

bestemmingsplan
'Woning Heijenratherweg 7, Slenaken'
gemeente Gulpen-Wittem

status: vastgesteld
datum: 1 juni 2017
projectnummer: 405104R.2001
adviseur: SRE/GVE



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER

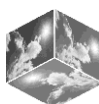


ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Geldend bestemmingsplan	2
1.3 Ligging plangebied	3
1.4 Leeswijzer	3
2 Planbeschrijving	4
2.1 Omgeving	4
2.2 Het plangebied	4
2.3 Historie	6
2.5 Planvoornemen	8
2.6 Verkeer- en parkeren	9
3 Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.3 Provinciaal beleid	14
3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)	14
3.3.2 Omgevingsverordening Limburg	15
3.3.3 Limburgs Kwaliteitsmenu	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.4.1 Strategische visie	17
3.4.2 Woonplan 2010-2020	19
3.4.3 Intergemeentelijke structuurvisie	20
4 Sectorale aspecten	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Milieu	21
4.2.1 Geluidhinder	21
4.2.2 Bodemkwaliteit	22
4.2.3 Luchtkwaliteit	23
4.2.4 Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten	23
4.2.5 Kabels en leidingen	23
4.2.6 Externe veiligheid	24
4.3 Flora en fauna	24
4.4 Archeologie en Cultuurhistorie	25
4.5 Water	25



5	Juridische aspecten	27
5.1	Algemeen	27
5.2	De verbeelding	27
5.3	De regels	27
6	Haalbaarheid	32
6.1	Economische haalbaarheid	32
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	32
6.3	Conclusie	33
7	Procedure	34
7.1	Te volgen procedure	34
7.1.1	Vooroverleg	34
7.1.2	Formele procedure	35

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek 2004

Bijlage 2: Habitattoets/passende beoordeling

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek





Luchtfoto plangebied (rode omlijning)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

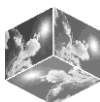
Deze toelichting is opgesteld ten behoeve van een functiewijziging met betrekking tot het omzetten van een planologisch bestemde recreatiewoning in een burgerwoning met tuin die permanent bewoond mag worden alsmede gronden ten behoeve van extensief agrarisch gebruik (schapenwei).

De betreffende locatie met de daarop aanwezige woning met buitenberging en tuin kent een lange voorgeschiedenis, die beschreven wordt in paragraaf 2.3.

De planlocatie is in het verre verleden in gebruik geweest ten behoeve van woon-doeleinden en sedert 1997 planologisch bestemd als vakantiewoningen.

Ter plaatse is sinds 2007 een geheel nieuwe woning met berging en tuin gerealiseerd.

De huidige eigenaar is voornemens het pand en de daarbij behorende ingerichte tuin in gebruik te nemen als burgerwoning waarbij de woning permanent bewoond gaat worden. De huidige bestemming laat dit echter niet toe. Het pand mag op basis van het vigerende bestemmingsplan uitsluitend gebruikt worden als vakantiewoning. Om het pand en de daarbij behorende tuin te kunnen gebruiken als burgerwoning ten behoeve van permanente bewoning, dient het bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd te worden.





1.2 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm Buitengebied' van de gemeente Gulpen-Witterm, zoals dat d.d. 2 april 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op grond van het bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende (dubbel)bestemmingen:

- grotendeels 'Recreatie – Verblijfsrecreatie';
- voor een gedeelte 'Natuur';
- 'Waarde – Archeologie' (middelhoge verwachtingswaarde, dubbelbestemming);
- 'Waarde - Ecologie' (dubbelbestemming);

Daarnaast geldt ter plaatse de bestemming 'Recreatie- Verblijfsrecreatie' de specifieke aanduiding 'vakantiewoning'.

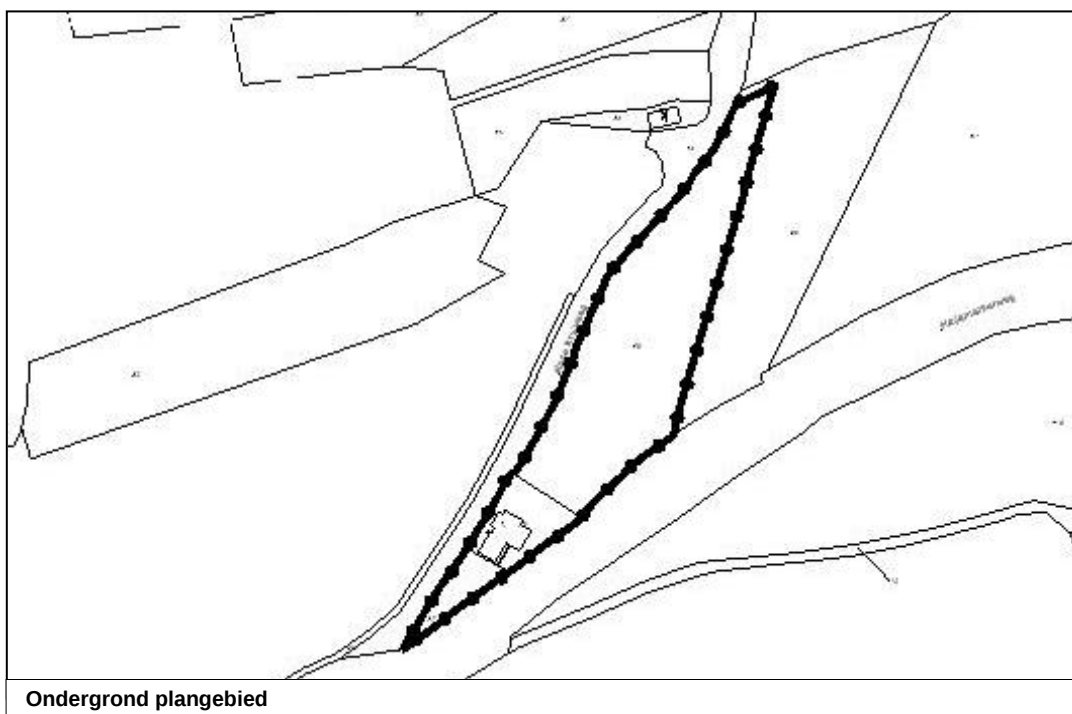
Verder zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing op het plangebied volgens het vigerend bestemmingsplan:

- Milieuzone – Bodembeschermingsgebied';
- 'Overige- Natura 2000-gebied'.

De voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn gezien de specifieke functieaanduiding 'vakantiewoning' ter plaatse uitsluitend bestemd voor een vakantiewoning. Permanente bewoning wordt gezien als strijdig gebruik.

De dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zoals hierboven opgesomd worden in het nieuwe bestemmingsplan voor zover van toepassing op de locatie overgenomen. Het bouwvlak wordt afgestemd op de gerealiseerde bebouwing (woning).





Op basis van het vigerende bestemmingsplan en de van kracht zijnde bestemmingen is de omzetting van de vakantiewoning naar een burgerwoning met tuin ten behoeve van permanente bewoning niet toegestaan. In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt verantwoord dat het gebruik als reguliere woning met de daarbij behorende tuin ter plaatse niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem, ten noordoosten van de kern Slenaken. De planlocatie is gesitueerd op een vooruitstekende punt tussen de Heijenratherweg en de Rode Kruisweg. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Wittem, sectie G, perceelsnummers 77 en 78 en gedeeltelijk perceel nummer 79.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal allereerst nader worden ingegaan op het planvoornemen en de ruimtelijke en stedenbouwkundige gevolgen daarvan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid dat geldt voor onderhavig planvoornemen. Hoofdstuk 4 gaat nader in op de sectorale aspecten die beïnvloed kunnen worden door het planvoornemen of op het planvoornemen. De juridische aspecten worden in hoofdstuk 5 behandeld gevolgd door de haalbaarheidstoets in hoofdstuk 6. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de te volgen procedure.





Impressie plangebied en directe omgeving

2 Planbeschrijving

2.1 Omgeving

Slenaken is gelegen in de uiterste zuidwesthoek van de gemeente Gulpen-Wittem, tegen de grens met België. De kern Slenaken heeft ongeveer 600 inwoners en bestaat uit circa 300 woningen. Het dorp is gelegen op korte afstand van de kleine kern Reijmerstok ten noordwesten en het gehucht Heijenrath ten noordoosten. De Belgische kern Teuven en de gehuchten De Planck en Nurop zijn ten zuiden van Slenaken gelegen. Slenaken is een klein compact dorp, ontstaan in het dal van de Gulp.

Het buitengebied rondom Slenaken bestaat voornamelijk uit agrarisch grondgebruik en bospercelen. Het buitengebied ter plaatse heeft een groene, landelijke en kleinschalige uitstraling.

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in een vooruitstekende punt tussen de Rode Kruisweg en de Heijenratherweg, de weg van Slenaken naar Heijenrath. Binnen de planlocatie is in 2008 een geheel nieuw gebouwde moderne woning opgericht, die planologisch wordt aangemerkt als vakantiewoning. Tevens is op de planlocatie in 2009 een buitenberging behorende bij deze woning gebouwd en een tuin behorende bij de woning ingericht (2008/2009) overeenkomstig een landschapsbeplantingsplan. Tevens zijn de bijbehorende gronden van perceel G79 (cultuurgrond) die door de eigenaar gebruikt worden voor schapen (extensief agrarisch gebruik) meegenomen.

De bebouwing ter plaatse betreft een woonpand bestaande uit 1 bouwlaag met een kap.





Impressie voormalige woning, ook wel bekend als 'De Witte Wachter'

De woning is opgebouwd uit bakstenen met natuurlijke kleuren, houten accenten en donkere pannen conform het welstandsadvies van de Welstandscommissie. Daarnaast is op enige afstand van de woning een berging gerealiseerd. Deze berging bestaat ook uit 1 bouwlaag met een kap. De materialisering sluit aan op die van de woning.

De bij de woning behorende gronden zijn ingericht als tuin op basis van een tuininrichtingsplan met een streekeigen architectuur ten behoeve van een optimale landschappelijk inpassing van de woning met berging. Deze landschappelijke tuininrichting maakte onderdeel uit van de realisatie van de woning in 2007/2008 op basis van een vereist inpassingsplan, dat als voorwaarde aan de bouwvergunning-verlening was gekoppeld.



2.3 Historie



Reeds vóór de tweede wereldoorlog was ter plaatse van het plangebied het woonpand, plaatselijk bekend Heijenratherweg 13, kadastraal bekend gemeente Slenaken, sectie B, nummer 2324 aanwezig, bestaande uit twee bouwlagen met kap. De muren van de woonbebouwing waren afgewerkt met wit pleisterwerk, waarnaar de naam van het pand “De Witte Wachter” refereerde.

Het linkergedeelte van de woonbebouwing met aanhorigheden, garage, berging, erf en tuin werd in april 1967 door dhr. Overbeeke aan zijn schoonzoon de heer van de Bilt verkocht. Het resterende rechtergedeelte van de woonbebouwing Heyenratherweg 13 met aanhorigheden, garage, berging, erf en tuin werd in mei 1967 door dhr. Overbeeke verkocht aan mevrouw Iterson, dochter van Prof. Dr. Ir. Frederik van Iterson hoogleraar werktuigbouwkunde en directeur van de Nederlandse Staatsmijnen.

Beide woonbebouwingsgedeelten werden door bouwkundige constructies gescheiden van elkaar als afzonderlijke geschakelde woonobjecten.

In september 1971 werd het linkergedeelte van het woonpand met aanhorigheden, erf en tuin door dhr. Van de Bilt verkocht aan mevrouw Iterson.

Beide geschakelde woonobjecten werden nadien inpandig via een doorgang met elkaar verbonden. In de jaren daarna werden de woningen door mevrouw Iterson gebruikt als reguliere burgerwoning.

In de jaren 90 is mevrouw Iterson verhuisd, maar het woonpand bleef in haar bezit. Vanaf die periode was het woonpand vaak als tijdelijk verblijf in gebruik door familie, vrienden en bekenden van mevrouw Iterson. In februari 1997 kocht mevrouw Iterson, het



naastliggende weiland, kadastraal bekend gemeente Slenaken, sectie B, nummer 2709.

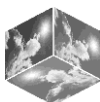
In 1997 werd het vigerende bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd, waarbij de bestemming van het plangebied werd gewijzigd van 'Wonen' naar 'Vakantiewoning'. Mevrouw Iterson is hier nooit persoonlijk van op de hoogte gebracht. In 2002 is mevrouw Iterson overleden waarna het woonpand in het bezit is gekomen van de erfgenamen, neven en nichten, van mevrouw Iterson. Toen zij het ter plaatse geldende bestemmingsplan bekeken moesten zij tot hun verbazing concluderen dat de locatie géén woonbestemming (meer) had.

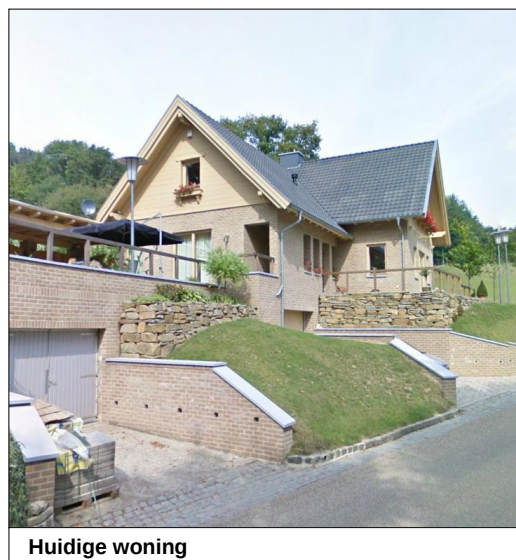
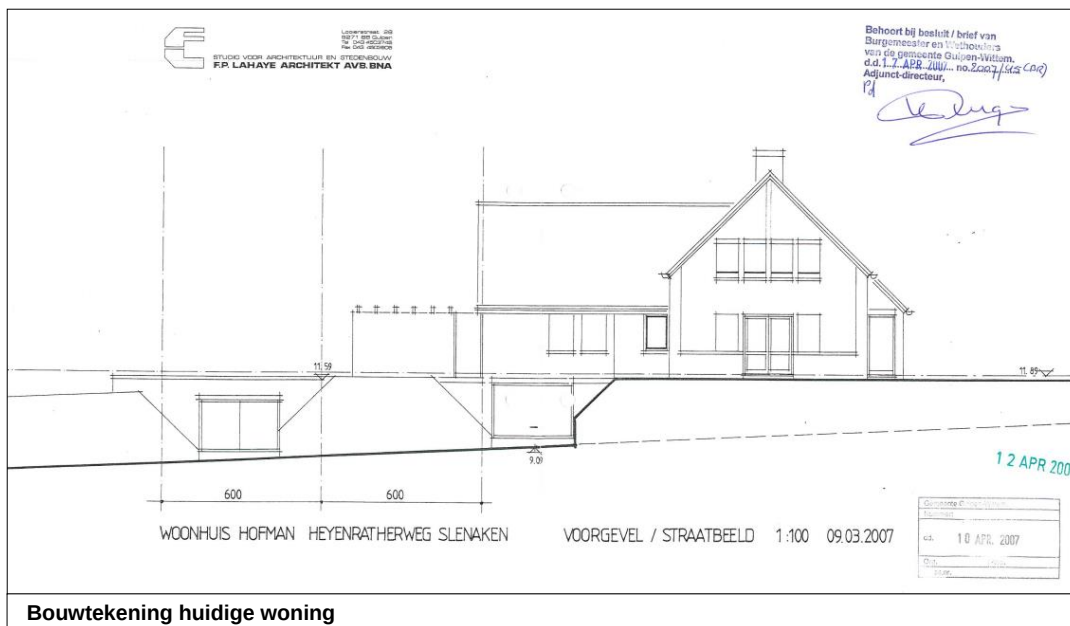
In het door de raad van de voormalige gemeente Wittem vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Wittem' van 10 september 1997 werden de gronden met de daarop aanwezige woonpanden kadastraal bekend, gemeente Slenaken, sectie B, nummers 2366 en 2367, aangemerkt als "Bebouwingsklasse v" bestemd voor rekreatief verblijf, niet zijnde permanente bewoning, "tuin" en het aanhorige weiland als "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde (AIn)".

In september 2003 vond in (een van) de woningen een gasexplosie plaats waardoor de woningen geheel werden verwoest. Er bleef niets van de beide woningen over. Aangezien de erfgenamen niet de financiële middelen hadden om de woningen te herbouwen werden de gronden in 2004 verkocht aan de huidige eigenaar de heer L. Hofman.

Na vele overlegmomenten met de gemeente en de welstandscommissie is binnen de planlocatie van de twee voormalige woningen in 2008 uiteindelijk één nieuwe vergunde woning gerealiseerd. Daarbij is de positionering van de nieuwe woning gewijzigd ten opzichte van de situering van de oorspronkelijke woningen (dicht op de punt van de Heijenratherweg en de Rode Kruisweg). Gekozen werd voor een meer terugliggende situering waar de bestaande hoogteverschillen minder groot waren en de nieuwbouw beter landschappelijk inpasbaar zou zijn. Voorwaarde voor de herbouw van de woning was echter dat deze niet permanent bewoond mocht worden. Deze voorwaarde kwam voort uit de ter plaatse sinds 1997 vigerende recreatieve bestemming. Naast de voorwaarde dat de vakantiewoning niet permanent bewoond mocht worden, was er ook sprake van een herplantplicht om de woning landschappelijk op verantwoorde wijze in te passen. In dat kader is in 2006 een landschapsbeplantingsplan ten behoeve van de landschappelijke inpassing gemaakt, die na de realisatie van de woning ook daadwerkelijk is uitgevoerd.

Voor de bouw van de woning is vrijstelling van het bestemmingsplan op basis van artikel 19, lid 1 WRO en bouwvergunning verleend bij besluit van 17 april 2007 (vergunning kenmerk 2006/45) na afgifte van een vereiste verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.





De nieuwe woning heeft een lagere goothoogte en is verder van de weg af gesitueerd dan de oorspronkelijke bebouwing. Doordat de huidige bebouwing geconcentreerd op het perceel is gerealiseerd is verder sprake van goede zichtlijnen richting het achterliggende landschap/bosgebied.

2.5 Planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in het omzetten (corrigeren) van de ter plaatse vigerende bestemmingen naar een woonbestemming. De initiatiefnemer wil de betreffende woning in gebruik nemen als reguliere woning die permanent bewoond mag worden en het atelier bij deze woning blijven gebruiken als atelier. Tevens wordt binnen dit planvoornemen een schapenstal opgericht ten behoeve van het natuurbeheer.

Het in gebruik nemen van de woning als reguliere burgerwoning, in gebruik nemen van het atelier en het oprichten van een schapenstal heeft uitsluitend gevolgen voor de



planologische regeling.

In onderhavige toelichting wordt de planologische wijziging van de vigerende bestemming naar 'Wonen' vanuit een goede ruimtelijke ordening verantwoord. Uit de afweging (onderhavige toelichting) blijkt dat het gebruik van de woning voor permanente bewoning ten opzichte van het planologische gebruik als vakantiewoning geen (zodanige) ruimtelijke-, stedenbouwkundige-, verkeerskundige- noch milieutechnische gevolgen heeft, dat aan voorgestane omzetting van de vakantiewoning naar een burgerwoning geen medewerking zou kunnen worden verleend. Daarnaast zal ook aangetoond worden dat er vanuit beleidsmatig (volkshuisvestelijk) oogpunt geen reden bestaat om niet mee te werken aan de omzetting naar een reguliere burgerwoning voor permanente bewoning.

2.6 Verkeer- en parkeren

De woning wordt ontsloten op de Heijenratherweg (entree garage en tuin) en Rode Kruisweg (entree woning) zoals dit in de huidige situatie reeds het geval is. Hierin zijn dus geen wijzigingen voorzien.

Voor de woning geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Deze twee parkeerplaatsen zijn gerealiseerd/aanwezig op eigen terrein.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg zijn de Nota Ruimte en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een con-



currend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het omzetten van een bestaande vakantiewoning in een reguliere burgerwoning voor permanente bewoning. Een dergelijke kleinschalige ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het rijksbeleid. De SVIR voorziet ook niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.



Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in een relatief kleinschalige ontwikkeling waarbij een vakantiewoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

3.2.3 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen. *Beleven* houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden. Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn. *Beschermen* wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna.

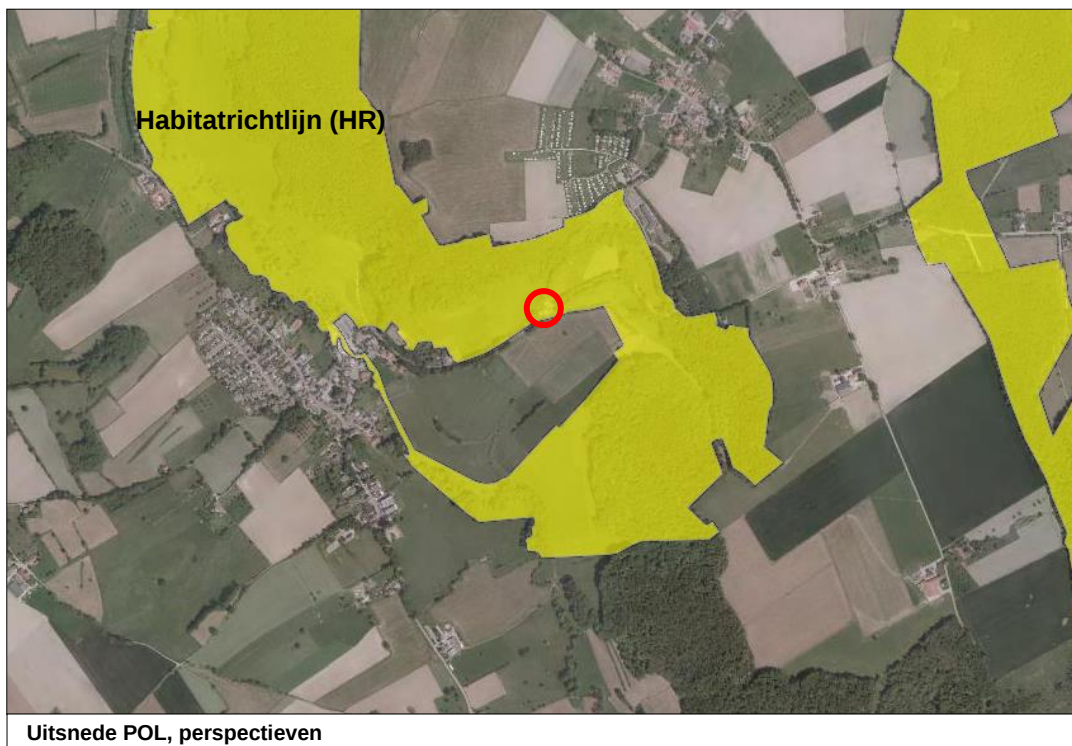
Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Natura 2000-gebieden worden aangewezen door de staatsecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden.

Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Gemeenten zijn verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.

Onderhavige plangebied is gelegen binnen Natura-2000 gebied Geuldal. In 2007 is, ten behoeve van de realisatie van de huidige bebouwing, en vanwege de ligging in het Natura-2000 gebied, een Habitattoets uitgevoerd. Deze Habitattoets is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.





Op basis van de Habitattoets/passende beoordeling is destijds vastgesteld, dat de bouw van de woning, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen, géén effect en/of gevolgen heeft voor (beschermde) dier- / plantsoorten (soorten en habitattypen) in en rond het plangebied. In het plangebied komen geen (beschermde) soorten en/of habitattypen voor en het leefgebied van die soorten en/of habitattypen wordt door de herbouw van de woning niet aangetast.

Omdat op deze plaats voorheen ook een woonpand (twee woningen) stond, treden er verder geen andere effecten op dan voorheen. Er is ook in dat opzicht géén sprake van een verandering c.q. verslechtering van de omstandigheden in het gebied. Er zullen dan ook zeker geen significante effecten optreden. De bouw van de woning heeft in dat opzicht geen andere of verdergaande effecten tot gevolg dan het gebruik van de locatie zoals dat tot nog toe plaats vond.

Omdat er behoudens de bouw van het woonpand in de omgeving geen andere activiteiten plaatsvinden (ook niet in het kader van onderhavig bestemmingsplan) is er derhalve ook géén sprake van enig cumulatief effect ten gevolge van meerdere ingrepen in de ruimte.

Op grond van vorenstaande gegevens, feiten en omstandigheden kan worden vastgesteld, dat in onderhavige situatie geen sprake is van een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet 1998.



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)*

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden. Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij aanpak de van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Het plangebied valt binnen de zone 'goudgroene natuurzone'. In de goudgroene natuurzone staat beschermen en versterken van de natuur centraal, met bijzondere aandacht voor de Natura2000 gebieden en de natuurbeken. Ook de hydrologisch gevoelige natuurgebieden (waaronder de natte parels) vragen om aandacht. Recreatief medegebruik van de natuur wil de provincie optimaliseren. Van belang is een goede maatschappelijke verankering van natuur(beleid). De buitenbegrenzing van de goudgroene natuurzone is vrij nauwkeurig begrensd, maar omvat op bestemmingsplanniveau ook andere functies.





Het planvoornemen voorziet in het omzetten van een bestaande planologisch bestemde vakantiewoning met atelier naar een reguliere burgerwoning voor permanente bewoning met atelier, waarbij de feitelijk bestaande situatie wordt geregeld en voor de realisatie van een schapenstal en het toevoegen van half-verharding in de vorm van grasbetontegels. Dit houdt in dat er binnen de 'Goudgroene natuurzone' wel extra bebouwing en verharding wordt toegevoegd. De nieuw op te richten schapenstal wordt echter gebouwd ten behoeve van natuurbeheer. Het gebruik van de bestaande gronden en opstallen ten behoeve van een reguliere woning, ten opzichte van een vakantiewoning, heeft geen nadelige gevolgen heeft voor de 'Goudgroene natuurzone' ter plaatse. Bovendien is ten behoeve van de bouw van de huidige woning in 2007 reeds een habitattoets uitgevoerd waaruit is gebleken dat er geen sprake is van een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (zie ook paragraaf 3.2.3).

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

De Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin



is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Wonen Zuid-Limburg'. Dit houdt in dat er geen nieuwe woningen aan de bestaande woningvoorraad mogen worden toegevoegd. Een uitzondering wordt gemaakt voor woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Hierin wordt gesteld dat de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing is indien: het plan de toevoeging van maximaal één woning mogelijk maakt, zoals in onderhavige situatie.

Aangezien onderhavige bestemmingsplan niet voorziet in de realisatie van meer dan één nieuwe woning, is de 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' niet van toepassing. Het planvoornemen voorziet overigens ook niet in de nieuwbouw van een woning aangezien de bebouwing reeds aanwezig is. Planologisch gezien is hier echter wel sprake van een nieuwe woning. De (planologische) toevoeging van 1 woning wordt gezien als 1 van de gemiddeld 55 woningen die binnen de gemeente Gulpen-Wittem jaarlijks kunnen worden gerealiseerd (zie ook paragraaf 3.4.2).

Overigens voorzag het bestemmingsplan dat voor 1997 van kracht was, ter plaatse wel in een woonbestemming. Destijds waren ter plaatse zelfs 2 woningen aanwezig en planologisch geregeld. Als de gronden destijds conform het daarvoor geldende bestemmingsplan en conform het toenmalige gebruik waren bestemd als woondoeleinden, was er nu sprake geweest van een afname van de plancapaciteit met 1 woning.

In 1997 is de woonbestemming echter gewijzigd naar recreatieve doeleinden (zonder persoonlijke instemming van de eigenaar) waardoor nu feitelijk sprake is van een geringe toename van de plancapaciteit. Een toevoeging van 1 woning is echter gezien de aanduiding Wonen Zuid-Limburg, acceptabel en derhalve wordt voldaan aan het provinciale beleid om de plancapaciteit in Zuid-Limburg te reguleren.

3.3.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Onderhavige POL-aanvulling schept een kader voor de beleidsnota Limburgs kwaliteitsmenu (2010). Dit is een instrument om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken zonder dat deze leiden tot een verminderde omgevingskwaliteit. In de beleidsregel worden extra condities en voorwaarden gesteld waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied mogelijk zijn. Het principe achter de beleidsregel is compensatie van verlies aan omgevingskwaliteit. Beoogde ontwikkelingen binnen de genoemde gebieden dienen dan ook gepaard te gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening.

Voor de functiewijziging van niet voor (permanente-) bewoning bestemde panden naar woningen stelt de provincie een kwaliteitsbeleid voor (bijvoorbeeld vakantiewoningen,



schuren, fabriekspanden, etc.). Hoewel ruimtelijke (niet direct) een inbreuk wordt gepleegd op de waarden van het buitengebied, gebeurt dit functioneel wel. De panden zijn over het algemeen opgericht ten behoeve van hun functie in of voor het buitengebied. Nu deze functie klaarblijkelijk niet meer aan de orde is zouden zij eigenlijk gesloopt kunnen worden. Door hier een woonbestemming aan te geven vindt er daardoor indirect toch een verdergaande verstedelijk en versterking van het buitengebied plaats. Daar komt bij dat in het algemeen het opleggen van de woonbestemming ook leidt tot de wens om bijgebouwen en cetera op te richten. Hetgeen ook leidt tot een verdergaande versterking. Daarom stelt de provincie ook voor deze ontwikkelingen een kwaliteitsbenadering voor. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit van het object en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er dient aansluiting te worden gezocht op vergelijkbare modules in het kwaliteitsmenu.

Ten behoeve van het planvoornemen zal een financiële bijdrage worden geleverd welke met de gemeente Gulpen-Wittem wordt overeengekomen conform het kwaliteitsmenu en wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Het totale bebouwde oppervlak van de woning en de berging bedraagt tezamen circa 250 m². Er is geen sprake van nieuwbouw op onbebouwde grond. Van een aantasting van de landschappelijke en natuurlijke waarden is geen sprake; het betreft bestaande bebouwing. Daarbij is nog van belang dat in het verleden ter plaatse twee woningen aanwezig waren en de gebouwen in 2008/2009 reeds landschappelijk zijn ingepast. Gelet hierop is een halvering van de hoogte van kwaliteitsbijdrage per vierkante meter bouwvlak reëel. Alsdan bedraagt de kwaliteitsbijdrage voor het veranderen van de functie van de woning in de bestemming "Wonen" een bedrag van (250 m² x €50,-) €12.500,-.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat op de percelen ten noordoosten van de woning met een oppervlakte van circa 1,2 hectare natuur is gerealiseerd en dat als zodanig ook wordt onderhouden. Op dit moment is een plan voor de realisatie en het onderhoud van deze 1,2 hectare natuur in voorbereiding bij de Bosgroep Zuid-Nederland.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het beleid dat de gemeente nastreeft is voornamelijk vastgelegd in:

- Strategische visie 2009-2020 (2009);
- Intergemeentelijke structuurvisie (2012);
- Woonplan 2010 – 2020.

3.4.1 Strategische visie

Uit de dialoog tussen de gemeente Gulpen-Wittem en haar burgers en het maatschappelijk middenveld, zijn de volgende hoofdlijnen gedestilleerd:

- het onderscheidend vermogen (unique selling point);



- de centrale missie (mission statement);
- de te volgen koers (ontwikkelingsscenario);
- de primaire strategische keuzes.

Unique selling point

Gulpen-Wittern beschikt over een uniek kwalitatief hoogwaardige combinatie van natuur-landschappelijk, cultuurhistorisch en sociaal-maatschappelijk basiskapitaal en ligt centraal in het grensoverschrijdende stroomgebied van de Geul, dat is ingeklemd tussen het stedelijk netwerk Aachen, Maastricht, Liège, Heerlen en Sittard-Geleen. Dit maakt de gemeente Gulpen-Wittern een unieke gemeente om in te leven en te ondernemen.

Mission statement

De gemeente Gulpen-Wittern benut haar centrale ligging in het groene grensoverschrijdende hart van het euronale stedelijk netwerk om de kwalitatief hoogwaardige combinatie van natuur- en cultuurlandschappelijk, sociaal-maatschappelijk en cultuurhistorisch basiskapitaal in haar unieke samenhang verder door te ontwikkelen ten behoeve van haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De gemeente maakt consistente keuzes, uitgaande van het 'ja, mits'- en duurzaamheidsprincipe, en werkt als daadkrachtige en stimulerende regisseur op kern-, gemeentelijk en regionaal niveau nauw samen met haar publieke en private partners.

Ontwikkelingsscenario en centrale doelstellingen

Het ontwikkelingsscenario van de gemeente Gulpen-Wittern heeft een duurzaam karakter. Hoewel de voorliggende strategische visie een doorlooptijd kent van 12 jaar, ligt de werkelijke horizon veel verder. Het scenario geeft de koers aan die in 2009 wordt (of deels al is) ingezet richting 2020 en later, maar bevat geen zogenaamde pijltpalen. Vrijwel alle strategische keuzes hebben een continu karakter en kunnen dus niet tussentijds worden afgesloten.

Om de koers te kunnen bewaken is het uiteraard belangrijk dat bij het vertalen van de strategische doelstellingen in tactische en operationele doelstellingen alsnog pijltpalen worden geslagen.

Buitengebied

Om de kwaliteit van het buitengebied op peil te houden en te versterken, kiest de gemeente Gulpen-Wittern voor de dynamische erfgoedstrategie, waarbij voor wat betreft economische en ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, een 'ja, mits'-principe wordt gehanteerd. Dit betekent, dat wordt ingezet op het behoud en versterken van karakteristieke natuur, cultuurlandschappelijke en cultuurhistorische waarden in het buitengebied. Dat gebeurt zonder de gemeente 'op slot' te zetten. Nieuwe ontwikkelingen worden positief ontvangen met dien verstande dat ze wel zorgvuldig ingepast moeten kunnen worden. Voor het beheer van het buitengebied zal de gemeente de verantwoordelijkheid delen met de belangrijkste beheerders van dat buitengebied, daarbij is nadrukkelijk een rol weggelegd



voor de terreinbeheerders en de twee economische dragers: de toeristisch recreatieve sector en de agrarische sector.

Het planvoornemen voorziet in het omzetten van een planologisch bestemde vakantiewoning in een reguliere burgerwoning voor permanente bewoning. Een dergelijke omzetting heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De woning is in combinatie met de daarbij behorende landschappelijke beplantingsplan gerealiseerd. Hierdoor heeft het planvoornemen ook geen gevolgen voor de aanwezige natuur- cultuurlandschappelijke- en cultuurhistorische waarden van het buitengebied. Door het omzetten van de woning in een reguliere burgerwoning blijven de aanwezige waarden gerespecteerd.

3.4.2 Woonplan 2010-2020

In het (ver)nieuwbouwprogramma van het Woonplan 2010-2020 wordt ingezet op een gemiddeld aantal woningen van ongeveer 55 per jaar verdeeld over de gemeente. Exacte jaarlijkse aantallen en de locaties zullen op basis van de mogelijkheden worden ingevuld.

Het planvoornemen voorziet niet in de nieuwbouw van een woning aangezien de bebouwing reeds aanwezig is in de vorm van een vakantiewoning. Planologisch gezien is hier echter wel sprake van een nieuwe woning. Zoals hierboven aangegeven worden de jaarlijkse aantallen voor nieuwe woningen en de locaties op basis van mogelijkheden ingevuld. Onderhavige situatie betreft een dergelijke mogelijkheid. De, planologisch gezien, nieuwe woning wordt aangemerkt als 1 van de gemiddeld 55 woningen die binnen de gemeente Gulpen-Witterm jaarlijks kunnen worden gerealiseerd. Aangezien in deze situatie reeds bebouwing aanwezig is die eenvoudig om te zetten is naar een reguliere burgerwoning voor permanente bewoning, biedt dit ook de concrete mogelijkheid om een woning te realiseren zonder dat dit ruimtelijke gevolgen heeft. Met het planvoornemen wordt aanspraak gedaan op 1 woning uit de plancapaciteit van de gemeente Gulpen-Witterm, zonder dat daar nieuwe bebouwing voor hoeft te worden gerealiseerd. De raad verleent, bij besluit 25 februari 2016, medewerking aan dit planvoornemen en stemt daarin in met het gebruik van 1 woning uit de woningcapaciteit. Het planvoornemen sluit dan ook aan op het Woonplan 2010-2020.

Overigens voorzag het bestemmingsplan dat voor 1997 van kracht was ter plaatse wel in een woonbestemming. Destijds waren ter plaatse zelfs 2 woningen aanwezig en planologisch geregeld. In 1997 is zonder persoonlijk instemming van de toenmalige eigenaar, de bestemming gewijzigd in recreatieve doeleinden. Als de gronden destijds conform het daarvoor geldende bestemmingsplan en conform het toenmalige gebruik waren bestemd als woondoeleinden, was er nu sprake geweest van een afname van de plancapaciteit met 1 woning. Daarmee zou worden voldaan aan het Woonplan van Gulpen-Witterm en zou de woningbouwtitel elders kunnen worden gebruikt. In 1997 is de woonbestemming echter gewijzigd naar recreatieve doeleinden, waardoor nu aanspraak moet worden gemaakt op de plancapaciteit binnen de gemeente Gulpen-Witterm.



3.4.3 Intergemeentelijke structuurvisie

In de 'Intergemeentelijke structuurvisie' van de gemeente Gulpen-Witten, Vaals en Valkenburg aan de Geul wordt specifiek ingegaan op het beleid met betrekking tot wonen. Gestreefd wordt naar de totstandkoming van een woningvoorraad in de kernen van de 3 gemeenten, die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige bevolking en die door het nemen van een aantal maatregelen ook in staat is toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen. Voor de woningmarktregio Maastricht en Mergelland en de daarbinnen gelegen landelijke gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul, betekent dit het transformeren van een deel van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste omvang, samenstelling en kwaliteit.

In de intergemeentelijke structuurvisie wordt voor het buitengebied uitgegaan van een gebiedsgerichte benadering. Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Gulp. Het wensbeeld voor deze zone (beekdalbodem) is de landschappelijke en natuurlijke waarden te versterken door een beheersrol voor de landbouw. Nieuwe bebouwing wordt vanwege de kwetsbaarheid van de beekdal, de waterhuishouding, maar ook de zichtbaarheid vanaf de hellingen (5e gevel) in principe niet wenselijk geacht, zelfs niet voor nieuwe agrarische bedrijven. Kleinschalige uitbreiding van bestaande bebouwing, kleinschalige invullingen aan bebouwingsranden in de overgang van kernen naar het buitengebied zijn plaatselijk nog mogelijk, als er sprake is van een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Indien er al sprake is van uitbreiding van bestaande bebouwing of nieuwbouw er in alle gevallen sprake dient te zijn van een goede planologische afweging, een goede landschappelijke inpassing en realisatie onder de voorwaarden van het gemeentelijke kwaliteitsmenu. Maatwerk is daarbij altijd nodig.

Nieuwe solitaire bebouwing in het buitengebied is in strijd met het gemeentelijke kwaliteitsmenu. In onderhavige situatie is echter geen sprake van nieuwe bebouwing, maar van bestaande bebouwing. Er vindt enkel een functiewijziging plaats en dus geen nieuwbouw op onbebouwde grond. Tijdens de realisatie van deze woning in 2007 is bij de bouw ervan en de inrichting van de tuin maatwerk geboden. Met het planvoornemen is nadrukkelijk rekening gehouden met de kenmerken en waarden van de locatie. Bovendien wordt er een financiële kwaliteitsbijdrage geleverd, zie paragraaf 3.3.3. Het planvoornemen kan dan ook in dit specifieke geval afwijken van de intergemeentelijke structuurvisie.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

4.2 Milieu

4.2.1 Geluidhinder

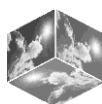
Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (verder: Wgh) van toepassing. Om aan te tonen dat de geluidbelasting op de woning niet hoger is dan 48 dB ter hoogte van de gevels en om aan te tonen dat binnen de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

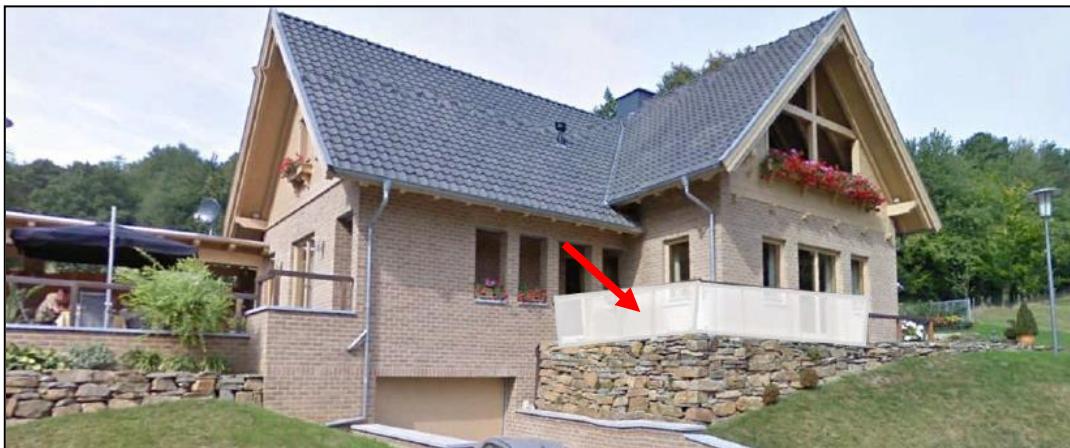
De woning ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Heijenratherweg. In 2006 heeft reeds akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï plaatsgevonden ("Gevelbelasting/gevelwering vakantiewoning Heijenratherweg 7). In deze rapportage is de gevelwering berekend die toegepast diende te worden ten behoeve van de toen gerealiseerde vakantiewoning, uitgaande van de eisen die het Bouwbesluit stelt aan een reguliere woning (binnenniveau 35dB(A)). In dit onderzoek is toen al rekening gehouden met de eisen die het Bouwbesluit stelt aan de karakteristieke gevelwering van een woning, mocht in de toekomst het gebruik als vakantiewoning alsnog in permanente bewoning worden omgezet.. Ter nadere verantwoording dat door de functiewijziging van vakantiewoning naar permanente woning voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Heijenratherweg ten hoogste 56 dB na aftrek correctie bedraagt zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat de maximale ontheffingswaarde in buitenstedelijk gebied uit de Wet geluidhinder ter plaatse van de woning niet wordt gerespecteerd.

Om de geluidbelasting voor alle gevels ten gevolge van de Heijenratherweg te reduceren, kan een afscherming geplaatst worden in de nabijheid van de weg. Dit is echter vanwege stedenbouwkundige en financiële aspecten niet reëel.

Om de geluidbelasting ter plaatse van de voorgevel en linkerzijgevel (beide op de begane grond) terug te brengen tot de maximale ontheffingswaarde kan een scherm van 1 meter hoogte worden geplaatst langs de voorgevel (zie hierna opgenomen figuur).





Te realiseren geluidscherm aan voorzijde woning

Na toepassing en realisering van het in het akoestisch onderzoek opgenomen beschouwende scherm kan de geluidsbelasting ten gevolge van de Heijenratherweg teruggebracht worden tot 53 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt dan nog overschreden echter de maximale ontheffingswaarde kan dan worden gerespecteerd.

Het geluidscherm - een glasplaat - wordt geïntegreerd in de bestaande balustrade en is ten minste 1 meter hoog. Dit leidt niet tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plaatse. Er bestaan dan ook geen landschappelijke bezwaren tegen het plaatsen van een dergelijk kleinschalige geluidwerende voorziening dat de uitstraling heeft van een reguliere erfafscheiding.

4.2.2 Bodemkwaliteit

Het beleid ten aanzien van de bodem is gebaseerd op de wet Bodembescherming. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Voor een berging en het aanleggen van verharding is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Wel gelden er regels met betrekking tot werken in grond (Arbo) en/of toepassen en afvoeren van grond. Ook gelden er eisen aan de toe te passen materialen (bouwstoffen) ten behoeve van het aanleggen van de verharding. De verharding is echter reeds aangelegd.

In 2004 is in het kader van de verkoop van de gronden reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (AelmansEco B.V., 26 oktober 2004). Het betreffende onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Hieronder wordt kort ingegaan op de uitkomsten van dat onderzoek.

Aan de hand van de analyseresultaten van de grondmonsters, welke representatief zijn geweest voor de bodem op onderhavige locatie, kon worden geconcludeerd dat er aan het gebruik van de bodem, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen en/of belemmeringen verbonden zijn geweest.



Na het bodemonderzoek heeft de bouw van de huidige vakantiewoning plaatsgevonden. Tijdens deze werkzaamheden zijn geen verontreinigende materialen of stoffen gebruikt. Vervolgens zijn de gronden in gebruik geweest ten behoeve van verblijfsrecreatie doeleinden. Er bestaat geen aanleiding om te verwachten dat in de tijd tussen 2004 en heden, verontreiniging van de bodem heeft plaatsgevonden. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit die vanaf 15 november 2007 in werking is getreden, zijn er meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 1% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Binnen het plangebied is sprake van het omzetten van een bestaande vakantiewoning naar een reguliere burgerwoning. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De grens van 3% wordt overschreden als sprake zou zijn van de nieuwbouw van meer dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en de nieuwbouw van meer dan 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (Ministerie van VROM, Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekende mate bijdragen, d.d. mei 2008). Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd. De omzetting van vakantiewoning naar een permanente woning draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

4.2.4 Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten

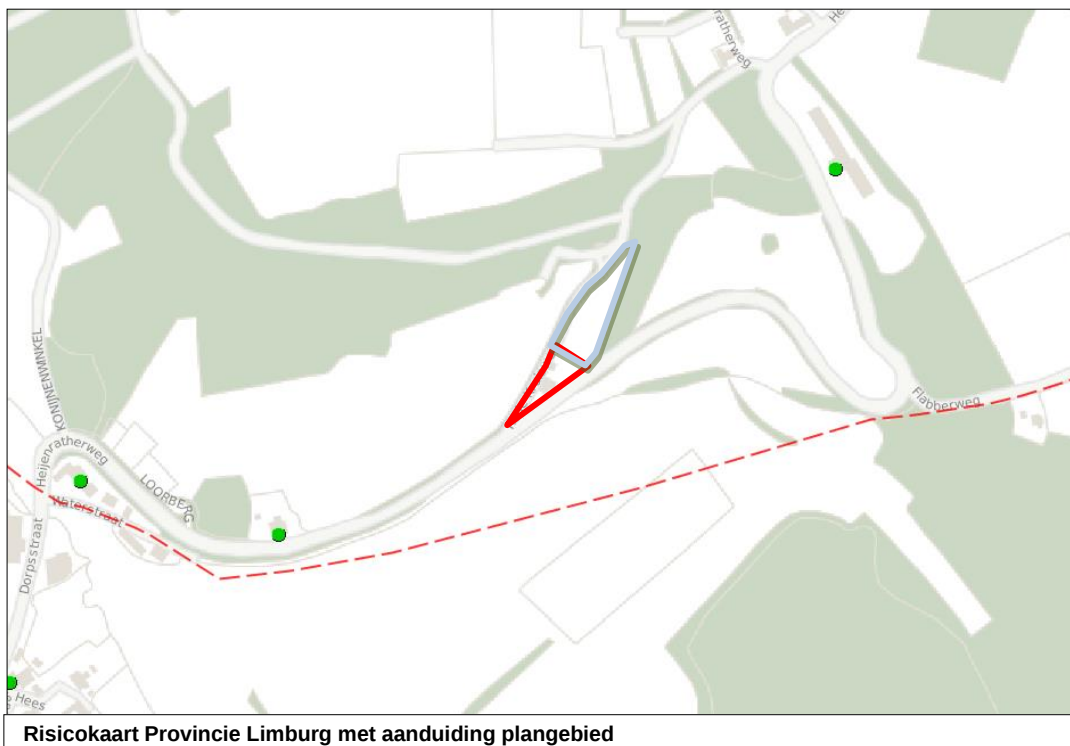
Het plangebied grenst niet aan (agrarische) bedrijven. Het meest nabij gelegen agrarische bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 700 meter. Ten oosten van het plangebied is op een afstand van ruim 300 meter een horecavoorziening aanwezig. Ten westen van de locatie is, ook op een afstand van ruim 300 meter een vakantiewoning aanwezig. Gezien deze grote afstanden wordt het omzetten van een vakantiewoning naar een reguliere burgerwoning niet beïnvloed door deze bedrijven/functies.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het omzetten van de vakantiewoning naar een reguliere burgerwoning eveneens géén beperkingen met zich meebrengt met betrekking tot de genoemde bedrijven in de omgeving (de zogenoemde omgekeerde werking).

4.2.5 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.





4.2.6 Externe veiligheid

Het planvoornemen betreft het omzetten van een planologisch bestemde vakantiewoning naar een burgerwoning. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet. Op basis van de risicokaart van de Provincie Limburg is op een afstand van ruim 100 meter ten zuiden van het plangebied een buisleiding van defensie gelegen. De bijbehorende risicocontour (PR 10-6) is 0 meter. Deze leiding is dus niet van invloed op het planvoornemen.

Verder zijn er in en rond het plangebied géén bedrijven of leidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op de woonfunctie in het plangebied.

Volgens de kaart vindt er evenmin vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de directe omgeving, zodat het plan niet in een invloedsgebied ligt. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Flora en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. De AMvB art. 75 van de Flora en faunawet, in werking getreden in februari 2005, introduceert een ontheffingsregeling en een gedragscode. Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een ontheffing wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene ontheffing voor algemene beschermde soorten;
- een ontheffing bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.



Alvorens de huidige bebouwing is gerealiseerd is een Habitattoets uitgevoerd (zie paragraaf 3.2.3 en bijlage 2). Daaruit is gebleken dat er geen sprake is van een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet 1998.

Aangezien ten behoeve van het omzetten van de bestaande vakantiewoning naar een reguliere burgerwoning geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, geen extra verharding wordt aangelegd en geen bebouwing wordt gesloopt, is er geen sprake van invloed op eventueel aanwezige natuurwaarden. Het omzetten naar een burgerwoning draagt ook niet bij aan de verontreiniging van de lucht ter plaatse (zie paragraaf 4.2.3) waardoor er in dit kader ook geen sprake is van invloed op natuurwaarden. Het planvoornemen is dan ook niet in strijd met de Flora en faunawet en staat de uitvoering van het planvoornemen dan ook niet in de weg.

4.4 Archeologie en Cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Eventueel aanwezige archeologische waarden worden door het planvoornemen niet bedreigd. Het planvoornemen voorziet namelijk niet in het vergraven van gronden. Het is dan ook niet noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.4.2 Cultuurhistorie

Bouwkundige gezien zijn er op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg, in of nabij het plangebied geen waardevolle objecten aanwezig. Er zijn geen monumenten aanwezig en evenmin is sprake van beschermde stads- en of dorpsgezichten, historische buitenplaatsen of bouwwerken.

De cultuurhistorische waardenkaart brengt echter ook in beeld welke historische geografie aanwezig is. Op basis van die gegevens is het plangebied gelegen in een sinds 1830 weinig of matig veranderd verkavelingspatroon. De kaartlaag Cultuurlandschap geeft aan dat het plangebied in vroeger tijden in gebruik is geweest als bouwland. Verder is de Heijerathweg aangeduid als weg uit de periode 1810 – 1955. Het planvoornemen, waarbij een bestaande vakantiewoning wordt omgezet naar een burgerwoning heeft geen invloed op deze historische geografie.

4.5 Water

4.5.1 Algemeen

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit staat gegeven in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. In navolgende paragrafen wordt hieraan nadere invulling gegeven.



4.5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Op basis van de legger van het Waterschap Roer en Overmaas kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied geen oppervlakte water of belangen van het waterschap aanwezig zijn. Het plangebied is gelegen op een helling. Aan de kant van de Heijenratherweg, het laagste deel van het plangebied, ligt een greppel.

4.5.3 Invloed van het planvoornemen

Er is sprake van een planologische herbestemming van de aanwezige gronden en opstallen in het plangebied. Binnen het planvoornemen worden wel beperkte wijzigingen aangebracht. Er wordt nieuwe bebouwing opgericht in de vorm van een uitbreiding van het bestaande bijgebouw met 32 m², een kippenhok, met een oppervlakte van ca. 5 m², en een schapenstal, met een oppervlakte van 32 m². Daarmee wordt in totaal 80 m² aan bebouwingsoppervlakte toegevoegd. Daarnaast wordt bij de berging ca. 87 m² aan half-openverharding toegevoegd. In totaal wordt dus 167 m² verhard oppervlak toegevoegd.

Het regenwatersysteem is berekend op een 25-jaars bui van 31 mm in 45 minuten en er is inzicht in een situatie die gemiddeld eens per 100 jaar voorkomt, waarbij 35 mm valt in 30 minuten.

Op basis van het toekomstige verharde oppervlak en de bergingsplicht, is de waterbergingsopgave bij T=25 voor de ontwikkeling circa 5 m³. Bij calamiteitregens (T=100) draagt de bergingscapaciteit voor voornoemde locatie circa 6 m³.

Doordat de verharding halfopen is en wordt uitgevoerd in infiltratiebestrating, kan hier het water direct in de grond infiltreren. Het hemelwater dat valt op het verhard oppervlak wordt in de directe nabijheid van het plangebied afgevoerd naar de greppel aan de wegzijde waar het kan worden geïnfiltreerd.

Het planvoornemen heeft daarmee zeer beperkte invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Bij de inrichting, bouwen en beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Ten aanzien van de aansluiting op het rioolstelsel zullen geen wijzigingen worden doorgevoerd. Het vuile afvalwater wordt via het gemengde rioolstelsel in de Heijenratherweg afgevoerd naar de regionale RWZI. Het schone hemelwater wordt afgekoppeld en ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd.

4.5.4 Watertoets

Aangezien de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied niet groter is dan 2.000 m² en gezien de voorgenomen maatregelen wordt overleg met het Waterschap Roer en Overmaas niet noodzakelijk geacht. Desondanks wordt het plan voorgelegd aan het Waterschap Roer en Overmaas.

p.m.



5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald plan-gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingplan regelt de functiewijziging van va-kantiewoning naar een burgerwoning door aan de gronden de bestemming 'Wonen' te ge-ven, met daarop afgestemde bouw- en gebruiksmogelijkheden passend bij de locatie. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een 5-tal zaken de opzet en inrichting van de wijzigingsplanregels, te weten:

- Het vigerende bestemmingsplan 'Gulpen-Witter Buitengebied';
- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is de bestemmingsregeling van de gemeente Gulpen-Witter en het bestemmingsplan 'Gulpen-Witter Buitengebied' aangehouden ten aanzien van wonen in het buitengebied.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- de dubbelbestemmingen 'Waarde – Ecologie' en 'Waarde Archeologie middelhoog';
- het bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen' en aanduiding 'tuin';
- de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'.

5.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- I Inleidende regels;
- II Bestemmingsregels;
- III Algemene regels;
- IV Overgangs- en slotregels.



I Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Ten aanzien van het begrip peil is de definitie gehanteerd die aansluit bij de bestaande situatie. Als referentie van peilhoogte is de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van de woning gehanteerd (zoals gehanteerd bij de bouwvergunning bij het gerealiseerde woonpand).

II Bestemmingsregels

In de bestemmingen wordt in de bestemmingsomschrijving de aan de gronden toegekende functies beschreven. Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming is primair. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.

Bestemming 'Wonen'

Voor de bestemming 'Wonen' worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels – voor zover van toepassing – maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen (hoofdgebouw en bijgebouwen) mogen worden opgericht. Deze begrenzing is gebaseerd op de bestaande/gerealiseerde bebouwing (woning). Binnen het bouwvlak mag maximaal 1 woning worden gebouwd.



Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Binnen de aanduiding 'tuin' gelden beperkte bebouwingmogelijkheden tevens mag ter plaatse geen gesloten verharding aangebracht worden. Ondergrondse (bestaande) bebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak alsmede binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ondergronds'.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een vergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de vergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze afwijkingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan afwijking wordt verleend, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor de specifieke bestemming 'Wonen'. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt als strijdig gebruik in elk geval aangemerkt:

- wonen in een vrijstaand bijgebouw, behoudens toegelaten mantelzorg;
- ambachtelijke en/of industriële doeleinden, behoudens voor aan-huis-gebonden beroepen;
- detail- en/of groothandel;
- opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

Voorwaardelijke verplichting

In voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting'. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging opdat verzekerd is dat de maatregelen om te komen tot een verantwoord woonklimaat (t.a.v. het aspect geluidhinder wegverkeerslawaaï) is verzekerd. De maatregel, realisering van een geluidwerende voorziening met een hoogte van 1 meter ter plaatse van de locatie zoals aangege-



ven in het akoestisch onderzoek en vastgelegd in de bestemming, dient uitgevoerd te zijn alvorens het gebruik van de recreatiewoning als burgerwoning mag plaatsvinden. Concreet betekent dit dat het gebruik van de recreatiewoning en een burgerwoning pas is toegestaan nadat de geluidwerende voorziening als opgenomen in het bestemmingsplan is gerealiseerd.

Bestemming Tuin

Rondom de woning ligt een tuin. Het is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet gewenst dat overal in de tuin gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd. Daarom is de bestemming 'Tuin' gelegd op het deel van het perceel dat open moet blijven.

Bestemming 'Natuur'

Het kadastrale perceel G79 heeft een natuurbestemming meegekregen overeenkomstig de bestaande bestemming. Uitgangspunt is behoud, herstel, ontwikkeling en versterking van de natuurlijke, landschappelijk, cultuurhistorische en archeologische waarden alsmede de waarborging van de verschillende natuurwaarden in het Natura-200 gebied. Toegestaan is het ter plaatste aanwezige extensief agrarisch gebruik (schapenweide) met inachtneming van de bestaande natuurwaarden en extensief recreatief medegebruik. Ten behoeve van het huisvesten, verzorgen en voeren van de schapen kan een dierenverblijf onder voorwaarden opgericht worden.

Daarnaast zijn draadomheiningen/erfafscheidingen met een openconstructie toegelaten tot een maximale hoogte van 1,50 meter.

In de bestemmingsregeling zijn bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden op of met de gronden slechts toegestaan op basis van een omgevingsvergunning.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'

De voor 'Waarde – Archeologie middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Ter bescherming van archeologische waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

Dubbelbestemming 'Ecologie'

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden.

III Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regels wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte



van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Voor het plangebied, en dus alle (dubbel)bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels, conform de Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in het bestemmingsplan. In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is enkel een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In principe moeten gronden en gebouwen gebruikt worden overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen genoemd, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels

De aanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' is bedoeld om een duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzonder bescherming van de bodem te waarborgen in het bodembeschermingsgebied Mergelland.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om – tenzij anders vermeld – afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

IV Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



6 Haalbaarheid

Naast het toetsen van een planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Gulpen-Wittem zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan c.q. de functiewijziging.

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten, d.d. 29 mei 2017. In de exploitatieovereenkomst is het verlagen van het compensatiebedrag in afwijking van het advies van LKM vastgelegd. De verlaging heeft betrekking op het feit dat niet duidelijk is waarom de bestaande woonbestemming omgezet is naar een recreatieve bestemming in 1999. Pas in 2003 bij de verkoop van het woonperceel werd de bestemmingswijziging duidelijk voor de toenmalige eigenaresse. Na een verwoestende brand heeft de huidige eigenaar een nieuwe woning opgericht. Hoewel een vakantiewoning werd aangevraagd, is nooit invulling gegeven aan de recreatieve bestemming. Vanwege dit feit is er voor gekozen om de compensatie voor de woning te laten vervallen en slechts de bijgebouwen die gelegen zijn binnen het Natura 2000 gebied, te compenseren. De bijdrage heeft dus betrekking op de schapenstal, de kippenstal en 50% van het bijgebouw.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Het planvoornemen voorziet in de omzetting van een bestaande vakantiewoning naar een reguliere burgerwoning. Deze ontwikkeling heeft uitsluitend planologische gevolgen.

Aangezien er ruimtelijk-, stedenbouwkundig-, verkeerskundig noch milieutechnisch wijzigingen worden doorgevoerd en aangezien de woning op aanzienlijke afstand van andere woningen en bedrijven is gelegen, wordt verwacht dat tegen het plan geen overwegende bezwaren bestaan. Het betreft feitelijk uitsluitend een planologische functiewijziging van vakantiewoning naar burgerwoning..

Het is dan ook erg aannemelijk dat het voorgenomen plan niet zal leiden tot overwegende planologische bezwaren. Dientengevolge is het plan maatschappelijk uitvoerbaar.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure ten aanzien van de vaststelling van een bestemmingsplan gedurende zes weken als ontwerpbestemmingsplan ter



inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen (zie ook hoofdstuk 8).

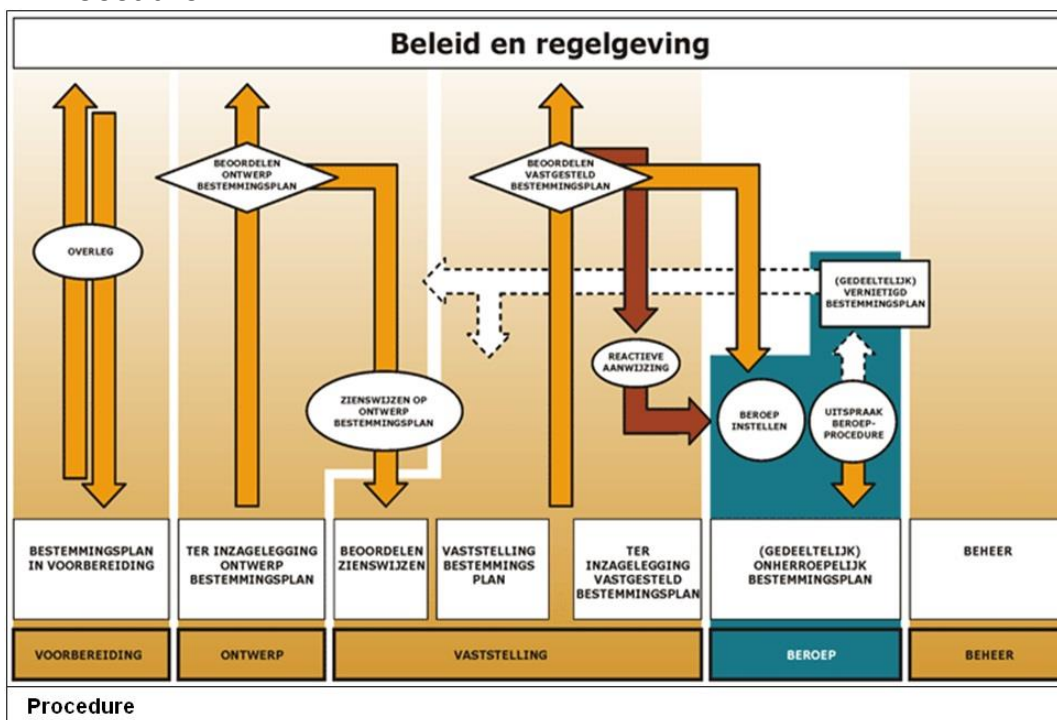
6.3 Conclusie

Het omzetten van de vakantiewoning naar een reguliere burgerwoning leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Ten behoeve van de omzetting is een wijziging van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Deze wijziging wordt gerealiseerd door de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.



7 Procedure



Bovenstaand is de cyclus weergegeven die een bestemmingsplan zal doorlopen voordat deze definitief wordt vastgesteld en in werking zal treden. De cyclus start met de voorbereiding, die bestaat uit een wettelijk verplicht vooroverleg met overheidsinstanties (diensten van het Rijk en de provincie, het waterschap (watertoets) en eventueel buurgemeenten) en een inspraakronde (facultatief). Na het vooroverleg gaat het bestemmingsplan de ontwerp-fase in. Hier start de formele procedure zoals beschreven in artikel 3.8 Wro in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

7.1 Te volgen procedure

7.1.1 Vooroverleg

Wettelijk vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten, provincie en waterschappen en met diensten van het Rijk (indien aan de orde). Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het overleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Resultaten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is van het Waterschap Roer en Overmaas een reactie ontvangen. Het waterschap geeft aan dat naar verwachting dit plan geen of slechts een zeer geringe invloed heeft op de waterhuishouding. In het plangebied zijn geen primaire wateren, waterkeringen of zuiveringstechnische werken gelegen. Het plangebied ligt niet in een waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied.



7.1.2 Formele procedure

Het bestemmingsplan doorloopt formeel de volgende procedure:

Ontwerp:

- Publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en de Wro;
- Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Vaststelling:

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- De provincie heeft de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven (dat gedeelte waarvoor een reactieve aanwijzing is gegeven treedt niet in werking);
- Publicatie en terinzagelegging van het vaststellingsbesluit en vastgestelde bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.

Beroep (indien aan de orde):

- Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- Inwerkingtreding;
- Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).

In het kader van deze procedure is het voor een ieder mogelijk om gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (fase a) zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

