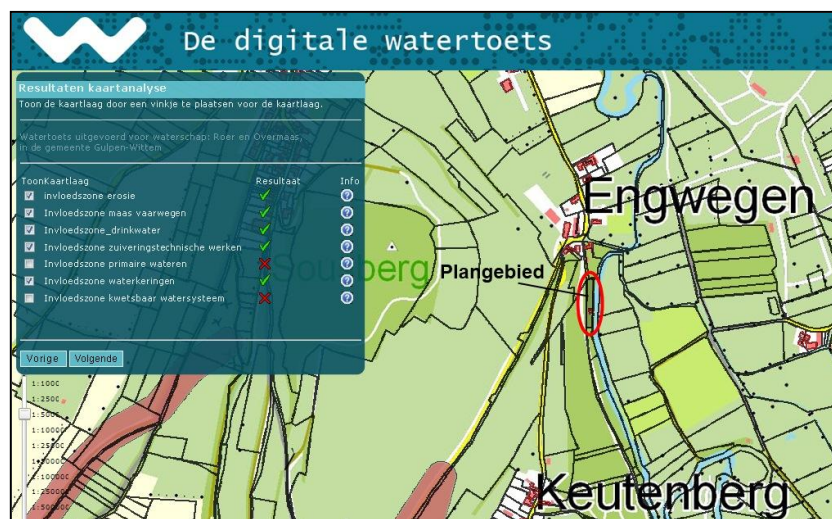
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden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

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van de 'digitale watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

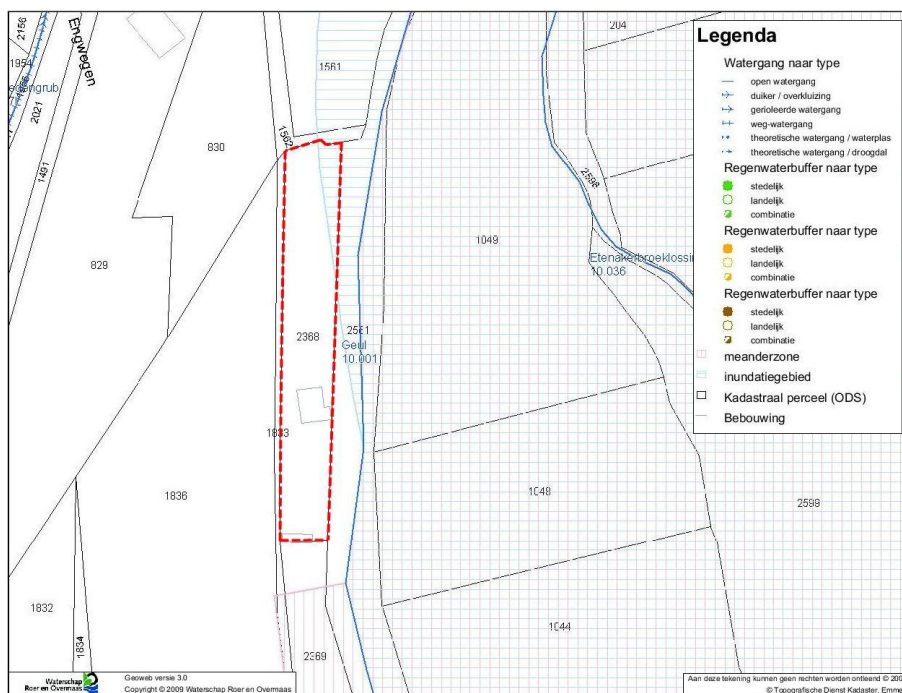
Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas. Uit raadpleging van de digitale watertoets blijkt dat het plangebied is gelegen in waterschapsbelangen.



Uitsnede waterkaart digitale watertoets met aanduiding plangebied

Via de digitale watertoets zijn deze waterschapsbelangen ter plekke van onderhavig plangebied aangemerkt als 'invloedszone primaire wateren' en 'invloedszone kwetsbaar watersysteem'. Ten aanzien van de waterschapsbelangen heeft het Waterschap Roer en Overmaas een kaart aangereikt, met daarop de exacte begrenzing. Daaruit blijkt de begrenzing van het inundatiegebied over een beperkt deel van het onderhavige plangebied, geheel ten noorden, te lopen.

Betreffende kaart is weergegeven in navolgende figuur.



Begrenzing
waterschapsbelangen
ten opzichte van
plangebied

Het middels voorliggend bestemmingsplan vast te leggen bouwvlak ten behoeve van de nieuwe recreatiewoning is gelegen buiten de begrenzing van de waterschapsbelangen c.q. inundatiegebied. Zodoende is de Keur van het Waterschap niet van toepassing.

5.4.4 Afval- en hemelwater

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

Afval- en hemelwater (dak)verharding

Het afvalwater én het hemelwater afkomstig van de bestaande recreatiewoning wordt afgevoerd in zuidelijke richting naar een helofytenfilter. Deze individuele zuiveringsunit is op initiatief van de gemeente (en tevens deels bekostigd door de gemeente) in het verleden aangelegd. Het gezuiverde water wordt vervolgens afgevoerd richting de Geul.

Ook voor wat betreft de nieuw te realiseren recreatiewoning zal gebruik worden gemaakt van deze wijze van afvoer van het afval- en hemelwater en dit worden aangesloten op de bestaande helofytenfilter.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal rechtstreeks infiltreren in de bodem danwel op natuurlijke wijze (vanwege de aflopende hoogte in het terrein) afwateren in de richting van de Geul.

Voorkomen van wateroverlast

Gelet op het natuurlijke hoogteverschil binnen onderhavig plangebied, waarbij het terrein afloopt in oostelijke richting met het laagste punt ter plekke van de Geul, behoeft wateroverlast voor derden niet te worden verwacht als gevolg van voorliggende planontwikkeling. Daarbij kan door het bepalen van het bouwpeil en afschot daarmee rekening worden gehouden, waarbij tevens kan worden voorkomen dat geen water in de te realiseren recreatiewoning kan vloeien.

(Pré)wateradvies

Gelet op de digitale watertoetsprocedure dient in formeel opzicht voorliggende planontwikkeling de normale watertoetsprocedure te doorlopen teneinde een (pré)wateradvies van het Waterschap Roer en Overmaas te verkrijgen.

Vanwege het feit echter dat de initiatiefnemer voorafgaande aan de planontwikkeling overleg heeft gevoerd met het Waterschap Roer en Overmaas en het feit dat met voorliggende planontwikkeling wordt voldaan aan de door het waterschap geplaatste opmerkingen, alsmede gelet op de kleinschalige aard van het plan, is onderhavig plan niet meer separaat voorgelegd aan het waterschap echter meteen in het kader van artikel 3.1.1 Wro toegezonden aan het waterschap (zie paragraaf 8.2 van voorliggende toelichting).

Conclusie

Op basis van vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat het aspect waterhuishouding geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

Zoals reeds in paragraaf 3.2 van voorliggende toelichting geconstateerd, is onderhavig plangebied gelegen binnen de 'Ecologische Hoofdstructuur'. Ondanks de ligging binnen de EHS heeft voorliggende planontwikkeling geen 'extra' verstoring ten aanzien van de te beschermen waarden tot gevolg. Primair is sprake van een verschuiving van sedert jaar en dag aanwezige bebouwing en gebruik binnen de perceelsgrenzen.

Voorts is sprake van een verschuiving buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied 'Geuldal', waar momenteel sprake is van de ligging binnen dit gebied.

Mede gelet op het tussen de gemeente en de provincie gevoerde overleg, en de daarover aan initiatiefnemer gecommuniceerde resultaten, kan worden geconcludeerd dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen vormt voor voorliggende planontwikkeling.

Voorts dient in dit kader te worden vermeld dat de initiatiefnemer op vrijwillige basis een natuurontwikkelingsplan heeft laten opstellen (zie tevens paragraaf 5.6.4). Dit plan voorziet in nieuwe beplanting waarbij aansluiting is gezocht bij de doelsoorten van het omliggende EHS-gebied.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

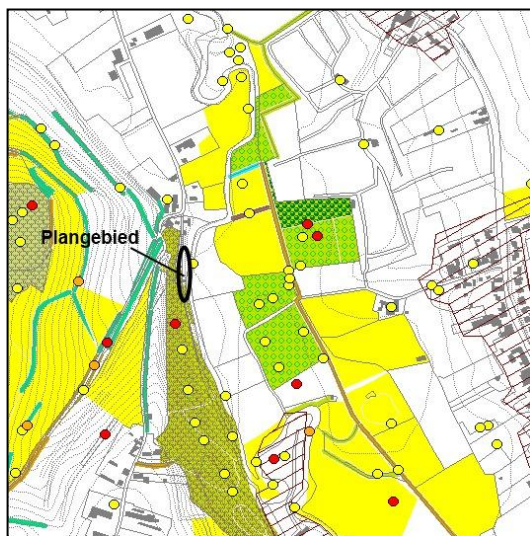
In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

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

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

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.



Kaart natuurgegevens provincie met aanduiding plangebied

Gelet op deze natuurgegevens is in de directe omgeving van het plangebied sprake van diverse waargenomen waarden.

5.6.3 Gebiedsbescherming

Onderhavig plangebied is direct gelegen nabij het Natura 2000-gebied alsmede Habitatrichtlijn gebied (2003) 'Geuldal'. Een deel van de begrenzing van dit gebied is gelegen over de perceelsgrenzen.



Ligging plangebied ten opzichte van
Natura 2000-gebied 'Geuldal'

Het Geuldal is met een oppervlakte van bijna 2.500 hectaren één van de omvangrijkste Natura 2000 gebieden in ons land. Het gebied wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen en is mede daardoor bijzonder gradiëntrijk. In het dal bevinden zich betrekkelijk voedselrijke en natte tot vochtige gronden met een afwisseling van hooilanden en diverse bosgemeenschappen. De hoger gelegen, droge hellingen bestaan uit een voedselarme en kalkarme bovenste helft en een wat voedselrijkere onderste helft, waarbij kalkgesteente soms dagzoomt (in groeven). De graslanden en bossen die hier voorkomen bevatten orchideeënrijke hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden en begroeiingen op rotsranden.

De exacte begrenzing van het Natura 2000-gebied ter plekke van onderhavig plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Gulpen-Wittem. Deze begrenzing wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat de huidige bestaande recreatiewoning gelegen is binnen de begrenzing van het gebied en dat de nieuwe recreatiewoning – mede naar aanleiding van het overleg met de provincie – zal worden gerealiseerd buiten deze begrenzing.

5.6.4 Verricht onderzoek

Gelet op gevoelige ligging van onderhavig plangebied voor wat betreft flora en fauna, alsmede de daaromtrent beschikbare gegevens, is een verkennend natuurwaardenonderzoek (quickscan) verricht.

Uit het verrichte onderzoek is vooraleerst gebleken dat de bestaande recreatiewoning mogelijk leefgebied vormt voor één of enkele vleermuissoorten. Voorts bestaat de mogelijkheid dat onder de huidige recreatiewoning Steenmarters verblijven.

Ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen is een Mitigatie- en Natuurontwikkelingsplan opgesteld. In het mitigatieplan zijn de verplicht uit te voeren mitigerende maatregelen beschreven. Het volledige plan is bijgevoegd als **bijlage 3** waarbij het eerder genoemde verrichte verkennende natuurwaardenonderzoek als bijlage is opgenomen.

De in het mitigatieplan opgenomen verplichte maatregelen dienen te zijn uitgevoerd alvorens over kan worden gegaan tot sloop van de huidige recreatiewoning. Door tevens de sloop buiten de periode maart – augustus te laten plaatsvinden en te handelen volgens een door het ministerie van EL&I goedgekeurde gedragscode, wordt voorkomen dat voor wat betreft de mogelijke aanwezigheid van de Steenmarter overtredingen met de Flora- en faunawet optreden.

Naast vleermuizen en de Steenmarter, is tevens op basis van het verrichte onderzoek geconstateerd dat het plangebied een geschikt leefgebied is voor een aantal broedvogels. Ten aanzien van deze broedvogels dient – ter voorkoming van nadelige effecten – de sloop van de huidige recreatiewoning buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Als laatste vormen de aanwezige opstallen geheel in de zuidpunt van het plangebied een mogelijke verblijfplaats voor de Hazelworm. Aangezien voorliggende planontwikkeling primair toeziet op het slopen van een bestaande recreatiewoning gelegen in het midden van het perceel en herbouw geheel in het noorden van het perceel, treden er geen nadelige effecten op voor de eventueel aanwezige Hazelworm.

5.6.5 Conclusie flora en fauna

Op basis van het verrichte verkennende natuurwaardenonderzoek ter plekke van onderhavig plangebied en de daaruit voortvloeiende verwachtingen ten aanzien van een aantal beschermde soorten fauna, is door initiatiefnemer meteen overgegaan tot het opstellen van een natuurontwikkelingsplan (ongeacht of bepaalde soorten wel of niet daadwerkelijk aanwezig zijn in het plangebied). Het natuurontwikkelingsplan is opgenomen in het Mitigatie- en Natuurontwikkelingsplan, bijgevoegd als bijlage 3.

Indien de mitigerende maatregelen zijn uitgevoerd en rekening wordt gehouden met de sloop van de bestaande recreatiewoning buiten de periode maart – augustus (Steenmarter) en het broedseizoen, vinden er geen overtredingen plaats met de Flora- en faunawet.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect flora en fauna geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.7 Duurzaamheid

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

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de benodigde omgevingsvergunning.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Exploitatieplan

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

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Onder artikel 6.2.1, sub a, zijn vervolgens gevallen opgenomen waarvoor geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

In casu is sprake van een plan genoemd onder artikel 6.2.1a Bro wordt, waardoor geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

6.2 Planschade

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

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

Als voorwaarde bij de principetoezegging van de gemeente Gulpen-Wittem om medewerking te verlenen aan voorliggende planontwikkeling, is gesteld dat een planschadeovereenkomst zal worden afgesloten. Dit in verband met de wijziging van het bestemmingsplan. In deze overeenkomst wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Haasstad 5 te Wijlre' van de gemeente Gulpen-Wittem bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:500.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties, zulks gelijktijdig met de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan. Enkel de provincie Limburg heeft middels brief d.d. 29 juni 2012 (kenmerk: 2012/32172) gereageerd en kenbaar gemaakt dat er geen aanleiding bestaat om opmerkingen te maken en/of een zienswijze in te dienen. Betreffend schrijven van de provincie is bijgevoegd als **bijlage 4**.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

In de door de gemeenteraad vastgestelde Inspraakverordening van de gemeente Gulpen-Wittem is opgenomen dat bij plannen met een 'geringe' betekenis (waarvan in casu sprake is) geen voorontwerpplan behoeft te worden gepubliceerd ten behoeve van inspraak. Zodoende is ten behoeve van voorliggende planontwikkeling meteen overgegaan tot de formele bestemmingsplanprocedure.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 31 mei 2012 tot en met 4 juli 2012 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan is voorgelegd aan de gemeenteraad van Gulpen-Wittern ter vaststelling.

Het vaststellingsbesluit d.d. 27 september 2012 is bijgevoegd als **bijlage 5**.

9 Bijlagen

1. Brief gemeente Gulpen-Wittem d.d. 22-11-2011 (kenmerk: U.11.07476);
2. Rapportage verkennend bodemonderzoek (Aelmans ECO, d.d. 25-4-2012, kenmerk: 12/01962/V/E/HW);
3. Mitigatie- en Natuurontwikkelingsplan (Veen Ecology, d.d. 6-4-2012);
4. Adviezen ex artikel 3.1.1 Bro;
5. Vaststellingsbesluit d.d. 27-9-2012.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Voerendaal op 27 september 2012,



drs. S.J. van de Venne

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

