



Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Kleebergerweg 2 te Mechelen

Gemeente Gulpen-Wittem

Bestemmingsplan

Kleebergerweg 2 te Mechelen

Gemeente Gulpen-Wittern

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.BPKleebergerweg2-VG01
Rapportnummer:	M182926.005/PSO
Opdrachtgever:	familie Klinkenberg-Eijdens
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	2 juni 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

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

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.3	Ruimtelijke effecten	12
3	Planologisch-juridische situatie	15
3.1	Bestemmingsplan ‘Gulpen-Witterm buitengebied’	15
4	Beleid	19
4.1	Rijksbeleid.....	19
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	20
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	20
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	21
4.2	Provinciaal beleid	21
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	21
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	22
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	23
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	24
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	24
4.3	Gemeentelijk beleid	25
4.3.1	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Witterm, Vaals en Valkenburg.....	25
4.3.2	De Lokale Woonvisie 2018 - 2025.....	27
4.3.3	Toeristische visie Gulpen-Witterm.....	28
4.3.4	Strategische visie Gulpen-Witterm 2009-2020	29
4.3.5	Conclusie gemeentelijk beleid	29
5	Milieutechnische aspecten	31
5.1	Bodem	31
5.2	Geluid	31
5.3	Milieuozonering.....	32
5.4	Luchtkwaliteit	32
5.4.1	Algemeen.....	32
5.4.2	Het besluit NIBM	33
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	33

5.4.4	Conclusie	34
5.5	Externe veiligheid	34
5.5.1	Beleid	34
5.5.2	Groepsrisico	34
5.5.3	Plaatsgebonden risico	34
5.5.4	Transportassen	35
5.5.5	Resultaten en conclusies externe veiligheid	36
6	Overige ruimtelijke aspecten	37
6.1	Archeologie	37
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)	37
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	37
6.1.3	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie	38
6.2	Kabels en leidingen	38
6.3	Verkeer en parkeren	38
6.3.1	Verkeersstructuur	38
6.3.2	Parkeren	38
6.4	Waterhuishouding	40
6.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	40
6.4.2	Provinciaal beleid	40
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	40
6.4.4	Afvalwater en hemelwater	40
6.4.5	Conclusie	41
6.5	Natuur en landschap	41
6.5.1	Kernkwaliteiten	41
6.5.2	Natura2000	42
6.5.3	Landschapsplan	43
6.6	Flora en fauna	43
6.6.1	Algemeen	43
6.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg	44
6.6.3	Conclusie flora en fauna	44
6.7	Duurzaamheid	45
7	Uitvoerbaarheid	47
7.1	Grondexploitatie	47
7.1.1	Algemeen	47
7.1.2	Exploitatieplan	47
7.2	Planschade	48
8	Planstukken	49

8.1	Algemeen.....	49
8.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	49
8.2.1	Toelichting	50
8.2.2	Regels	50
8.2.3	Verbeelding	51
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	53
9.1	Inleiding.....	53
9.2	Vooroverleg	53
9.3	Inspraak	53
9.4	Formele procedure	54
9.4.1	Algemeen.....	54
9.4.2	Zienswijzen	54
10	Bijlagen.....	55

1 Inleiding

De familie Klinkenberg – Eijdens (hierna: de Initiatiefnemers) is woonachtig op de locatie Kleebergerweg 2 te Mechelen. Deze voormalige boerderij is sinds 2006 met toepassing van de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ verbouwd tot een woning met vakantieappartementen. Inmiddels zijn de initiatiefnemers ruim 12 jaar verder ten opzichte van de oorspronkelijke ideeën. Als gevolg van voortschrijdend inzicht zijn een aantal aspecten niet meer in overeenstemming met het planologisch kader en zijn enkele ontwikkelingen beoogd. Deze ontwikkelingen zijn via een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Gulpen-Wittem.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Middels schrijven d.d. 12 december 2018 heeft de gemeente Gulpen-Wittem kenbaar gemaakt onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Het principestandpunt is bijgevoegd in **bijlage 1**.

Om de bovenstaande ontwikkeling mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan worden gewijzigd.

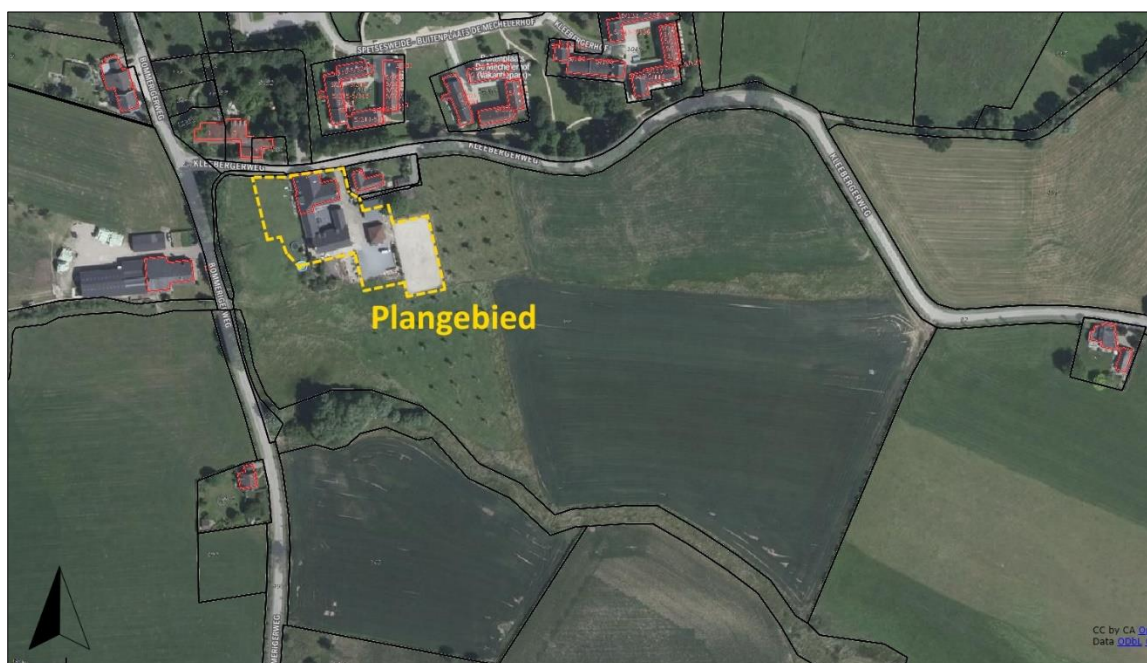
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

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

Het plangebied is gelegen aan de Kleebergerweg 2 te Mechelen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Wittem, sectie L, nummer 88.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

In de bestaande situatie zijn op de locatie Kleebergerweg 2 te Mechelen twee woningen en drie vakantieappartementen gelegen. Bij de bouw van de vakantieappartementen is rekening gehouden met het gebruik voor mindervaliden en invaliden. Daarmee onderscheiden cliënten zich in de huidige markt. Tevens is een paardenbak aanwezig, waarvoor de gemeente Gulpen-Wittem toestemming heeft verleend. In **bijlage 2** is een schets van de bestaande situatie opgenomen. De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

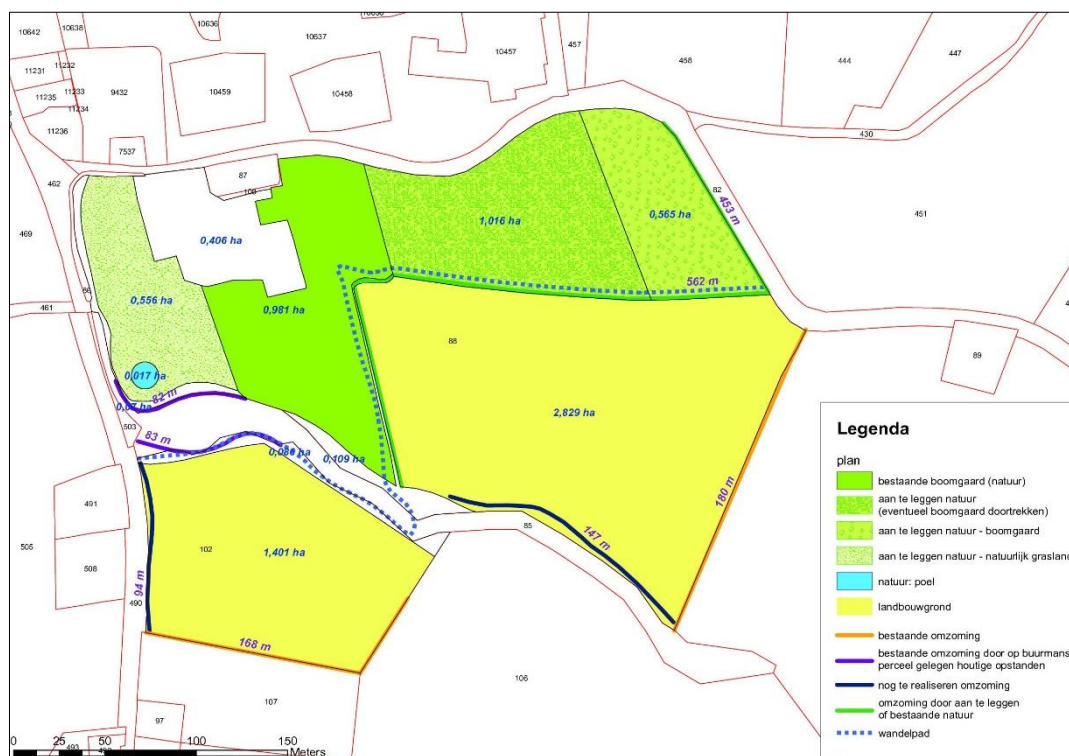
Gewijzigde situering vakantiewoningen binnen bestaande bebouwing

In de huidige situatie beschikken cliënten over drie vakantiewoningen en twee (burger)woningen. Cliënten willen graag de burgerwoning aan de wegzijde gaan gebruiken voor de recreatieve verhuur, en de naastgelegen oorspronkelijke vakantiewoning als burgerwoning gaan gebruiken. Het aantal woningen neemt hierdoor niet toe, waardoor geen strijd met de Omgevingsverordening Limburg ontstaat. Het aantal vakantiewoningen neemt eveneens niet toe. Wel zal sprake zijn van grotere vakantiewoningen. Gelet op de doelgroep (geschikt voor mindervaliden / invaliden) is sprake van een toenemende vraag naar het ontvangen van groepen. De grotere vakantiewoningen zijn geschikt om te verhuren aan de doelgroep.

Realisatie nieuwe schuur ter plaatse van bestaande bebouwing

De initiatiefnemers beogen de locatie Kleebergerweg 2 te Mechelen samen met een deel van de aansluitend gelegen landbouwgronden om te vormen tot een landgoed door rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928. Eén van de eisen van een landgoed op basis van de Natuurschoonwet 1928 is dat dit opengesteld moet worden. Cliënten voorzien daarin door de aanleg van een wandelpad over het landgoed. Door het openstellen wordt de beleevingswaarde vergroot voor de toerist die verblijft op het landgoed, maar ook voor de omwonenden die zo de mogelijkheid wordt geboden voor een nieuw 'ommetje'. Daarmee wordt ook het woon- en leefklimaat van de omwonenden bevorderd. Voor de rangschikking onder Natuurschoonwet 1928 zijn geen besluiten van het college

of de gemeenteraad nodig. De geldende bestemming van de agrarische gronden laat de landgoedontwikkeling toe. In onderstaande afbeelding is indicatief de indeling van het landgoed inzichtelijk gemaakt.



Overzichtskartaal beoogde ontwikkeling landgoed

Voor dit landgoed zal een beheer- en inrichtingsplan worden opgesteld. Binnen het beheerplan speelt het onderhoud van de landschapselementen een leidende rol. Hierbij moet worden gedacht aan het onderhouden van de wandelpaden, het hooien van het hooiland, scheren van hagen, enz. Voor dit onderhoud is materieel noodzakelijk, waaronder een tractor, hooibouwmachines, een trailer, heggenschaar en kleinschalige machinerie om het landgoed te onderhouden. Dit materieel moet gestald worden, waarbij stalling in de buitenlucht ongewenst is vanuit landschappelijk oogpunt. In het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling zijn de bedrijfsgebouwen van de voormalige boerderij vervangen door een woning met vakantieappartementen. Er is derhalve op basis van het huidige bestemmingsplan geen ruimte voor het realiseren van een nieuwe schuur, terwijl deze wel noodzakelijk is voor het stallen van werktuigen en materiaal ten behoeve van het onderhoud aan het landgoed. De initiatiefnemers beogen ten behoeve van het beheer van het landgoed een schuur met een grondplan van ongeveer 216 m² te realiseren. Deze wordt beoogd op de locatie van de verouderde hooitas en verouderde schuur. In het kader van het advies van de adviescommissie “Ruimte voor ruimte Zuid-Limburg” zou deze verouderde bebouwing moeten verdwijnen.

Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat initiatiefnemers op hobbymatige wijze een aantal paarden houden. In dat kader zal in een deel van de beoogde schuur ruimte worden gereserveerd om maximaal 2 paarden van initiatiefnemers te stallen. Deze paarden worden gehouden om het omliggende weiland te begrazen waardoor deze ook een rol hebben in het onderhoud van het landschap. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde schuur strekt ter vervanging van bestaande opstallen waardoor dit nauwelijks gevolgen heeft voor de bebouwingsmassa ter plekke.

Parkeerplaatsen

De initiatiefnemers hebben in 2007 een vergunning aangevraagd voor het kunnen realiseren van vakantieappartementen en woningen. Vanuit de gemeente Gulpen-Witterm gold als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein mogelijk moest zijn. De verwachting was dat het projectgebied groot genoeg zou zijn om de parkeerbehoefte van bezoekers op eigen terrein op te kunnen vangen. Destijds werden de beoogde parkeergelegenheden voldoende geacht voor de beoogde ontwikkeling. Na verloop van tijd werd geconstateerd dat auto's van bezoekers op de nabijgelegen wegen stonden geparkeerd. Buurtbewoners hebben meerdere malen hun bezwaren geuit omtrent deze constatering. De oorzaak van deze overlast is mede gelegen in het feit dat cliënten er bewust voor hebben gekozen om twee vakantieappartementen enkel en alleen in te richten voor invaliden en eventuele hulphonden. Cliënten willen zich onderscheiden in de markt en zich mede specialiseren in de zorg voor invaliden. Deze doelgroep beschikt echter over grotere, en vaak ook meerdere voertuigen. Voor deze doelgroep is het dan ook noodzakelijk dat zij meerdere, maar ook grotere parkeerplaatsen tot hun beschikking hebben. Tevens dient de locatie goed bereikbaar te zijn indien zich calamiteiten voordoen. Om de overlast voor buurtbewoners zo snel mogelijk te beperken en om de bereikbaarheid te garanderen, zijn cliënten overgegaan tot het realiseren van parkeerplaatsen naast de paardenbak. Door het vergroten van de vakantiewoning en de van toepassing zijnde parkeernorm zoals vastgelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerbonds Gulpen-Witterm', is de reeds gerealiseerde parkeerplaats te klein. Tevens zijn de betreffende parkeerplaatsen echter gerealiseerd op een perceel waar volgens het bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm buitengebied' de bestemming 'Agrarisch met Waarden-Natuur- en landschapswaarden' geldt. Deze bestemming laat het realiseren van parkeerplaatsen niet toe. In voorliggend bestemmingsplan wordt de parkeerplaats alsnog planologisch – juridisch geregeld.

Afwijking verleende bouwvergunning

Bij een controlebezoek van een toezichthouder van de gemeente Gulpen-Witterm is geconstateerd dat de initiatiefnemers niet in overeenstemming hebben gehandeld met de verleende vergunning uit 2007. Immers, de achterste woning is 4,5 m meer naar achteren gebouwd dan oorspronkelijk vergund. De reden voor deze verschuiving is het feit dat de binnenplaats te donker werd. De initiatiefnemers wensen deze afwijking van de geldende vergunning te legaliseren. In voorliggend bestemmingsplan wordt de overschrijding van de bouwgrens alsnog planologisch – juridisch geregeld.

2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan heeft ruimtelijke effecten tot gevolg. De vraag is of deze effecten aanvaardbaar zijn.

In voorliggend planvoornemen is sprake van het wijzigen van de situering van de burger- en

vakantiewoningen binnen de bestaande bebouwing. Omdat dit wordt beoogd binnen de bestaande bebouwing, heeft dit geen vergroting van de hoofdbouwmassa tot gevolg. Omdat het de vakantiewoning groter wordt en daardoor volgens de parkeernorm extra parkeerplaatsen nodig zijn, zal de bestaande parkeerplaats worden vergroot. Daarnaast zullen de parkeerplaats en de bestaande paardenbak landschappelijk worden ingepast. Door de ligging tussen de beoogde schuur, de bestaande paardenbak en de bestaande bebouwing wordt de parkeerplaats ruimtelijk omsloten waardoor deze landschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Tevens zal door een landschappelijke inpassing worden beoogd de nieuwe schuur, paardenbak en parkeerplaats verder landschappelijk in te passen. Tevens zal de afwijking van de verleende bouwvergunning planologisch worden vastgelegd. Hierbij is sprake van bestaande, kwalitatief hoogstaande bebouwing.

Tevens wordt een nieuwe schuur beoogd ten behoeve van het beheer van het landgoed en het stallen van de eigen paarden van initiatiefnemers. Deze wordt beoogd op de locatie van de verouderde hooitas en verouderde schuur. In het kader van het advies van de adviescommissie “Ruimte voor ruimte Zuid-Limburg” zou deze bebouwing moeten verdwijnen. Tevens is in dit advies opgenomen dat achter de achtergevelrooilijn niet gebouwd mag worden. De beoogde locatie is gelegen voor de achtergevel rooilijn en voldoet daarmee aan het in 2007 afgegeven advies. De schuur zal worden uitgevoerd in natuurlijke materialen (hout) om daarmee de landschappelijke kwaliteit te waarborgen en geen afbreuk te doen aan de huidige kwaliteit van bebouwing en landschap ter plekke.

Door de nieuwe schuur en de parkeerplaats tussen de bestaande paardenbak en de bestaande bebouwing te positioneren en de bebouwing en verharding door middel van een landschapsplan verder in te passen en kwaliteitsverbeterende maatregelen te nemen, wordt beoogd de mogelijke negatieve ruimtelijke effecten te beperken.

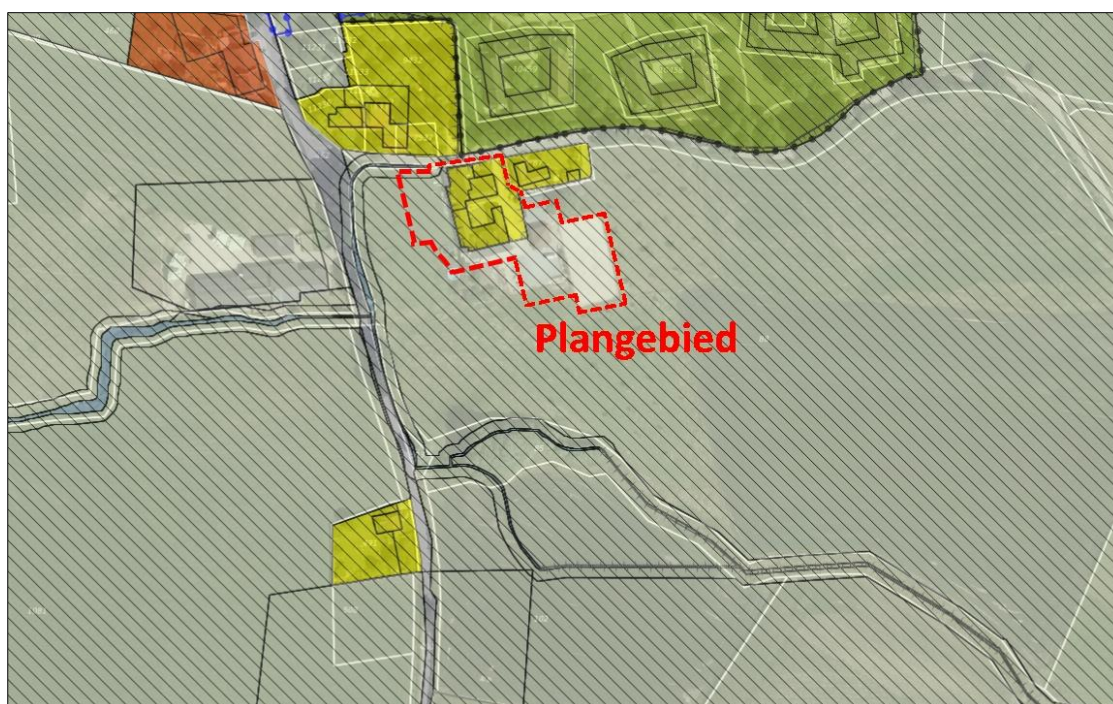
Uit voorgaande blijkt dat het planvoornemen daarom ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Gulpen-Witter buitengebied'

De locatie Kleebergerweg 2 te Mechelen is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Gulpen-Witter buitengebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 januari 2011.

De locatie is bestemd tot 'Wonen' en 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Het maximumaantal wooneenheden bedraagt twee. Tevens is voor een gedeelte van het bouwvlak de lettertekenaanduiding 'Vakantiewoning' van toepassing. Ter plekke zijn drie vergunde vakantiewoningen aanwezig.



Uitsnede verbeelding met aanduiding plangebied en vigerend bestemmingsplan

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, mantelzorg en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis, vakantiewoningen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart en de daarbij behorende voorzieningen.

Betreffende gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden' zijn in hoofdzaak bedoeld voor duurzaam agrarisch gebruik, bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, en instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. Op deze gronden mag niet (rechtstreeks) worden gebouwd.

Naast de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden' zijn tevens de dubbelbestemmingsplan 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waarde – Ecologie', 'Waterstaat – beschermingszone water' (gedeeltelijk) en 'Waterstaat – Erosie' van toepassing. Ten laatste geldt mede de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied', 'overig – ruimte voor ruimte-regeling' (binnen de bestemming 'Wonen') en 'POG'.

Het geldende bestemmingsplan laat de realisatie van de beoogde ontwikkelingen niet toe. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkingsbevoegdheden die het beoogde gebruik wel toestaan. Vandaar dat een (postzegel)bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

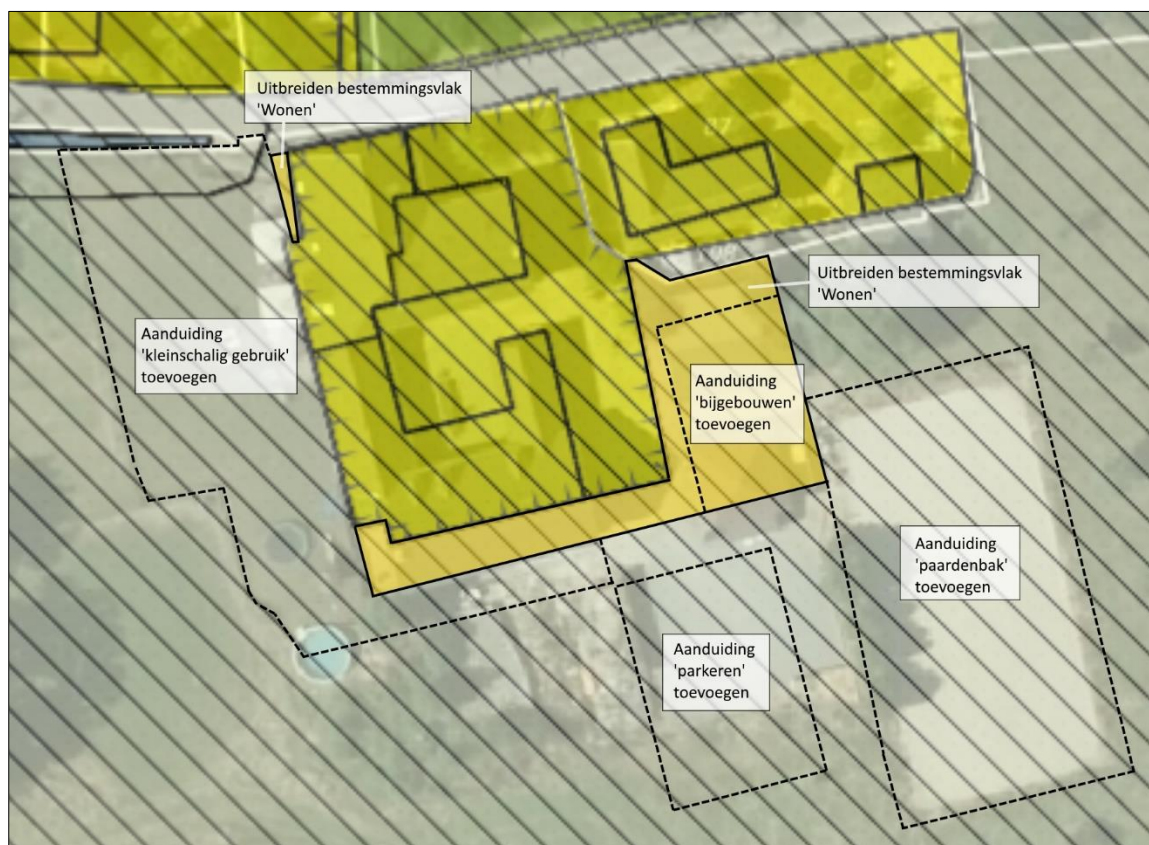
In de huidige situatie beschikken cliënten over drie vakantiewoningen en twee (burger)woningen. Cliënten willen graag de burgerwoning aan de wegzijde gaan gebruiken voor de recreatieve verhuur, en de naastgelegen oorspronkelijke vakantiewoning als burgerwoning gaan gebruiken. Het aantal (burger)woningen en vakantiewoningen neemt hierdoor niet toe, het betreft slechts een verplaatsing.

Tevens wordt een nieuwe schuur beoogd t.b.v. het stallen van werktuigen voor het onderhoud van het landgoed. Daarnaast zal een klein deel van de beoogde schuur worden gebruikt om de paarden van initiatiefnemers te kunnen stallen. De beoogde locatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan vanwege de ligging in de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Ter plekke van deze bestemming is het realiseren van de beoogde bebouwing niet toegestaan. De beoogde locatie is wel gelegen voor de achtergevel rooilijn en voldoet daarmee aan het in 2007 afgegeven advies van de adviescommissie "Ruimte voor ruimte Zuid-Limburg". Om de schuur planologisch mogelijk te maken, wordt de bestemming 'Wonen' richting het oosten uitgebreid en op de beoogde locatie van de schuur wordt een bouwvlak opgenomen. Voor deze bestemmingswijziging wordt in het kader van LKM een extra kwaliteitsbijdrage geleverd. Tevens wordt het benodigde oppervlakte en het gebruik van de schuur vastgelegd zodat nieuw strijdig gebruik wordt voorkomen.

Tevens wordt de reeds bestaande parkeervoorziening planologisch verankerd door hier de aanduiding 'parkeren' binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden' op de verbeelding op te nemen, onder de voorwaarde dat de parkeervoorziening landschappelijk wordt ingepast, er een kwaliteitsbijdrage conform het LKM wordt geleverd en de kwaliteitscommissie positief reageert. Uitgangspunt van de verleende vergunning in 2007 was dat parkeren van de twee woningen en drie vakantieappartementen op eigen terrein mogelijk was omdat er voldoende ruimte beschikbaar was. Eind 2008 is de beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerbonds Gulpen-Wittem' in werking getreden. Als de gerealiseerde/vergunde functies worden getoetst aan deze norm, blijkt dat er onvoldoende ruimte is binnen de woonbestemming om aan de benodigde parkeerplaatsen te voldoen. In de praktijk ontstond dan ook de situatie dat auto's van bezoekers op de nabijgelegen wegen stonden geparkeerd. Om de overlast voor buurtbewoners zo snel mogelijk te beperken en om de bereikbaarheid van de locatie te verbeteren, zijn initiatiefnemers overgegaan tot het realiseren van parkeerplaatsen naast de paardenbak.

De achterste woning is 4,5 m meer naar achteren gebouwd dan oorspronkelijk vergund in 2007. Om

dit planologisch te regelen wordt de bestemming 'Wonen' naar het zuiden uitgebreid tot aan de achterzijde van de woning en wordt het bouwvlak aangepast conform de bestaande bebouwing. Tevens wordt de noordwesthoek van de bebouwing het bestemmingsplan aangepast zodat de vakantiewoningen bereikbaar zijn via de woonbestemming. Ook wordt, t.b.v. van de terrassen bij de vakantiewoningen, binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden' de aanduiding 'kleinschalig gebruik' opgenomen. Daarnaast zal op het landschapsplan inzichtelijk worden gemaakt op welke gronden terrassen ten behoeve van de vakantiewoningen aanwezig mogen zijn.



Planologisch beoogde functies weergeven op verbeelding bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm buitengebied'

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Valkenburg en Vaals, de Lokale Woonvisie 2018-2025, de Toeristische visie Gulpen-Wittem en de Strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

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

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van

bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

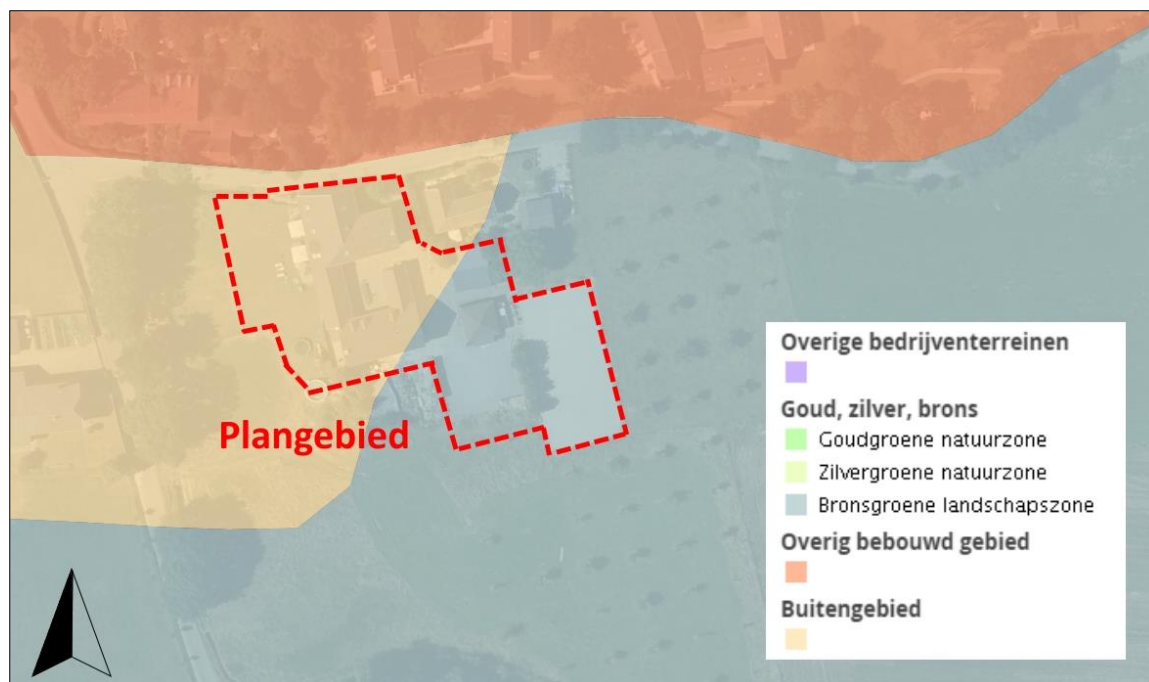
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering(en) 'Buitengebied' en 'Bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart 'zonerings' POL2014 met ligging plangebied

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de

zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Bronsgroene landschapszone

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

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van

zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen en/of versterkt te worden. Middels het landschapsplan (zie **bijlage 3**) worden de kernkwaliteiten versterkt. Dienaangaande het volgende:

- *Schaalcontrast van zeer open naar besloten*
Onderhavig plangebied is gelegen op de overgang van de dorpskern Mechelen naar open agrarisch gebied. Dit contrast wordt in stand gehouden; de beoogde beplanting is gelegen direct rond de bebouwing en beoogde verharding rond de bebouwing. Richting het buitengebied wordt geen beplanting toegevoegd om daarmee de openheid te bewaren.
- *Het groene karakter*
Voorliggend project voorziet (o.a.) in het realiseren van een schuur en het planologisch regelen van een bestaande parkeerplaats en een bouwvlak. Voorliggend planvoornemen wordt conform het LKM landschappelijk ingepast en er wordt een extra kwaliteitsbijdrage geleverd. Daarvoor is het bovengenoemde landschapsplan opgesteld. De Kwaliteitscommissie heeft d.d. 19-12-2019 een positief advies gegeven. Het positieve advies van de Kwaliteitscommissie is als **bijlage 4** bijgevoegd. Het groene karakter wordt dan ook niet aangetast.
- *Reliëf en ondergrond*
Het bestaande reliëf en de bestaande ondergrond blijft in hoofdzaak onaangeroerd. Wel zal voor de beoogde schuur grondwerkzaamheden aan de orde zijn, maar door de beperkte oppervlakte van de ingreep, worden het reliëf en ondergrond gerespecteerd.
- *Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed*
Van deze kernkwaliteit is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. Het cultuurhistorisch erfgoed wordt niet aangetast.

De kernkwaliteiten worden vanwege voorliggend project niet onevenredig aangetast.

Voorts geldt op grond van de Omgevingsverordening primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Daarvan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', zoals deze inwerking is getreden op 1 juli 2017, is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

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

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

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

Het realiseren van een schuur en het planologisch vastleggen van een parkeervoorziening en een gewijzigd bouwvlak wordt, gelet op de jurisprudentie, niet aangemerkt als een ‘stedelijke ontwikkeling’. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

In z’n algemeenheid betreft het Limburgs 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 geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Gulpen-Wittem heeft samen met de gemeenten Valkenburg aan de Geul en Vaals de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Valkenburg aan de Geul en Vaals vastgesteld waarin een uitwerking wordt gegeven van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Daarop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.1.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen ‘Buitengebied’ en ‘Bronsgroene landschapszone’ impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied ‘Nationaal Landschap Zuid-Limburg’ en eventuele andere beschermingsgebieden.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’ heeft de gemeente Gulpen-Wittem deze vertaald in de intergemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 4.3.1 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg

Door de provincie Limburg is op 12 januari 2010 als uitwerking van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. In het LKM zijn de 'extra' condities en voorwaarden opgenomen die bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied (gebieden buiten de rode contouren om de kernen) mogelijk maken. De gemeente Gulpen-Wittem heeft, samen met de gemeente Vaals en Valkenburg aan de Geul, en Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) vastgesteld.

Het planvoornemen behoort tot een ontwikkeling buiten de rode contouren. In beginsel is dan het GKM van toepassing. Voorliggend planvoornemen kan uiteen worden gezet in vier beoogde ontwikkelingen. In onderstaande paragraaf worden de GKM-bijdrage voor de ontwikkelingen benoemd.

Gewijzigde situering vakantiewoningen binnen bestaande bebouwing

Binnen de reeds gerealiseerde bebouwing zal worden geschoven met de reeds aanwezige burgerwoningen en vakantieappartementen. Het aantal (burger)woningen en vakantiewoningen neemt hierdoor niet toe, het betreft slechts een verplaatsing. Dit zal middels een aanduiding op de verbeelding worden vastgelegd. Omdat dit binnen de (reeds bestaande) bouwmassa wordt beoogd, is voor dit onderdeel het GKM niet van toepassing.

Realisatie nieuwe schuur ter plaatse van bestaande bebouwing

Tevens wordt een nieuwe schuur beoogd t.b.v. het op hobbymatige wijze stallen van de eigen paarden en het opslaan van werktuigen voor het onderhoud van het landgoed. Om de schuur planologisch mogelijk te maken, wordt de bestemming 'Wonen' richting het oosten uitgebreid en op de beoogde locatie van de schuur wordt een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak dient aan te sluiten op het huidige bestemmingsvlak 'Wonen', dus naast de beoogde schuur, met een oppervlakte van 216 m², dient een smalle strook grond tussen de schuur en de huidige bebouwing te worden herbestemd. In totaal zal ca. 252 m² worden herbestemd naar 'Wonen'. Gebaseerd op de GKM-module 'nieuwe solitaire woningen' dient een kwaliteitsbijdrage van € 100,- per m² te worden geleverd. Voor deze ontwikkeling zal dus een bijdrage van (252 x 100 =) € 25.200,- worden geleverd.

Afwijking verleende bouwvergunning

De achterste woning is 4,5 m meer naar achteren gebouwd dan oorspronkelijk vergund in 2007. Om dit planologisch te regelen wordt de bestemming 'Wonen' naar het zuiden uitgebreid tot aan de achterzijde van de woning en wordt het bouwvlak aangepast conform de bestaande bebouwing. Tevens wordt de noordwesthoek van de bebouwing de ligging van de bestemmingsvlakken aangepast zodat de vakantiewoningen bereikbaar zijn via de woonbestemming. In totaal zal 166 m² worden herbestemd van 'Agrarisch met Waarden – Natuur en Landschapswaarden' naar 'Wonen'. Gebaseerd op de GKM-module 'nieuwe solitaire woningen' dient een kwaliteitsbijdrage van € 100,- per m² te worden geleverd. Voor deze ontwikkeling zal een bijdrage van (166 x 100 =) € 16.600,- worden geleverd.

Parkeerplaatsen

Ook wordt de reeds bestaande parkeervoorziening planologisch verankerd door hier de aanduiding 'parkeren' binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden' op de verbeelding op te nemen. Tevens wordt in het kader van het GKM een kwaliteitsbijdrage vereist van €35,- per m². De oppervlakte van de parkeerplaats bedraagt ca. 440 m². Derhalve zal voor deze ontwikkeling een kwaliteitsbijdrage ter waarde van (440 x 35=) € 15.400,- moeten worden geleverd.

Kleinschalig gebruik

Een gedeelte van de huisweide aan de westzijde van de bebouwing vormt nu het buitenterrein van de reeds aanwezige vakantieappartementen. Een strook van vier à zes meter langs de bebouwing is feitelijk in gebruik als tuin/terras t.b.v. van de appartementen. Tevens wordt een strook van 4 m ten zuiden van de woning gebruikt als buitenruimte/tuin. De gemeente wenst dit gebruik planologisch vast te leggen. Derhalve is ook voor dit onderdeel het GKM van toepassing. In samenspraak met de gemeente is overeengekomen om voor de hele huisweide de aanduiding 'kleinschalig gebruik' op te nemen. Omdat hiermee het eigenlijke gebruik niet wijzigt, zal alleen voor de verharde terrassen een bijdrage in het kader van het GKM worden gevraagd. Omdat sprake is van de buitenruimtes van vakantiewoningen, is de module 'gebiedseigen recreatie en toerisme' toegepast. Hiervoor geldt geen financiële bijdrage, maar een compensatieplicht van 1:5 met nieuw groen. Ondanks dat het terras achter de burgerwoning strikt genomen niet wordt gebruikt voor toeristen, is de impact op de omgeving precies hetzelfde. Vandaar dat wordt voorgesteld dezelfde module toe te passen voor de terrassen aan de west- en zuidzijde van de bebouwing. Omdat 360 m² aan de west- en zuidzijde van de bestaande bebouwing wordt ingericht ten behoeve van kleinschalig gebruik, dient 1.800 m² nieuw groen te worden gerealiseerd. Op basis van de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme' dient een kwaliteitsbijdrage van €10.800,- te worden geleverd (aantal m² groen x €6,-). Voorgesteld wordt de bestaande hoogstamboomgaard met 1.800 m² te vergroten, waarbij het grasland extensief wordt beheerd.

De totale GKM-bijdrage bedraagt (25.200 + 16.600 + 15.400 + 10.800 =) 68.000,-.

Op basis van het voorgaande dient de benodigde compensatie voor onderhavig planvoornemen €68.000,- te bedragen. De kosten voor het aanplanten en onderhoud van hagen, struweel en bomen bedragen € 45.888,-. Voor de nieuw op te richten schuur is op basis van het GKM de module 'nieuwe solitaire woningen' toegepast. Feitelijk wordt een materialenberging inclusief twee paardenstallen gerealiseerd. Derhalve heeft de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg ingestemd met het feit dat extra kwaliteit wordt geleverd door de beoogde schuur van natuurlijke en hoogwaardige bouwmaterialen te realiseren waarbij de extra kosten € 17.696,- bedragen. Rekening houdend met deze extra materiaalkosten dient nog een bedrag van € 22.112,- in het gemeentelijk kwaliteitsfonds te worden gestort.

Ten behoeve van het GKM dienen de te realiseren schuur en de parkeerplaats landschappelijk te worden ingepast. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld. Het volledige landschapsplan is bijgevoegd in **bijlage 3**.



Uitsnede landschapsplan Kleebergerweg 2 te Mechelen

Rond de parkeerplaats en de paardenbak zal beplanting worden aangebracht in verschillende vormen. In totaal zal ongeveer 100 m aan meidoornhaag worden aangeplant. Tevens zal het bestaande struweel rond de paardenbak worden geïntensiveerd om derhalve een robuuste groene uitstraling te versterken. Tevens zullen enkele markeringsbomen (lindes en walnoot) worden toegevoegd. Ter extra kwaliteitsverbetering zal de bestaande hoogstamfruitgaard worden uitgebreid.

De benodigde (financiële) compensatie op basis van het GKM voor het planvoornemen bedraagt € 68.000,-. De kosten voor het aanplanten en onderhoud van de hagen, struweel en bomen bedragen € 45.888,-. Gezien de beperkte ruimte en het reeds aanwezige groen is een aanvullende groenaanplant in het plangebied niet mogelijk/wenselijk. Aangezien Stichting Kwaliteitscommissie Limburg heeft ingestemd met het leveren van extra kwaliteit aan de beoogde schuur door deze van natuurlijke en hoogwaardige bouwmaterialen te realiseren, dient nog een bedrag van € 22.112,- in het gemeentelijk kwaliteitsfonds te worden gestort. De gemeente Gulpen-Wittem gebruikt dit groenfonds voor het realiseren van projecten in het buitengebied, gericht op kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.3.2 De Lokale Woonvisie 2018 - 2025

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

noden van eenieder.

De gemeente wil voor doorstromers met verhuisplannen meer keuze creëren in de bestaande woningvoorraad en overig leegstaand of -komend waardevol vastgoed. Als dat geen soelaas geeft, kan beperkte additionele nieuwbouw worden ingezet.

Tegelijkertijd is te constateren dat senioren in minder passende woningen niet of nauwelijks willen doorstromen naar passender woningen (honkvast). Hier ligt een aanleiding om de mogelijkheden ten aanzien van kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad door transformatie of herbestemming nadrukkelijk op de agenda te zetten middels communicatie en bewustwordingscampagnes.

Voorliggend planvoornemen voorziet niet in het toevoegen van wooneenheden. In onderhavig planvoornemen is echter wel sprake van de uitruil van een grote reguliere woning en een kleine vakantiewoning. Daarmee wordt een grotere vakantiewoning mogelijk gemaakt. Daardoor komt er een kleinere reguliere woning beschikbaar voor de markt. Een kleinere (en daarmee tevens goedkopere) woning sluit beter aan bij de huidige marktvraag. Daarmee voldoet voorliggend planvoornemen aan het beleid zoals opgenomen in de Lokale Woonvisie 2018-2035.

4.3.3 Toeristische visie Gulpen-Wittem

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de toeristische sector in de gemeente Gulpen-Wittem. De gemeente beschikt over de 'Toeristische visie Gulpen-Wittem' waarin nader wordt ingegaan op het door haar te hanteren beleid. De gemeente Gulpen-Wittem geeft aan dat het belang van toerisme voor haar gemeente erg groot is omdat:

- Toerisme en recreatie vormen een draagvlak voor andere activiteiten en voorzieningen, zoals detailhandel, horeca, maar ook bijvoorbeeld evenementen. De eigen bevolking kan hiervan meeprofiteren, waardoor de leefbaarheid van de gemeente voor de eigen inwoners toeneemt;
- De toeristische sector is goed voor de werkgelegenheid. Bovendien levert het een differentiatie in de lokale economische structuur op;
- Het imago en de naamsbekendheid van een gemeente / regio kan toenemen door toerisme en recreatie. Dit positieve imago kan ook doorwerken op andere sectoren in het gebied (aantrekkelijkheid als woongebied of investeringsklimaat bedrijven);
- Toeristische ontwikkeling kan een aanjager (vliegwielen) voor integrale gebiedsontwikkeling zijn. Hiermee wordt bedoeld dat nieuwbouw of herstructurering van bijvoorbeeld een hotel of bungalowpark verder gaat dan bouwen/verbouwen alleen. Een hele regio kan hierdoor een impuls krijgen. Ook verandering, aanleg van infrastructuur en natuurontwikkeling spelen een belangrijke rol.

Toerisme en recreatie zijn dus belangrijk voor de gemeente Gulpen-Wittem. De gemeente wil deze sector graag ondersteunen en stimuleren in de toekomst om de bovenstaande voordelen te behouden en verder te versterken.

Initiatiefnemers zijn voornemens de locatie Kleebergerweg 2 te Mechelen samen met een deel van de aansluitend gelegen landbouwgronden om te vormen tot een landgoed door rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928.

Eén van de eisen van een landgoed op basis van de Natuurschoonwet 1928 is dat dit opengesteld moet worden. Initiatiefnemers voorzien daarin door de aanleg van een wandelpad over het landgoed. Door het openstellen wordt de belevingswaarde vergroot voor de toerist die verblijft op het landgoed, maar ook voor de omwonenden die zo de mogelijkheid wordt geboden voor een nieuw 'ommetje'. Daarmee wordt ook het woon- en leefklimaat van de omwonenden bevorderd.

De initiatiefnemers beogen met de vakantieappartementen een specifieke doelgroep aan te boren door de appartementen geschikt te maken voor mindervalide personen. Hierdoor onderscheiden initiatiefnemers zich van het overige aanbod.

4.3.4 Strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020

In de 'Strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020' geeft de gemeente Gulpen-Wittem nadere aanknopingspunten omtrent de vormgeving van haar gemeentelijke beleid. Vooropgesteld wordt dat primair wordt ingezet op de versterking van de agrarische, toeristisch-recreatieve en dienstverlenende sector. De gemeente Gulpen-Wittem voert een actief voorwaardenscheppend beleid om het verblijfstoerisme te versterken en de toeristisch-recreatieve bestedingen te vergroten en tegelijkertijd de toeristisch-recreatieve druk te verminderen. De aandacht gaat hierbij primair uit naar de kwaliteit van de infrastructurele voorzieningen en verblijfsaccommodaties. Ingezet wordt op infrastructurele investeringen met als doel het toeristisch-recreatief verknopen van de kernen en het buitengebied door nieuwe lokale en (grensoverschrijdende) regionale thematische routestructuren die zoveel mogelijk bij de kernen starten. Ook wordt ingezet op invulling van vrijkomende panden rond de gekozen thema's en wordt geïnvesteerd in de presentatie van de gemeente op strategische locaties binnen Gulpen-Wittem. Daarnaast wordt ingezet op (verdere) samenwerking tussen de eigenaren van verblijfsaccommodaties om de kwaliteit van de accommodaties en het verblijfstoerisme te verbeteren.

Bovenstaande uitgangspunten zijn in overeenstemming met de beoogde ontwikkelingen op de locatie Kleebergerweg 2 te Mechelen. Initiatiefnemers beogen het toeristisch-recreatieve netwerk te vergroten door een specifieke doelgroep aan te boren met hun aanbod aan vakantieappartementen en het openstellen van een landgoed. Van deze ontwikkelingen kunnen ook omwonenden profiteren door de landschappelijke kwaliteitsverbeteringen en het creëren van een nieuw ommetje.

4.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

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

5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

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.

Ten behoeve van het verplaatsen van de burgerwoningen en vakantieappartementen binnen de bestaande bebouwing, is geen functiewijziging noodzakelijk, omdat beide zijn gelegen binnen de woonbestemming en hierin zijn toegestaan. Tevens is voor het planologisch regelen van de parkeerplaats geen functiewijziging noodzakelijk.

Voor de realisatie van de nieuwe schuur en het planologisch vastleggen van de bestaande bebouwing in afwijking van de verleende vergunning, zal de bestemming 'Wonen' worden uitgebreid. Bij het afwijken van de verleende vergunning is reeds sprake van bestaande bebouwing waarin een goed woon- en leefklimaat wordt ervaren.

De beoogde nieuwe schuur betreft geen verblijfsobject (een ruimte of gebouw waar mensen meer dan 2 uur per werkdagemaal verblijven). Voor de ruimtelijke procedure is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk.

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

5.2 Geluid

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

In voorliggende ontwikkeling kan mogelijk sprake zijn van wegverkeerslawaaï.

In hoofdzaak wordt binnen dit bestemmingsplan de reeds bestaande bebouwing met het bijbehorende gebruik (als burger- of vakantiewoning) planologisch vastgelegd. Omdat er reeds sprake is van een bestaande situatie, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Tevens wordt binnen het planvoornemen de realisatie van een schuur beoogd. Omdat dit geen

geluidsgevoelig object betreft, is het niet nodig een akoestisch onderzoek uit te voeren.

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

5.3 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 voorliggend planvoornemen wordt geen nieuwe bedrijven of gevoelige functies toegevoegd. De reeds bestaande situatie wordt planologisch vastgelegd. Het realiseren van een schuur voegt geen gevoelige functies toe.

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

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

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

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (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 voorliggend planvoornemen wordt een reeds bestaande situatie planologisch geregeld en wordt één nieuwe schuur ten behoeve van het onderhoud van het landgoed gerealiseerd. Omdat dit een kleinschalige ontwikkeling betreft, is het planvoornemen NIBM.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.655 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Als gevolg van het planvoornemen zijn nauwelijks extra verkeersbewegingen te verwachten. Indien de vakantiewoningen drukker worden bezocht, zal altijd sprake zijn van een beperkt aantal extra verkeersbewegingen. Van een verslechtering van de luchtkwaliteit zal geen sprake zijn.

5.4.3 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.

Omdat geen sprake is van de realisatie van een gevoelig object en geen provinciale en rijkswegen in de nabijheid van het plangebied voorkomen, is dit besluit niet van toepassing.

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve niet van toepassing. Desalniettemin is er een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.1 Beleid

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

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

5.5.2 Groepsrisico

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

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

5.5.3 Plaatsgebonden risico

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

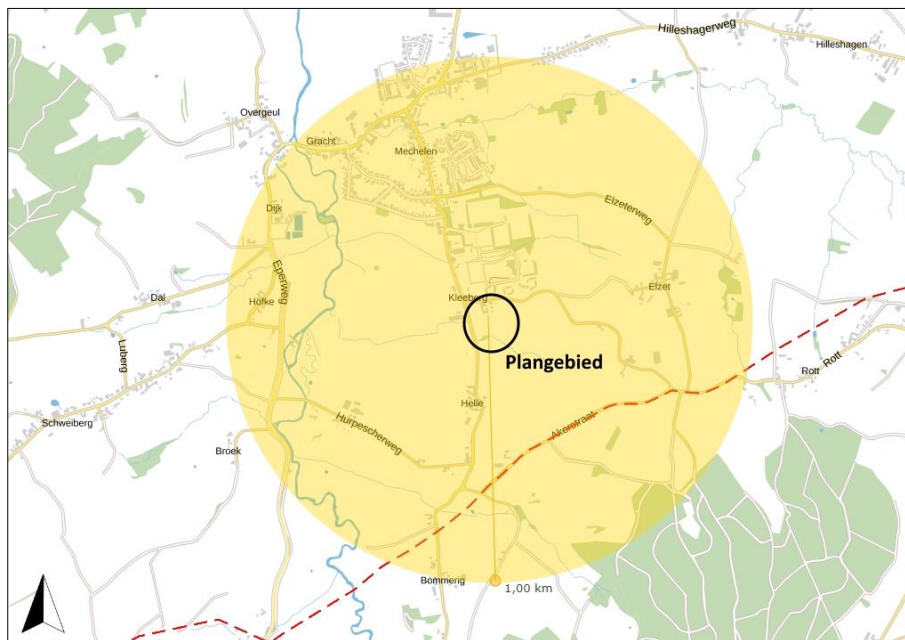
Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie

van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Risicovolle bronnen

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft propaangastank van 3000 liter op de locatie Camerig 12 te Epen. Deze inrichting ligt op een afstand van ca. 2.060 meter van het plangebied.

De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 20 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart
Limburg met aanduiding
plangebied

5.5.4 Transportassen

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

De in de omgeving van het bouwplan gelegen N278 bevindt zich op een afstand van ca. 2.300 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de N278 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de N278 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen

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

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object

(woonhuis) 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 woning/kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedgebied: 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

Op een afstand van ca. 520 meter van het plangebied bevindt zich een defensieleiding in beheer bij de Defensie Pijpleiding Organisatie met een diameter van 273 mm en een ontwerpdruk van 80 bar. De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 0 meter. Gelet op deze afstand vormt de leiding geen belemmering voor het bouwplan.

5.5.5 Resultaten en conclusies 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. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

6 Overige ruimtelijke aspecten

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

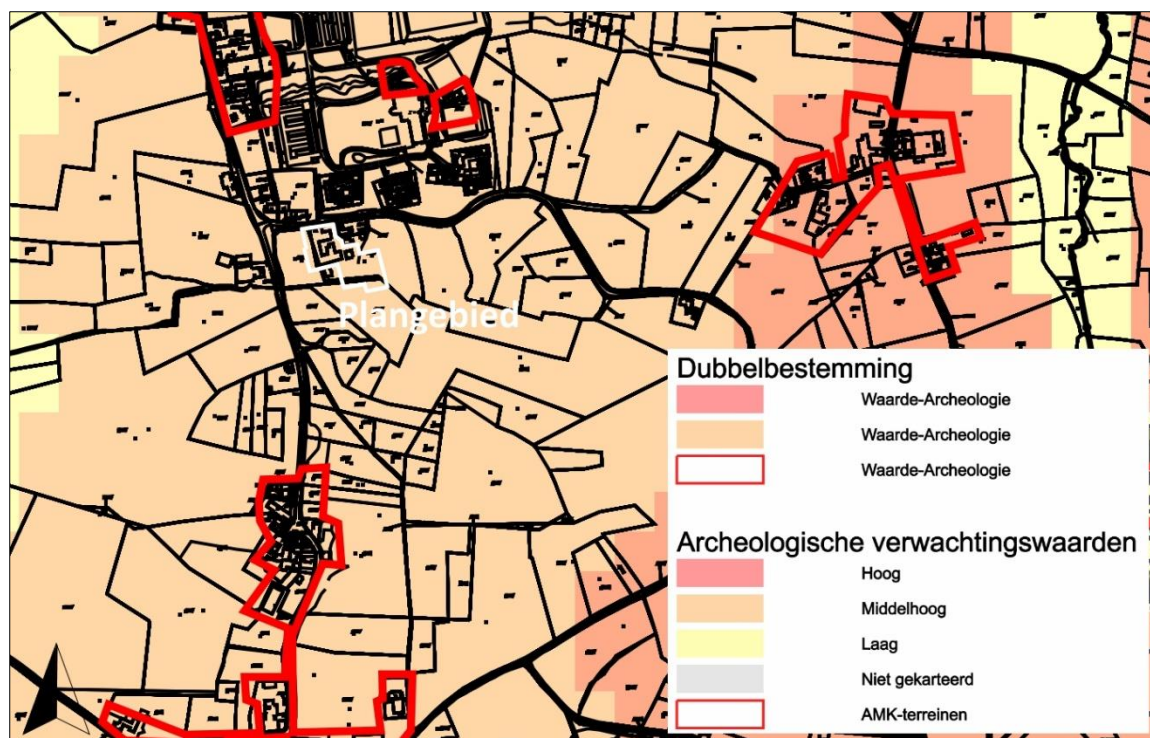
6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

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

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Gulpen-Wittem heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied – reparatie 2011' een kaart 'archeologie' opgenomen, welke gebiedsdekkend is voor de hele gemeente.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg met aanduiding plangebied

Op grond van de bovenstaande kaart is voor onderhavig plangebied sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

6.1.3 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De middelhoge archeologische verwachtingswaarde van het gebied heeft geleid tot het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het geldende bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied'.

Op basis van deze dubbelbestemming is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien bodemverstorende activiteiten plaatsvinden bij een diepte groter dan 30 cm en als de oppervlakte meer bedraagt dan 2.500 m².

In voorliggend planvoornemen is sprake van het planologisch vastleggen van een reeds bestaande situatie. Daarnaast wordt een nieuwe schuur gerealiseerd. Omdat de beoogde schuur een oppervlakte heeft van 216 m², is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

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

6.2 Kabels en leidingen

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

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

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeersstructuur

Omdat sprake is van het planologisch regelen van een bestaande situatie, verandert de verkeersstructuur niet. Tevens is te verwachten dat de realisatie van de beoogde schuur niet zal leiden tot extra verkeersgeneratie.

6.3.2 Parkeren

De initiatiefnemers hebben in 2007 een vergunning aangevraagd voor het kunnen realiseren van drie vakantieappartementen en twee woningen. Vanuit de gemeente Gulpen-Wittem gold als uitgangspunt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moest worden voorzien. De verwachting was dat het projectgebied groot genoeg zou zijn om de parkeerbehoefte van bezoekers op eigen terrein op te kunnen vangen. Destijds werden de beoogde parkeergelegenheden voldoende geacht voor de beoogde ontwikkeling. In de praktijk is gebleken dat deze ruimte niet voldoende was,

waardoor alsnog in de openbare ruimte is geparkeerd.

Eind 2008 is de beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem' in werking getreden. Hierin staat het beleid verwoord dat parkeren op eigen terrein moet gebeuren en zijn parkeernormen vastgelegd. Voor één woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen. Voor de twee woningen dienen derhalve vier parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze vier plaatsen worden op eigen terrein ingevuld. In de bestaande garage is ruimte voor het plaatsen van twee personenauto's. Daarnaast is ten noordoosten van de bestaande garage voldoende ruimte aanwezig voor het plaatsen van twee auto's. Deze parkeerplaatsen zijn in onderstaande figuur gevisualiseerd.

Voor vakantiewoningen is de parkeernorm vastgesteld op 0,5 parkeerplaatsen per slaappleats. In dat kader hebben initiatiefnemers het voornemen om de burgerwoning aan de wegzijde te gaan gebruiken voor de recreatieve verhuur en de naastgelegen oorspronkelijke vakantiewoning als burgerwoning te gaan gebruiken. Daardoor neemt het aantal vakantiewoningen niet toe, maar neemt het aantal slaappleats wel toe. In de nieuwe situatie worden op onderhavige locatie drie vakantiewoningen aangeboden met in totaal 36 slaappleats. Derhalve dienen op het eigen terrein 18 parkeerplaatsen voor de vakantiewoningen te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de vakantieappartementen is reeds een parkeerplaats aangelegd op het eigen terrein om de parkeeroverlast voor omwonenden te verminderen. Deze parkeerplaats zal worden uitgebreid, landschappelijk worden ingepast en worden vastgelegd in het bestemmingsplan middels een aanduiding.



Ligging van de 18 parkeerplaatsen (uitsnede landschapsplan)

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

6.4.2 Provinciaal beleid

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

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

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Overheden zijn wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Hiervoor is het zogenaamde watertoetsloket in het leven geroepen. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend bestemmingsplan is op 14 februari 2019 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat het Waterschap betrokken dient te worden bij de voorbereiding van het plan. Dit houdt in dat het waterschap een wateradvies geeft over het duurzaam waterbeheer binnen het plangebied.

Het toetsresultaat van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 5**.

6.4.4 Afvalwater en hemelwater

Binnen de voorgenomen planontwikkeling is sprake van het planologisch vastleggen van een bestaande bebouwde situatie van de hoofdbouw. Daarin vinden geen wijzigingen plaats met betrekking tot de afvoer van afval- en hemelwater.

Daarnaast wordt binnen de planontwikkeling een nieuwe schuur van 216 m² beoogd. De schuur wordt met name gebouwd ten behoeve van het beheer van het landgoed. Daarnaast wordt in een deel van de schuur ruimte gereserveerd om de eigen paarden van initiatiefnemers in te kunnen stallen. Binnen deze schuur wordt geen afvalwater geproduceerd, waardoor een aansluiting op het gemeentelijk riool niet nodig is.

Voor elke nieuwbouw geldt dat het regenwater geborgen moet worden op eigen terrein. De Infiltratie- en bergingsvoorziening voor de opvangen van regenwater zal een opvangcapaciteit moeten hebben voor het bergen van een bui T=25 (35 mm neerslag in 45 minuten) met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur. Dit betekent dat een neerslaggebeurtenis die 1 keer per 25 jaar valt op het eigen terrein geborgen moet kunnen worden. Op onderhavige locatie dient een voorziening aanwezig te zijn met een capaciteit van 7,56 m³ (35 mm x 216 m²). Voor het bergen van een bui T=100 (45 mm neerslag in 30 minuten) is een opvangcapaciteit nodig van 9,72 m².

De nieuwe te bouwen schuur zal op een vergelijkbare wijze worden afgekoppeld als de bestaande bebouwing. Er zullen voorzieningen worden getroffen dat het hemelwater wordt afgevoerd naar het omliggende weiland alwaar het kan infiltreren in de bodem. Met een oppervlakte van ruim 10.000 m² is voldoende mogelijkheid om het hemelwater te bergen.

Omdat in de huidige situatie de afvoer van hemelwater tot geen problemen heeft geleid en de parkeerplaats een beperkte toevoeging betreft, is besloten om het hemelwater dat op de parkeerplaats valt, op soortgelijke wijze af te voeren richting het weiland, alwaar het hemelwater kan infiltreren in de bodem. Om het effect van verharding te beperken, worden de parkeervakken uitgevoerd in half-verharding met waterdoorlatende capaciteit.

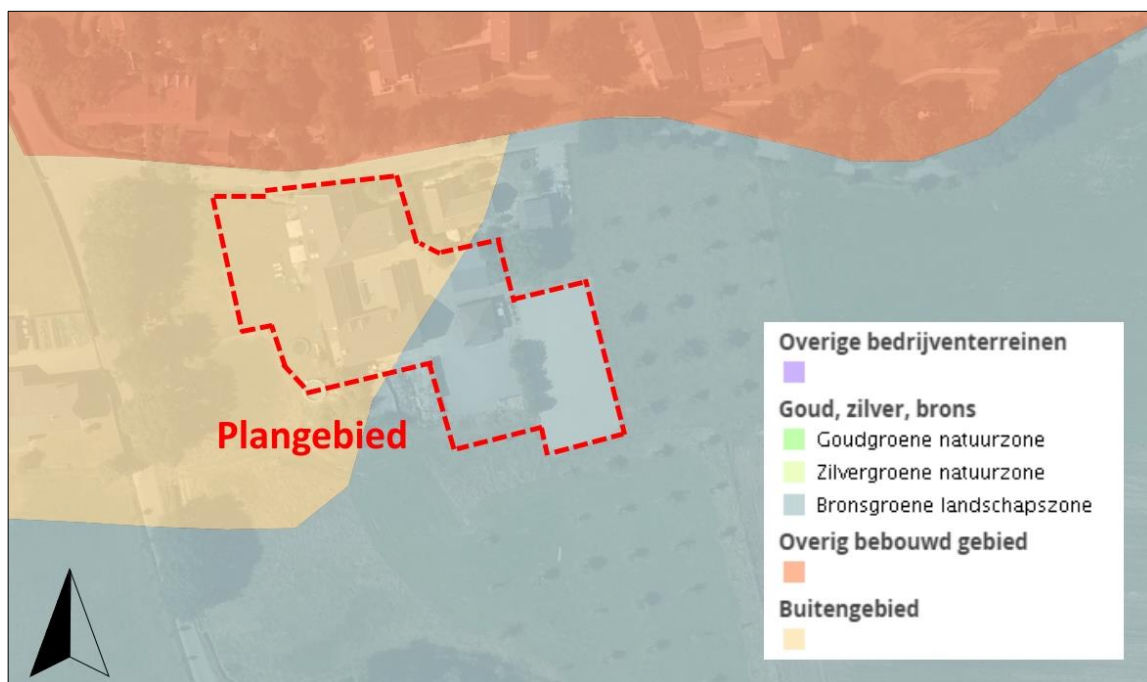
6.4.5 Conclusie

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

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Kernkwaliteiten

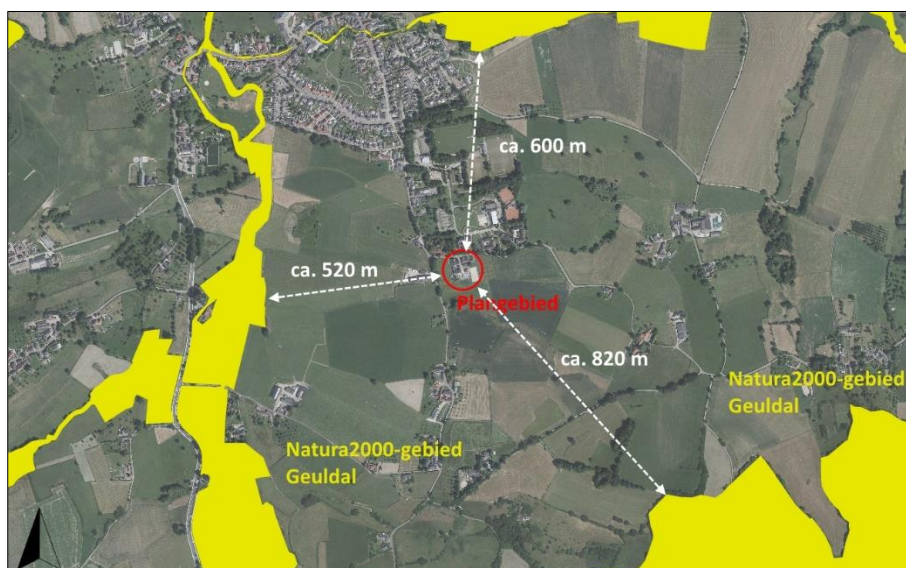
Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied deels gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 3.2.1).



Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied

6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op 520 meter gelegen Geuldal.



Kaart 'Veehouderijen en Natura2000' OvL2014 met aanduiding plangebied

Initiatiefnemers beogen, naast het planologisch vastleggen van de reeds bestaande situatie, de omringende percelen naar een landgoed door rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928. Voor dit landgoed zal een beheer- en inrichtingsplan worden opgesteld. Binnen het beheerplan speelt het

onderhoud van de landschapselementen een leidende rol. Dit zal een kwaliteitsbijdrage betekenen voor de reeds aanwezige natuurwaarden ter plekke en voor de omliggende natuurgebieden.

6.5.3 Landschapsplan

Voorliggend planvoornemen wordt conform het LKM landschappelijk ingepast en er wordt een extra kwaliteitsbijdrage geleverd. Daarvoor is het een landschapsplan opgesteld, welke volledig is bijgevoegd in **bijlage 3**.

Rond de parkeerplaats en de paardenbak zal beplanting worden aangebracht in verschillende vormen. In totaal zal ongeveer 100 m aan meidoornhaag worden aangeplant. Tevens zal het bestaande struweel rond de paardenbak worden geïntensiveerd om derhalve een robuuste groene uitstraling te versterken. Tevens zullen enkele markeringsbomen (lindes en walnoot) worden toegevoegd.

De Kwaliteitscommissie heeft d.d. 19 december 2019 een positief advies gegeven.



Uitsnede landschapsplan Kleebergerweg 2 te Mechelen

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de

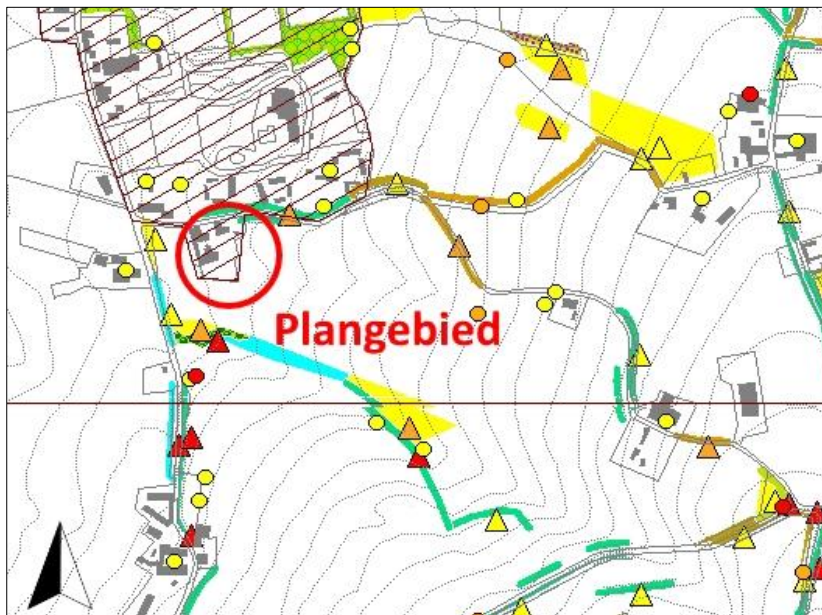
onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

6.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

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

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. Uit deze gegevens blijkt dat op rond de bebouwing en op de beoogde locatie van de nieuwe schuur geen beschermde en/of bedreigde flora en fauna voorkomt.



Kaart met aanduiding
natuurgegevens provincie

6.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens komen rond de bestaande en beoogde bebouwing geen beschermde flora en fauna voor. Mochten er toch diersoorten voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De realisatie van de schuur zal geen belemmering vormen om de beschermde flora en fauna in het gebied.

Op de percelen rond de bebouwing wordt een landgoed beoogd. Voor dit landgoed wordt een inrichtings- en beheersplan opgesteld waardoor deze gronden een landschappelijke en natuurlijke kwaliteitsverbetering krijgen. Voor de aanwezige beschermde plant- en diersoorten zal dit een verbetering van habitat betekenen. Voorliggende ontwikkeling heeft derhalve een positief effect op

de aanwezige flora en fauna.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.7 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.

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

7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Gulpen-Wittem sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is dan ook anderszins verzekerd.

7.2 Planschade

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

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

De gemeente Gulpen-Wittem sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling. Op basis van deze overeenkomst komt de eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Kleebergerweg 2 te Mechelen' van de gemeente Gulpen-Wittem bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

8.1 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 SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) 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.

8.2 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.

8.2.1 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.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 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 Verwezelijking 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

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

In dit bestemmingsplan worden een aantal planologische onvolkomenheden weggepoetst en wordt de bouw van een bijgebouw (schuur) mogelijk gemaakt. Hiervoor worden de bestemmingsgrenzen van de huidige bestemmingen licht gewijzigd en zullen de juiste aanduidingen op de verbeelding worden opgenomen.

8.2.3 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 en digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

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.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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.

De gemeente Gulpen-Wittem heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

9.4 Formele procedure

9.4.1 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.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 15 februari 2020 tot en met 27 maart 2020 voor zienswijzen ter visie gelegen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen tegen het plan ingekomen.

10 Bijlagen

1. Brief principestandpunt college (d.d. 12 december 2018);
2. Schets bestaande situatie;
3. Landschapsplan;
4. Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg;
5. Samenvatting melding Watertoets Waterschap Limburg.