

1. Algemeen

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Kleinveldjesweg Wijlre' met identificatienummer NL.IMRO.1729.BPKleinveldjesweg-ON01.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 november 2023 tot en met 15 december 2023 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Gulpen-Wittem en elektronisch via de internetsite van de gemeente Gulpen-Wittem en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

In totaal zijn 7 zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

De zienswijzen zijn hierna beknopt en zakelijk weergegeven. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

De zienswijzen zijn allemaal binnen de gestelde termijn door de gemeente ontvangen. Deze zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

Overzicht zienswijzen:

Zienswijze 1, (kenmerk B.23.05308/I.23.01295)

Zienswijze 2, (kenmerk I.23.01241)

Zienswijze 3, (kenmerk I.23.01242)

Zienswijze 4, (kenmerk I.23.01258)

Zienswijze 5, (kenmerk I.23.01273)

Zienswijze 6, (kenmerk I.23.01279)

Zienswijze 7, (kenmerk I.23.01303)

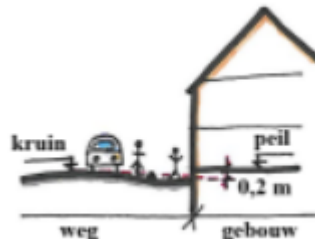
2. Inhoud

In onderstaande tabel worden de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien. Verder wordt aangegeven of en op welk punt de zienswijze al of niet gegrond is en wat dat betekent voor het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 1 (kenmerk B.23.05308/ I.23.01295)	Reactie
<i>Argumenten tegen wijziging bestemmingsplan</i>	
a. Reclamanten vrezen voor planschade ten gevolge van de wijziging van de bestemming en de daarmee geplande woningbouw door beperking van onze zichtruimte en daarmee gederfd woongenot en schending van onze privacy vanwege de inijk in onze woning die ontstaat door het ophogen van bestaande recreatiegebied.	Er is een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hierin is vastgelegd dat te betalen tegemoetkomingen in planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Voor zover reclamanten van oordeel is dat zij door de voorgestane planontwikkeling in een nadeliger positie komen te verkeren (waardevermindering van de woning) kunnen zij op basis van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1 Wro) een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen, op de daartoe van toepassing zijnde planschaderegeling in de gemeente Gulpen-Wittem.
b. Behoud bestaand landschap In het inpassingsplan is voorgesteld het verloop van de huidige weiden aan te passen. Daardoor wordt het natuurlijke verloop van het natuurlijke en historische reliëf aangepast. - Een deel van het plangebied is nu bestemmingsplan buitengebied met de bestemming agrarisch met waarde. Een wijziging van de bestaande bestemming naar naar bouwbestemming is door deze waarden onaanvaardbaar. - Vermenging originele grondsoort met niet-plaatselijke gronden. - Een onnodige hindering van het uitzicht van de bestaande bewoners. - Het uitvloeien van de bebouwing tot buiten de bewoonde kern tot in het buitengebied verstoort, ondanks alle pogingen de inbreuk verzachtend te omschrijven, het bestaande landschap en is niet noodzakelijk voor Wijlre. - Een negatieve ingreep in het bestaande, veel geroemde grenzeloze bocagelandschap. - De keuze van hoogstambomen hindert het uitzicht van de bewoners van de huidige woningen. De uiteindelijke hoogte van deze bomen is zelfs hoger dan de geplande bouw. - Waar ligt de grens om het (beschermde) buitengebied aan te kunnen passen aan individuele noden?	Binnen het plan is vanuit de kleinveldjesweg (+ 106 NAP) tot aan de bestaande weide (westzijde + 100 NAP) een hoogteverschil aanwezig van ca. 6 meter. Dit is een aanzienlijk verschil. Om de waterhuishouding te kunnen waarborgen/ garanderen is er voor gekozen om de woonpercelen trapsgewijs, met ca. een meter verschil, te laten aflopen naar het westen. Dit is namelijk ook het geval bij de bestaande woonpercelen aan de Leienhuisweg. Kortom we passen het reliëf aan, zoals dit op meerdere plaatsen in wijlre is gedaan. De karakteritiek van de plek wordt hiermee niet aangetast. - Strategische visie: Om die kwaliteit op peil te houden en te versterken, kiest de gemeente Gulpen-Wittem 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. - Er worden geen gronden van elders aangevoerd.

	iii. Er bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht, zoals de Afdeling eerder in haar uitspraak van 20 april 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1159, onder 10) heeft overwogen. De huidige ontwikkeling is qua maat en omvang passend, mede gezien de locatie aan de rand van het dorp. iv. Er is een ingreep in de het landschap maar dit wordt gecompenseerd door de landschappelijke inpassing. v. Het plan draagt met de toevoeging van de hagen en hoogstamboomgaard juist bij aan het herstel van het bocage landschap. vi. Hoogstamboomgaarden zijn onderdeel van het limburgse landschap en zijn van oudsher aanwezig in dit gebied. vii. Het toevoegen van woningen betreft geen individuele node maar een landelijk behoefte en tekort aan het type woningen die met onderhavig plan mogelijk worden gemaakt.
c. Gemeente Wijlre De leegloop van dorpen in de gemeente Gulpen-Wittern (lokale woonvisie 2025-toekomst en recente inwonertallen) geeft geen noodzaak tot uitbreiding van het woningpakket. In het rapport blijkt geen onderzoek naar behoefte naar deze woningcategorie. Wat is dan de reden om unieke gronden in het buitengebied om te vormen tot bouwgronden? In genoemd plan is sprake van uitbreiding in plaats van inbreiding in de gemeente welke laatste binnen de beleidsregels voorkeur heeft als kwalitatieve maatschappelijke meerwaarde.	De lokale woonvisie is in 2018 vastgesteld op basis van de destijds bekende gegevens en prognoses. Anno 2024 zijn de prognoses over de demografische ontwikkelingen en de woonbehoefte bijgesteld. Uit zowel de landelijke trend als uit het regionaal Woonbehoefteonderzoek Maastricht Heuvelland (juli 2023) als in het gemeentelijk onderzoek 'Strategisch bouwen naar behoefte' (augustus 2022) blijkt dat er behoefte is aan nieuwe woningen en dan vooral ook in het nulltreden/levensloopbestendige segment. Onderhavige locatie is gelegen binnen de kern Wijlre in de nabijheid van het centrum. Het betreft geen weiland/buitengebied maar hoofdzakelijk de bestemming Verblijfs-Recreatie. De gemeente beschouwt deze plannen dan ook als een inbreidingslocatie.
d. Economische uitvoerbaarheid Opdrachtgevers van deze plannen geven niet aan hoe de toekomstige onvoorziene lasten voor de gemeente worden bekostigd.	Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Daarnaast is een exploitatie- en planschadeovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele reële planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De gemeente draagt geen financieel risico.
e. Hoe zit het met het gevaar van overlast door bespuiting van de gewassen op de aanliggende agrarische landerijen?	Op basis van de geldende planologische situatie is in relatie tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen reeds sprake van beperkingen. Niet alleen woonbestemmingen maar ook recreatieve bestemmingen zijn bestemd voor het verblijven van mensen. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de aangrenzende gronden c.q. tuinen/speelweide. Daarbij is nog van belang dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen overdag plaatsvindt en niet in de nacht. Ook gebeurt dat in de lente en

	zomerperiode en niet in de winter. Dat zijn ook de jaargetijden, waarbij overdag kinderen van de speelweide gebruik kunnen maken. Gelet hierop geldt voor de betreffende agrarische percelen dat bij het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen al rekening moet worden gehouden met de recreatieve bestemming en dat al een afstand van 50 meter moet worden aangehouden. De wijziging van verblijfsrecreatie naar wonen brengt dan ook te verwaarloosbare beperkingen voor het agrarische gebruik wat betreft gewasbescherming met zich mee.
f. Er blijkt geen onderzoek naar de impact van de voorgestelde bouwplannen op de vliegroutes en foerageergebied van de vleermuizen, die immers worden gestimuleerd zich in de Leienhuisweg te vestigen in de vleermuiskasten aan de woningen Leienhuisweg 3-13.	In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er alsnog een flora en fauna onderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat er bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) schadelijke handelingen met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen. Het bestemmingsplan is aangevuld met dit onderzoek.
g. Er wordt geen opvang van regenwater gegarandeerd in de overstroomweide door een verbod op enige (recreatieve) activiteit op deze weide.	Het is mogelijk om de functies waterberging en spelen te combineren, een verbod op enige (recreatieve) activiteit op de weide wordt niet noodzakelijk geacht.
h. Er zijn geen bouwvlakken getekend/aangegeven op de plannen in het voorstel tot wijziging. Dienaangaande is een vrije keuze mogelijk. Dit is onaanvaardbaar. Een beperking van de oppervlakte op de begane grond is noodzakelijk.	In het planvoornemen zijn er twee bouwvlakken opgenomen, daarnaast zijn er in artikel 6.2 en specifiek artikel 6.2.2 bouwregels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' opgenomen. In deze regels worden de mogelijkheden binnen het bouwvlak ingeperkt en is er specifiek aangegeven wat er is toegestaan.
i. Vanwege de enorme impact op het landschap en horizon is een laagbouw zonder hellend dak de enige optie. Dit past bij een levensloopbestendige woning.	Ten aanzien van deze uitgangspunten die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan is in het voortraject advies ingewonnen bij de dorpsbouwmeester. Deze is de onafhankelijk adviseur van de gemeente inzake stedenbouw en welstandsaspecten. De dorpsbouwmeester heeft geadviseerd dat 1 laagse bebouwing met kap het best passend is op deze locatie.
j. Het nieuwe peil van bouwen is onbekend en daardoor te vrijblijvend. Dit is onacceptabel. Er wordt een precedent geschapen dat mogelijk grote gevolgen kan hebben op andere buitengebieden.	In artikel 1.34 van de regels behorende bij het bestemmingsplan is het peil als volgt gedefinieerd: voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: a. 0,20 meter boven de hoogte van de kruin van de woningontsluitingsweg ter plaatse van de hoofdtoegang;

	 in andere gevallen: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. In het landschapsplan staan peilmaten vermeld. Hieruit bleek al dat de woningen terrasvormig worden aangelegd. Omdat dit ook in de regels vast te leggen is in artikel 6.2.2 toegevoegd dat de woningen in peilhoogte trapsgewijs gebouwd worden, passend binnen het glooiende landschap, waarbij het peil van woningen aan de weg gelijk is aan het peil ter hoogte van de weg;
<i>Argumenten voor aanpassing voorstel wijziging bestemmingsplan</i>	
k. Behoud bestaand landschap Voorgesteld in het inpassingsplan is het verloop van de huidige weiden aan te passen. Daardoor wordt het natuurlijke verloop van het natuurlijke en historische reliëf aangepast. Dit impliceert: - Door de (cultuur-)historie van "'t Leienhoes" zal mogelijk in de ondergrond een grotere kans zijn archeologisch, danwel historisch belangwekkende vondsten aan te kunnen treffen. Door de ophoging en de daaraan gekoppelde reden (zie betreffende bijlage) geen archeologisch onderzoek te hoeven laten plaatsvinden is dit een gemiste kans op belangwekkende vondsten. - Een onnodige hindering van het uitzicht van de bestaande bewoners. Is een oplossing van woningen zonder kap, met plat dak een optie om de woningen weg te laten vallen achter struikgewassen en bomen. - Een ingreep in het bestaande, veel geroemde grenzeloze bocagelandschap. Er is sprake van een weide met hoogstambomen. Wellicht is het een optie dat dit deel van het plan Natuur- en landschapswaarde gaat krijgen in plaats van (behoud van de huidige) recreatieve bestemming?	Zoals in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is genomen, zijn de uitgangspunten van de Erfgoedwet als volgt: - De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk <u>in de bodem te worden bewaard</u>. - Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie. Door het ophogen van de grond, wordt er voor gezorgd dat eventuele archeologische vondsten in de bodem worden bewaard, zoals de Erfgoedwet ook stelt. De ingreep ten behoeve van het realiseren van de beoogde woningen blijft ruim onder de 1.000 m² en daarmee ruim onder de gestelde ondergrenzen waarvoor volgens het vigerend beleid archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde woningbouw. De stedenbouwkundige opzet van het plan is vormgegeven door middel van een sterk ensemble en passend bij het karakter van de bebouwingsstructuren, welke in wijlre voorkomen. Platte daken zijn hier niet passend.

iv. Het natuurlijk reliëf (slenk) wordt niet gebruikt, maar door opvulling van de laagte verwijderd. Voorstel is om dit natuurlijke verloop te handhaven. v. Ook de keuze van hoogstambomen hindert het uitzicht van de bewoners van de huidige woningen. Deze worden zelfs hoger dan de geplande bouw. Optioneel kan wellicht gekozen worden voor laagstamfruitbomen zoals elders in regio Heuvelland gangbaar is. Ook in de tegenovergelegen weide waren vroeger laagstam fruitbomen aanwezig en die zijn gerooid i.v.m. nieuwbouw aan de parallelweg. De spuitcirkels waren dan overlappend met de nieuwbouw.	Ten aanzien van deze uitgangspunten die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan is in het voortraject advies ingewonnen bij de dorpsbouwmeester. Deze is de onafhankelijk adviseur van de gemeente inzake stedenbouw en welstands aspecten. De dorpsbouwmeester heeft geadviseerd dat 1 laagse bebouwing met kap het best passend is op deze locatie. iii. Dit is zeker een optie, door het toe te kennen als natuur- en landschapswaarde, blijft de invulling van dit terrein ten dienste van de natuur en het landschap. Dit geeft zekerheid en een sterke overgang naar de omliggende woningen en het buitengebied. De locatie waar de hoogstam fruitgaard is voorzien heeft in het ontwerpbestemmingsplan dan ook reeds de bestemming Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden gekregen. iv. Binnen het plan is vanuit de kleinveldjesweg (+ 106 NAP) tot aan de bestaande weide (westzijde + 100 NAP) een hoogteverschil aanwezig van ca. 6 meter. Dit is een aanzienlijk verschil. Om de waterhuishouding te kunnen waarborgen/ garanderen is er voor gekozen om de woonpercelen trapsgewijs, met ca. een meter verschil, te laten aflopen naar het westen. Dit is namelijk ook het geval bij de bestaande woonpercelen aan de Leienhuisweg. Kortom we passen het reliëf aan, zoals dit op meerdere plaatsen in wijlre is gedaan. De karakteristiek van de plek wordt hiermee niet aangetast. Er worden geen gronden van elders aangevoerd. v. Hoogstamboomgaarden zijn onderdeel van het limburgse landschap en zijn van oudsher aanwezig in dit gebied. Het plan draagt met de toevoeging van de hagen en hoogstamboomgaard juist bij aan het herstel van het boccage landschap daarom is voor deze inpassing gekozen.
I. De leegloop van dorpen in de gemeente Gulpen-Wittern (lokale woonvisie 2025-?) geeft geen noodzaak tot uitbreiding van het woningpakket. De voorgestelde bouwplannen spreken over bovengemiddeld geprijsde woningen met bovengemiddelde woon- en grond-oppervlaktes. Gezien het historische karakter van 't Leienhoes en de binding met het	De lokale woonvisie 2018-2025 is in 2018 vastgesteld op basis van de destijds bekende gegevens en prognoses. Anno 2024 zijn de prognoses over de demografische ontwikkelingen en de woonbehoefte bijgesteld. Uit zowel de landelijke trend als uit het regionaal Woonbehoefteonderzoek Maastricht Heuvelland (juli 2023) als in het gemeentelijk onderzoek 'Strategisch bouwen naar behoefte' (augustus 2022) blijkt dat er behoefte is

kerkdorp Wijlre is het een gemiste kans als bij een uitbreiding van woningen in de gemeente door de eigenaar van 't Leienhoes niet gekozen wordt voor woningen waar wél behoefte aan is: starters- en middenwoningen. Wellicht is een keuze voor 8-10 kleinere woningen op deze zelfde locatie dan een logischer oplossing. Eventueel met een beperking van het toegestane huurtarief of maximale koopsom/woningwaarde.	aan nieuwe woningen en dan vooral ook in het nulltreden / levensloopbestendige segment. Door te bouwen voor de senioren komt de doorstroom op gang en komen woningen voor starters vrij. De woningen moeten worden gerealiseerd conform de afspraken van de regionaal vastgestelde beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen': • Woningtype: Grondgebonden nulltreden • Prijs categorie: Koop €355.000 (Betaalbare Koop) Dit is zowel in het bestemmingsplan als privaatrechtelijk vastgelegd.
m. De voorgestelde bebouwing is niet in overeenstemming met de Woonvisie Zuid Limburg	In januari 2021 is de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' in werking getreden als versoepeling op de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). Plannen die voldoen aan uitgangspunten van de beleidsregel voorzien in de regionale woonbehoefte en hoeven niet te worden gecompenseerd. Onderhavig woningbouwplan voldoet aan de 3 criteria van de Ruim baan regeling: • Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde omdat het plan een bijdrage levert aan de huidige en toekomstige behoefte aan levensloopbestendig wonen aansluitend aan het stedelijk gebied. • Het plan is planologisch aanvaardbaar omdat het is gelegen binnen de kern Wijlre op loopafstand van het centrum en het heeft de bestemming Verblijfs-Recreatie. Het plan wordt beschouwd als een inbreiding. Het plan is landschappelijk ingepast. Er is sprake van een kwalitatieve verbetering van het plangebied. Daardoor is het plan vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig perspectief een wenselijke ontwikkeling. • Het plan is (sub)regionaal afgestemd. Het plan is daarmee in overeenstemming met woonvisie.
n. De gemeente Gulpen-Wittem gaat uit van 1,8 auto per woning. Bovengemiddelde bebouwing heeft als consequentie dat er een hoger quotum aan vervoermiddelen per woning is. In het voorgestelde plan is geen parkeerruimte voorzien of verplichting te parkeren. Op deze wijze zal een nog grotere parkeerdruk op de (ontsluitingswegen) Parallelweg en Leienhuisweg ontstaan. Voorstel is om alleen te parkeren op het eigen erf en liefst een extra parkeerzone op het erf te ontwikkelen.	In het planvoornemen zijn zowel parkeerplaatsen op eigen terrein, als binnen het erf voorzien. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is de nieuwe situatietekening toegevoegd. In het plan wordt voldaan aan de te stellen parkeernormen volgens het beleid vastgelegd in de Nota_Parkeernormen_en_Parkeerfonds Gulpen-Wittem.

o. Vanwege de te verwachten parkeerproblemen wordt verzocht een parkeerverbod in te stellen in de straten Kleinveldjesweg en vanaf kruising Leienhuisweg-Parallelweg richting spoor. Parkeren van bezoek dient op eigen terrein van de 6 hofwoningen gerealiseerd te worden.	In het plan wordt voldaan aan de te stellen parkeernormen volgens het beleid vastgelegd in de Nota_Parkeernormen_en_Parkeerfonds Gulpen-Wittem. Er lijkt derhalve voldoende parkeercapaciteit voorhanden te zijn voor de ontwikkeling. Mochten er parkeerplemen ontstaan, worden aanvullende maatregelen getroffen.
p. Wordt de aanleg van het erf met de bijbehorende infrastructurele ingrepen volledig door de opdrachtgevers van dit plan bekostigd en vervolgens om niet overgedragen aan de gemeente Gulpen-Wittem?	De aanleg van het erf met de bijbehorende infrastructurele ingrepen is volledig voor rekening van initiatiefnemers. Hiervoor is tussen gemeente en initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. Het erf wordt niet overgedragen aan de gemeente maar blijft eigendom van initiatiefnemers danwel van de toekomstige vereniging van eigenaren.
q. Blijft de bestaande groepsaccommodatie bestaan en functioneren?	Zoals in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is aangegeven, blijft de bestaande groepsaccommodatie bestaan en functioneren. <i>'Het westelijke deel van het van het plangebied blijft in gebruik als groepsaccommodatie behorende bij 't Leienhoes'. Dit past binnen de bestemming en de daarbij behorende functieaanduiding.'</i>
r. Verwacht de raad, danwel college naast de kosten die binnen de genoemde anterieure overeenkomst worden benoemd nog meer kosten voortvloeiend uit dit privaat ingestoken plan voor de gemeente Gulpen-Wittem, zo nee: waarom niet?	Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Hierover is een exploitatie- en planschadeovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De gemeente draagt geen financieel risico.
s. Wat is de verwachting van raad/college over de kwaliteit van de toegankelijkheid van het erf vanuit de Kleinveldjesweg die immers niet meer dan een opgevaardeerde veldweg is?	Om dit op te lossen is er voor de (te) smalle Kleinveldjesweg afgesproken dat de tuin van de noordelijke woning iets versmald wordt zodat er aan de straat een verkeersstrook kan worden gerealiseerd waar auto's zich kunnen opstellen om elkaar te laten passeren. Dan rest er enkel ter plaatse van het hoekperceel (leienhuisweg 15) een wegdeel waar passeren niet mogelijk is, dit is echter dusdanig kort van lengte dat er voldoende overzicht is zodat geen verkeersonveilige situaties ontstaat.
De zienswijze is is gegrond voor wat betreft punt 1f 1j en 1s en voor het overige ongegrond. • Er is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd dat wordt toegevoegd aan de toelichting; • In de regels wordt in artikel 6.2.2 toegevoegd dat de woningen in peilhoogte trapsgewijs gebouwd worden, passend binnen het glooiende landschap, waarbij het peil van woningen aan de weg gelijk is aan het peil ter hoogte van de weg; • De verbeelding wordt aangepast, in die zin dat de tuin van de noordelijke woning iets versmald wordt zodat er aan de straat een verkeersstrook kan worden gerealiseerd waar auto's zich kunnen opstellen om elkaar te laten passeren. Als ambtelijke wijziging wordt in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is de nieuwe situatietekening toegevoegd, waaruit duidelijker dan eerder blijkt hoe het plan voorziet in de parkeercapaciteit.	

Zienswijze 2 (kenmerk I.23.01241)	
a. Reclamanten zijn sinds juni 2020 in overleg met de gemeente over de steeds vaker voorkomende wateroverlast op hun perceel ten gevolgen van de afstroom van het hoger gelegen weiland en akker. Reclamanten vinden het vreemd dat nooit eerder is gesproken over de plannen voor woningbouw op deze locatie.	Het voorliggende bestemmingsplan betreft een particuliere ontwikkeling welke los staat van de bestaande wateroverlast. De ontwikkelaar dient te voldoen aan eisen voor het hydrologisch neutraal bouwen zoals deze beschreven staan in de Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Gulpen-Wittem 2022.
b. Eindrapportage van Econsultancy d.d.25-3-2022 (bijlage 5, de Watertoets): - In 4.6 wordt gesproken over potentiële wateroverlastlocaties die kunnen ontstaan na extreme buien die eens in de 100 jaar kunnen voorkomen. De tijd tussen de overlast op onze percelen als gevolg van extreme buien was echt geen 100 jaar. Bovendien moeten wij, gelet op de vermelding hierboven van: <i>'Korte, hevige buien zullen naar verwachting steeds vaker voorkomen'</i>, ervan uitgaan dat de kans op overlast door afstroom van water bij ons alleen maar zal toenemen. - De klimaatstresstest van de provincie geeft aan dat in een extreme situatie water afkomstig van de hoger gelegen delen tot afstroming kan komen richting de planlocatie en de woningen gelegen aan de N595. Er wordt aangegeven dat vooralsnog niet bekend is of in het verleden sprake is geweest van wateroverlast op of rondom de planlocatie. Dit terwijl reclamanten de gemeente al vanaf juni 2020 in kennis hebben gesteld van de overlast. - Op de kaart van figuur 4 is goed zichtbaar dat er ook al in de huidige situatie sprake is van een aanzienlijke hoeveelheid afstroom van water. Duidelijk is te zien dat twee stromen zich samenvoegen en uiteindelijk op onze percelen terecht komen, waarna het waterpeil stijgt omdat ons rioolstelsel die hoeveelheid niet tijdig kan verwerken.	De klimaatstresstest met een 1 per 100 jaar neerslaggebeurtenis wordt gebruikt om inzicht te geven waar wateroverlast kan optreden. Er is geen navraag gedaan bij de gemeente of hier ook daadwerkelijk wateroverlast optreedt. Een particuliere ontwikkelaar is echter niet verplicht om bestaande wateroverlastproblemen op te lossen. Op grond van de artikel 5:38 van het Burgerlijk Wetboek (BW) moeten lagere erven het water ontvangen dat van hogere erven van nature afloopt. De ontwikkelaar dient te voldoen aan de eisen voor hydrologisch neutraal bouwen zoals deze beschreven staan in de Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Gulpen-Wittem 2022. In het landschappelijk inpassingsplan is er een wadi ingetekend, daarnaast is in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan het volgende opgenomen. 'Wanneer ter plaatse van de wei een wadi wordt aangelegd met een diepte van 0,75 meter en een talud van 1 op 3 is, met inachtneming van een waking van 0,25 meter, 650 m2 benodigd om de volledige wateropgave te kunnen bergen. De wei heeft een oppervlak van circa 845 m2. Hemelwater wordt, indien mogelijk, zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd.' 'Bij de aanleg van de wadi dient voorkomen te worden dat water naar lageregelegen gebieden kan stromen. Het hemelwater kan dus in de wadi op worden gevangen, waarbij er rekening wordt gehouden met de hoogteverschillen.
c. In de Kleinveldjesweg is geen riool gelegen. In de Leienhuisweg ligt een gemengd rioolstelsel. De vuilwaterafvoer zal door zijn diepere ligging ten opzichte van de bestaande riolerings-voorzieningen een problematische situatie creëren die in de toekomst op het bordje van de gemeenschap zal belanden. Een aantal van deze zaken worden in het plan als afdoende beschreven, een aantal worden niet belicht.	Bij een bestemmingsplan is het niet gebruikelijk om het rioolsysteem geheel uit te werken. Dit geschiedt normaliter bij de omgevingsvergunning. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de hemelwaterbuffer wordt voorzien van een overloopriool, dit riool zal het water onder vrijval afvoeren naar het gemeentelijk rioolstelsel.

d. Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor de planlocatie in totaal circa 240 m ³ (2.975 m ² x 80 mm Z 1.000). Is het zo dat de onverharde oppervlakken altijd buiten de waterbergingsberekening blijven?	Ja, dit is correct bij nieuwe ontwikkelingen. Voorheen was de grond namelijk ook al onverhard.
e. Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater is het uitgangspunten gehanteerd dat dit mag worden afgewenteld op anderen in ruimte en tijd. Wat als dat wel gebeurt? Wie controleert dat? We begrijpen dat alles privé-eigendom is en blijft.	De toezichthouders van de gemeente controleren hierop.
f. Doordat infiltreren beperkt mogelijk is, zullen de bergingsvoorzieningen bij regenval snel vol lopen.	Als eis is opgenomen dat de waterberging binnen 24 uur weer beschikbaar moet zijn.
g. Uitgangspunt is dat de het plan en de omgang met hemelwater niet tot overlast mag leiden. Wie controleert dat allemaal? En als e.e.a. toch tot overlast leidt, wie kan dan daarover worden aangesproken en wie er verantwoordelijk om de zaak op te lossen? Als de plannen doorgaan zullen er immers zes eigenaren van de woningen op dat terrein zijn gevestigd.	Op grond van de artikel 5:38 van het Burgerlijk Wetboek (BW) moeten lagere erven het water ontvangen dat van hogere erven van nature afloopt. Omdat er meerdere stromingen uitkomen op de percelen van reclamanten zal er wateroverlast blijven bestaan. De initiatiefnemer van het plan dient te voldoen aan de eisen voor hydrologisch neutraal bouwen zoals deze beschreven staan in de Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Gulpen-Wittem 2022. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het realiseren van de voorzieningen. De toezichthouders van de gemeente controleren hierop. De uitgangspunten voor hydrologisch neutraal bouwen zijn geformuleerd door het Waterschap Limburg en voor heel Zuid Limburg hetzelfde.
h. Als het water door de structuur van de bodem niet kan infiltreren dan stroomt de wadi bij langdurige regenval vol. En hoe zit het dan als er een hevige stortbui valt nadat de wadi is volgelopen? Wordt dan wel al het overtollige water goed en tijdig weggevoerd? Het gaat immers om hemelwater van zes woningen met bergingen plus bestrating!	Wanneer ter plaatse van de wei een wadi wordt aangelegd met een diepte van 0,75 meter en een talud van 1 op 3 is, met inachtneming van een waking van 0,25 meter, 650 m² benodigd om de volledige wateropgave te kunnen bergen. De wei heeft een oppervlak van circa 845 m² en kan dus voldoende hemelwater opvangen. Als eis is opgenomen dat de waterberging binnen 24 uur weer beschikbaar moet zijn. De initiatiefnemer van het plan dient te voldoen aan de eisen voor hydrologisch neutraal bouwen zoals deze beschreven staan in de Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Gulpen-Wittem 2022. De uitgangspunten voor hydrologisch neutraal bouwen zijn geformuleerd door het Waterschap Limburg en voor heel Zuid Limburg hetzelfde.

i. Op het betreffende terrein is er een hoogteverschil van ca 4 m (volgens AHN viewer) en ten opzichte van de Kleinveldjesweg zelfs nog 1,5 m meer. Bij stortbuien komt met de bijkomende verharding van dit plan zoveel regenwater in dit hellend terrein naar beneden dat er zonder twijfel nog meer calamiteiten te verwachten zijn dan er nu reeds aan de orde zijn met name bij de bebouwing langs de Knipstraat waar reclamanten deel van uitmaken. Als zich de bedoelde calamiteit voordoet moeten we toch weer de vraag stellen wie in dat geval daarover kan worden aangesproken en wie verantwoordelijk kan worden gesteld.	Zie reactie op zienswijze 2 onder g.
j. Citaat "Bij de aanleg van de wadi dient voorkomen te worden dat water naar lager gelegen gebieden kan stromen". Dit is geen garantie dat dat dan ook niet gebeurt.	Zie reactie op zienswijze 2 onder g.
k. Er wordt tevens aangegeven dat in de verder plandoorwerking door de hoogteverschillen in het terrein mogelijk een pominstallatie noodzakelijk is. Reclamanten vinden dit zeer risicovol voor hen woningen als er een calamiteit optreedt. Immers een pomp kan deffect raken.	Dit zal moeten blijken uit de verdere planuitwerking. Bij een bestemmingsplan is het niet gebruikelijk om het rioolsysteem geheel uit te werken. Dit geschiedt bij de omgevingsvergunning.
l. Reclamanten wijzen er op dat voor hen geen garanties zijn ingebouwd. Het kan zo zijn dat door langdurige regenval de berging volloopt. En als de berging dan vol is en er valt een extreme bui in korte tijd, dan mag er geenonverwachte calamiteit optreden. Een noodoverlaat moet in de geschetste situatie de hoeveelheid water dan aankunnen en veilig afvoeren. Er moet verder er ook iemand worden aangewezen die ervoor zorgt dat die overlaat nooit verstopt raakt. In het laatste geval zal de afstroom naar de percelen van reclamanten enorm zijn.	Zie reactie op zienswijze 2 onder c en onder g.
m. Gelet op het vorenstaande is naar mening van reclamanten dat de waterhuishouding van de geplande woningen voor reclamanten nog méér risico biedt voor afstroom van water dan in de huidige situatie het geval is. Reclamanten vinden dan ook dat de gemeente goed moet onderzoeken en bepalen of de in het plan genoemde voorzieningen wel afdoende zijn en dat hierbij ook garanties worden afgegeven dat omwonenden niet later worden geconfronteerd met de nadelige gevolgen van dit plan.	Zie reactie op zienswijze 2 onder c en onder g.
De zienswijze is ongegrond.	

Zienswijze 3 (kenmerk I.23.01242)	
a. Gezien de grootte van het woonoppervlak van de woningen welke op blz 13 genoemd wordt van 150 m2 en een perceel oppervlakte van 340 - 550 m2 kun je deze woningen gerust inschatten op een verkoopwaarde van 5 ton en meer. Dit zijn per definitie geen woningen die de doorstroming op de lokale markt bevorderen, integendeel hiervoor zullen vooral de beter gesitueerden van buiten de kern in aanmerking komen. Dit voldoet niet aan het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de gemeentelijke woonvisie, de intergemeentelijk structuurvisie en de strategische visie.	De woningen moeten worden gerealiseerd conform de afspraken van de regionaal vastgestelde beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen': • Woningtype: Grondgebonden nultreden • Prijscategorie: Koop €355.000 (Betaalbare Koop) Dit is zowel in het bestemmingsplan als privaatrechtelijk vastgelegd. Volledigheidshalve wordt als ambtelijke wijziging tevens in de inleidende regels de defintie van 'goedkope woonsegment' en 'levensloopgeschikt' toegevoegd.
b. Het plan voldoet ook niet de criteria die de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' stelt aan een kwalitatief goed plan.	Onderhavig woningbouwplan voldoet aan de 3 criteria van de Ruim baan regeling: • Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde omdat het plan een bijdrage levert aan de huidige en toekomstige behoefte aan levensloopbestendig woningen aansluitend aan het stedelijk gebied. • Het plan is planologisch aanvaardbaar omdat het is gelegen binnen de kern Wijlre op loopafstand van het centrum en het heeft de bestemming Verblijfs-Recreatie. Het plan wordt beschouwd als een inbreiding. Het plan is landschappelijk ingepast. Er is sprake van een kwalitatieve verbetering van het plangebied. Daardoor is het plan vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig perspectief een wenselijke ontwikkeling. • Het plan is (sub)regionaal afgestemd.
c. Het plan voldoet niet aan de doelstellingen van de drie pijlers vande Strategische visie Gulpen-Wiitem 2009-2020. Waarbij de gemeente het vooral laat afweten als daadkrachtig regisseur en partner als we kijken naar de voorstellen van de werkgroep 'hart van Wijlre. Als regisseur faalt men door dit particuliere initiatief wel te ondersteunen terwijl het strijdig is met vele eigen uitgangspunten. Net een invulling binnen de kern zou een duidelijke bijdrage kunnen leveren aan een zelfredzame samenleving op kernniveau.	Zowel de plannen van de werkgroep 'hart van Wijlre', de plannen van het Brand terrein als dit woningbouwplan betreffen particuliere plannen, waarbij de gemeente geen partner is. Bij al deze plannen zijn de initiatiefnemers bepalend voor de aard en voortgang van de plannen. De gemeente is slechts plantoetser/vergunningverlener. Het plan voldoet aan de doelstelling van de Strategische visie: • Het inzetten op een zelfredzame samenleving betekent onder andere dat mensen zolang mogelijk in hun eigen omgeving moeten kunnen blijven wonen. De bouw van levensloopbestendige woningen draagt daaraan bij. Ook wordt daardoor de doorstroom op de woningmarkt bevordert zodat ook jongeren binnen de eigen kern woonruimte kunnen vinden.

	De locatie aan het kernrandgebied krijgt een landschappelijke inpassing, waardoor sprake is kwalitatieve verbetering van het plangebied.
d. Het plan schept precedent werking voor de locatie aan de overzijde van de Kleinveldjesweg. Het ontbreekt aan een bredere stedenbouwkundige visie, waarbij de bebouwingsmogelijkheden binnen de huidige bebouwingsgrenzen van de kern betrokken worden.	Om precedent te scheppen moet sprake zijn van vergelijkbare situaties. De locatie aan de overzijde is niet vergelijkbaar met onderhavige planlocatie: - De locatie aan de overzijde is niet gelegen binnen de kern Wijlre; - De locatie aan de overzijde heeft een agrarische bestemming.
e. De breedte van de Kleinveldjesweg van ca 3m is absoluut te smal om als ontsluitingsweg te dienen.	Om dit op te lossen is er voor de (te) smalle Kleinveldjesweg afgesproken dat de tuin van de noordelijke woning iets versmald wordt zodat er aan de straat een verkeersstrook kan worden gerealiseerd waar auto's zich kunnen opstellen om elkaar te laten passeren. Dan rest er enkel ter plaatse van het hoekperceel (leienhuisweg 15) een wegdeel waar passeren niet mogelijk is, dit is echter dusdanig kort van lengte dat er voldoende overzicht is zodat geen verkeersonveilige situaties ontstaat.
f. De verbreding van de Kleinveldjesweg zal voor rekening van de gemeente Gulpen-Wittem komen. Ook de wegenstructuur van het plan zal later als openbaar gebied in beheer van de gemeente komen. Deze kosten komen voor de gemeenschap terwijl deze er geen enkel nut bij hebben.	De aanleg van het erf met de bijbehorende infrastructurele ingrepen is volledig voor rekening van initiatiefnemers. Hiervoor is tussen gemeente en initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.
g. De hoogteverschil op het terrein zijn ca 4 m (volgens AHN viewer) en ten opzichte van de Kleinveldjesweg zelfs nog 1,5 m meer. Bij stortbuien komt met de bijkomende verharding van dit plan zoveel regenwater in dit hellend terrein naar beneden dat er zonder twijfel nog meer calamiteiten te verwachten zijn dan er nu reeds aan de orde zijn met name bij de bebouwing langs de Knipstraat.	Op grond van de artikel 5:38 van het Burgerlijk Wetboek (BW) moeten lagere erven het water ontvangen dat van hogere erven van nature afloopt. Omdat er meerdere stromingen uitkomen op de percelen langs de Knipstraat zal er wateroverlast blijven bestaan. De initiatiefnemer van het plan dient te voldoen aan de eisen voor hydrologisch neutraal bouwen zoals deze beschreven staan in de Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Gulpen-Wittem 2022.. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het realiseren van de voorzieningen. De toezichthouders van de gemeente controleren hierop. De uitgangspunten voor hydrologisch neutraal bouwen zijn geformuleerd door het Waterschap Limburg en voor heel Zuid Limburg hetzelfde.
h. De genoemde wadi is absoluut ontoereikend. De rapportage watertoets voorziet onvoldoende in het voorkomen dat hemelwater naar aangrenzende percelen en gebouwen wegstroomt. Er is geen enkele garantie of dit zo wordt uitgevoerd en of dit toereikend is. Toekomstige bewoners zullen de voorgestelde open verharding niet zien zitten.	Zie reactie op zienswijze 3 onder g.

i. De vuilwaterafvoer zal door zijn diepere ligging ten opzichte van de bestaande rioleringsvoorzieningen een problematische situatie creëren die in de toekomst op het bordje van de gemeenschap zal belanden.	Bij een bestemmingsplan is het niet gebruikelijk om het rioolsysteem geheel uit te werken. Dit geschiedt normaliter bij de omgevingsvergunning. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het vuilwater onder vrijerval afgevoerd wordt naar het gemeentelijk rioolstelsel.
j. De gemeente moet onderzoeken en bepalen of de genoemde voorzieningen afdoende zijn en hierbij ook garanties afgeven dat omwonende niet later worden geconfronteerd met de nadelige gevolgen van dit plan.	Zie reactie op zienswijze 3 onder g.
k. De gemeente dient alle bijkomende kosten die voor rekening van de gemeente dan wel de gemeenschap zijn, direct of later in de beheerfase, helder te maken. Als de gemeente verder geen revenuen heeft bij deze planvorming zouden de kosten dan ook op de planontwikkelaar verhaald moeten worden.	Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Hierover is een exploitatie- en planschadeovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De gemeente draagt geen financieel risico.
l. Reclamant vindt het ontwerp bestemmingsplan een misplaatste ontwikkeling die we in de kern Wijlre niet moeten toestaan. De gemeenschap wordt er niet beter van, er ligt geen bredere visie aan ten grondslag die wel rekening houdt met het eigen gemeentelijk beleid. En daarmee voldoet het ook niet aan de uitgangspunten van het eigen gemeentelijk beleid.	Het plan is getoetst aan diverse gemeentelijke en regionale visies en het plan past binnen de uitgangspunten van dit beleid. Het plan voorziet in de behoefte aan levensloopbestendige woningen in de nabijheid van het centrum van onze kernen, het bevordert de doorstroming op woningmarkt en dient daarmee de gemeenschap.
De zienswijze is is gegrond voor wat betreft punt 3e en voor het overige ongegrond. De verbeelding wordt aangepast, in die zin dat de tuin van de noordelijke woning iets versmald wordt zodat er aan de straat een verkeersstrook kan worden gerealiseerd waar auto's zich kunnen opstellen om elkaar te laten passeren.	
Zienswijze 4 (kenmerk I.23.01258)	
a. Reclamant maakt bezwaar dat aan de Kleinveldjesweg (veldweg) een vergunning wordt afgegeven voor een straat, weg, ingang, uitgang of pad, ook niet bij bouwwerken.	Deze zienswijze geeft enkel aan dat men bezwaar maakt, maar motiveert niet waarom. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
De zienswijze is ongegrond.	

Zienswijze 5 (kenmerk I.23.01273)	
a. De realisatie van de 6 woningen mag niet de huidige bedrijfsvoering van de agrarische percelen niet in gevaar brengen. Momenteel worden deze gronden voor landbouwdoeleinden gebruikt zoals de teelt van aardappelen, uien, mais etc. Op deze gronden vinden binnen de geldende milieunormeringen spuitwerkzaamheden plaats die in de praktijk -bij nabijgelegen woningbouw- wel eens tot problemen geleid hebben. In de toelichting is geen locatie specifiek spuitzone onderzoek opgenomen (m.n. voor "laagspuiten"). Mocht de spuitafstand meer dan 25 m bedragen dan betekent dit dat ik een deel van mijn perceel niet kan spuiten hetgeen tot minder opbrengst zal leiden en dus tot inkomstenschade. Mijn doel is dus om mijn huidige bedrijfsvoering veilig te stellen.	Op basis van de geldende planologische situatie is in relatie tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen reeds sprake van beperkingen. Niet alleen woonbestemmingen maar ook recreatieve bestemmingen zijn bestemd voor het verblijven van mensen. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de aangrenzende gronden c.q. tuinen/speelweide. Daarbij is nog van belang dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen overdag plaatsvindt en niet in de nacht. Ook gebeurt dat in de lente en zomerperiode en niet in de winter. Dat zijn ook de jaargetijden, waarbij overdag kinderen van de speelweide gebruik kunnen maken. Gelet hierop geldt voor de betreffende agrarische percelen dat bij het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen al rekening moet worden gehouden met de recreatieve bestemming en dat al een afstand van 50 meter moet worden aangehouden. Ook ten opzichte van de voorliggende woonbestemmingen geldt de genoemde afstand van 50 meter. De wijziging van verblijfsrecreatie naar wonen brengt dan ook te verwaarloosbare beperkingen voor het agrarische gebruik wat betreft gewasbescherming met zich mee.
b. In de toelichting is op geen enkele wijze rekening gehouden met spoorweglawaaï terwijl de woningen binnen deze zonering worden gerealiseerd. Op deze spoorlijn rijdt niet alleen de trein van Heerlen naar Maastricht v.v. maar ook de stoomtrein met rook en roetontwikkeling.	Aan de oostzijde van het plangebied is een spoorlijn (de Miljoenenlijn) gelegen dat wordt gebruikt door het miljoenenlijntje. Dit is geen spoorlijn volgens de Wet geluidhinder maar een inrichting. Een onderzoek naar railverkeerslawaaï behoeft dan ook niet te worden uitgevoerd. Met betrekking tot rook en roetontwikkeling kan er gesteld worden dat dit geen belemmering vormt, conform de toetsing aan luchtkwaliteit.
c. De woningen liggen binnen de zonering van de N595. Er liggen weliswaar ook andere bestaande woningen binnen de zonering echter de nieuw te bouwen huizen liggen minimaal 5 meter hoger dan de woningen aan de Knipstraat en gezien het feit dat geluid stijgt dient daarmee dus ook rekening gehouden te worden.	In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is de N595 meegenomen en getoets aan de projectie van de woningen. Op basis van de rekenresultaten uit het onderzoek is er geconcludeerd dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen ten hoogst 45 dB bedraagt en er geen overschrijding plaatsvindt.
d. In de toelichting staat dat de woningen binnen de geurzone van de RWZI vallen en dat gezien het feit dat er reeds andere bestaande woningen daarbinnen liggen de nieuwbouw niet tot problemen zal leiden. Reclamant betwijfelt dit omdat de nieuwe woningen zeker 5m hoger liggen dan de bestaande woningen. Net als geluid stijgt geur ook. Daarbij komt nog dat binnen afzienbare tijd de RWZI in Simpelveld wordt gesloten en zal worden toegevoegd aan de RWZI van Wijlre. Dit zal de zonering alleen maar strenger doen worden. Hiermee is	Voor het aspect geur gaat het om het belemmeren van de activiteiten van de RWZI. Met de ligging van de reeds bestaande woningen, zijn deze activiteiten al belemmerd en vindt er geen verdere belemmering plaats voor de RWZI. Geur stijgt inderdaad ook, maar vervliegt ook hoe verder de afstand wordt. Derhalve kan er gesteld worden dat net als bij de reeds bestaande woningen, met het planvoornemen het aspect geur geen belemmering vormt voor een goed woon- en leefklimaat.

onvoldoende rekening gehouden. In de toelichting is ook geen instemming van het zuiveringsschap te vinden dat vanuit vooroverleg met hen tot stand zou zijn gekomen.	
e. De landschappelijke inpassing van de bebouwing dient te worden gedaan met beplanting die niet zal leiden tot gewasschade door bijv. schaduwwerking, hetgeen weer tot inkomstenderving zal leiden.	Door het beoogde planvoornemen is er geen schaduwwerking te verwachten op het aangrenzende landschap. De locatie ligt gunstig ten opzichte van de zon. De bebouwing wordt op voldoende afstand geplaatst vanuit de aan de oostzijde gelegen akker (naast de kleinveldjesweg). Ook hier zal de schaduwwerking (met name in de avond) beperkt zijn.
f. Er staat niet vermeld of de huidige Kleinveldjesweg voor verkeer wordt verbreed. De huidige breedte van de weg laat alleen maar een voertuig (laat staan een landbouwvoertuig) toe. Hiermee dient dus ook rekening gehouden te worden of gaat de gemeente de weg verbreden! Lijkt mij een probleem dat de initiatiefnemer dient op te lossen.	Om dit op te lossen is er voor de (te) smalle Kleinveldjesweg afgesproken dat de tuin van de noordelijke woning iets versmald wordt zodat er aan de straat een verkeersstrook kan worden gerealiseerd waar auto's zich kunnen opstellen om elkaar te laten passeren. Dan rest er enkel ter plaatse van het hoekperceel (leienhuisweg 15) een wegdeel waar passeren niet mogelijk is, dit is echter dusdanig kort van lengte dat er voldoende overzicht is zodat geen verkeersonveilige situaties ontstaat.
g. Het te bebouwen perceel en het aangrenzend perceel van reclamant zijn watervoerend. Door de bouw van de huizen (bijv. door ophoging van gronden) kan deze watervoering verstoord worden. Hiervan mag het perceel van reclamant geenszins de dupe worden, hetgeen ook in strijd zou zijn van het NBW. Bestuursrechtelijk kan wel met het Waterschap worden afgesproken dat een WADI en/of kratjes de oplossing zijn. Praktijk heeft geleerd dat elders die oplossing toch niet voldoende bleek. Verder zijn de ter plaatse aanwezige lössgronden niet geschikt voor infiltratie en is nergens aangegeven waar een afvoerleiding naar het gemeentelijke riool wordt aangelegd. Het maken van een buffer en afvoer via extra riolering (wellicht door inbreng van de gemeente zelf) zouden een betere aanvulling zijn. Deze problematiek is bij de gemeente bekend. De bewoners aan de Knipstraat hebben in het verleden ook vaker geklaagd dat zij last hadden en hebben van afstromend water. Reclamant wil dat de initiatiefnemer(s) hem vrijwaren voor wateroverlast, bijv. door een privaatrechtelijke overeenkomst.	Op grond van de artikel 5:38 van het Burgerlijk Wetboek (BW) moeten lagere erven het water ontvangen dat van hogere erven van nature afloopt. Omdat er meerdere stromingen uitkomen op de percelen van reclamanten zal er wateroverlast blijven bestaan. De initiatiefnemer van het plan dient te voldoen aan de eisen voor hydrologisch neutraal bouwen zoals deze beschreven staan in de Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Gulpen-Wittem 2022.. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het realiseren van de voorzieningen. De toezichthouders van de gemeente controleren hierop. De uitgangspunten voor hydrologisch neutraal bouwen zijn geformuleerd door het Waterschap Limburg en voor heel Zuid Limburg hetzelfde.
De zienswijze is is gegrond voor wat betreft punt 5f en voor het overige ongegrond. De verbeelding wordt aangepast, in die zin dat de tuin van de noordelijke woning iets versmald wordt zodat er aan de straat een verkeersstrook kan worden gerealiseerd waar auto's zich kunnen opstellen om elkaar te laten passeren.	

Zienswijze 6 (kenmerk I.23.01279)	
a. Initiatiefnemer heeft in november 2021 aan reclamant aangegeven voornemens te zijn 4 woningen te realiseren op de locatie. Reclamanten hebben destijds aangegeven hierop tegen te zijn en er is afgesproken dat reclamanten op de hoogte zouden worden gehouden over de ontwikkeling van de plannen. Tot de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan op 3 november zijn reclamanten niet meer geïnformeerd. Op 8 november heeft initiatiefnemer het ontwerpbestemmingsplan laten zien. Reclamanten betreuren het dat noch de gemeente, noch initiatiefnemer hen niet eerder heeft geïnformeerd en betrokken bij de ontwikkeling van de plannen. Terwijl het door uw raad vastgestelde Burgerparticipatiebeleid daar nadrukkelijk wel toe verplicht. Reclamanten vinden dat alleen al om die reden het ontwerp moet worden teruggetrokken en er eerst een werkelijk burgerparticipatietraject (i.c.: een omgevingsdialoog) moet worden doorlopen.	Het voeren van een omgevingsdialoog is geen verplichting onder de wetgeving zoals die geldt voor dit bestemmingsplan. Reclamant geeft aan wel geïnformeerd te zijn over het planvoornemen waardoor er alsnog gesteld kan worden dat er sprake is geweest van een participatietraject. Het door de gemeenteraad vastgestelde burgerparticipatie beleid is beleid dat geldt als de gemeente verantwoordelijk is voor een project of een plan. Dat is hier niet het geval. Het bestemmingsplan 'Woningbouw Kleinveldjesweg' betreft een particulier initiatief waarbij de gemeente enkel de ruimtelijke procedure begeleidt en toetst. Hiervoor gelden de regels uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Daaraan is met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan voldaan.
b. Het plan voldoet ook niet de criteria die de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' stelt aan een kwalitatief goed plan.	Zie reactie op zienswijze 3 onder b.
c. Het plan voldoet niet aan hetgeen verwoord in de gemeentelijke woonvisie. Daarin ligt de focus op de bestaande woningvoorraad en omvorming van bestaand vastgoed en er staat dat nieuwbouw (op een lege bouwkaavel) pas een alternatief is als binnen de bestaande voorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden voldaan aan de gewenste woonkwaliteiten. Reclamant is van mening dat die andere mogelijkheden wel degelijk aanwezig zijn. Zo is het bewonersnetwerk Wijlre is men samen met de gemeente bezig om binnen de kern van Wijlre te komen tot invulling van starterswoningen, 0-trede woningen en appartementen.	De lokale woonvisie 2018-2025 is in 2018 vastgesteld op basis van de destijds bekende gegevens en prognoses. Anno 2024 zijn de prognoses over de demografische ontwikkelingen en de woonbehoefte bijgesteld. Uit zowel de landelijke trend als uit het regionaal Woonbehoefteonderzoek Maastricht Heuvelland (juli 2023) als in het gemeentelijk onderzoek 'Strategisch bouwen naar behoefte' (augustus 2022) blijkt dat er behoefte is aan nieuwe woningen en dan vooral ook in het nulltreden / levensloopbestendige segment. Door te bouwen voor de senioren komt de doorstroom op gang en komen woningen voor starters vrij. In januari 2021 is de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' in werking getreden als versoepeling op de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). Plannen die voldoen aan uitgangspunten van de beleidsregel voorzien in de regionale woonbehoefte en hoeven niet te worden gecompenseerd. Onderhavig woningbouwplan voldoet aan de 3 criteria van de Ruim baan regeling: • Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde omdat het plan een bijdrage levert aan de huidige en toekomstige behoefte aan levensloopbestendig woningen aansluitend aan het stedelijk gebied.

	- Het plan is planologisch aanvaardbaar omdat het is gelegen binnen de kern Wijlre op loopafstand van het centrum en het heeft de bestemming Verblijfs-Recreatie. Het plan wordt beschouwd als een inbreiding. Het plan is landschappelijk ingepast. Er is sprake van een kwalitatieve verbetering van het plangebied. Daardoor is het plan vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig perspectief een wenselijke ontwikkeling. - Het plan is (sub)regionaal afgestemd. Het plan is daarmee in overeenstemming met woonvisie.
d. Wat is de status van de plannen vanuit het bewonersnetwerk Wat heeft/gaat de gemeente ondernemen om dit om te zetten naar daadwerkelijke plannen?	De gemeente is met de diverse stakeholders in gesprek om de voorbereidingen te treffen om te komen tot een intentieovereenkomst voor de woningbouwontwikkeling Wijlre-Oost.
e. Wat zijn de bebouwingsmogelijkheden binnen de kern? Zijn er mogelijkheden ontstaan met het vertrek van de Brand Bierbrouwerij? In hoeverre is dit door de gemeente onderzocht?	Op het Brandterrein is geen woningbouw voorzien. Dit is eigendom van Heineken en hun hebben andere plannen met het terrein. Dit betreft in hoofdzaak dat de niet "karakteristieke" bebouwing wordt gesloopt en een flinke vergroening op het terrein gaat plaats vinden. Daarnaast is Heineken betrokken bij de gebiedsontwikkeling Wijlre-West.
f. De gemeente voldoet niet aan het uitgangspunt van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' ten aanzien van de wens vanuit de samenleving om snel te bouwen voor de doelgroepen sociale en middenhuur alsmede voor starters. Gezien de perceelsgrootte en de grootte van de woningen richt het ontwerpbestemmingsplan zich niet op deze doelgroep. De nieuw te bouwen woningen betreffen vrije sector koop. Er is dus in zoverre sprake van strijd met het woonbeleid, nog los van het feit dat het beoogde segment ("het goedkope koopsegment") ten onrechte niet in de planregels is verankerd.	Onderhavig woningbouwplan voldoet aan de 3 criteria van de Ruim baan regeling: - Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde omdat het plan een bijdrage levert aan de huidige en toekomstige behoefte aan levensloopbestendig woningen aansluitend aan het stedelijk gebied. - Het plan is planologisch aanvaardbaar omdat het is gelegen binnen de kern Wijlre op loopafstand van het centrum en het heeft de bestemming Verblijfs-Recreatie. Het plan wordt beschouwd als een inbreiding. Het plan is landschappelijk ingepast. Er is sprake van een kwalitatieve verbetering van het plangebied. Daardoor is het plan vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig perspectief een wenselijke ontwikkeling. - Het plan is (sub)regionaal afgestemd. De doelgroep en het koopsegment is zowel in het bestemmingsplan als privaatrechtelijk middels een overeenkomst geborgd.
g. Hoe kan het dat de gemeente wel bezig is met dit particuliere plan en er nog geen concrete plannen zijn voor wat betreft het plan van het bewonersnetwerk en de mogelijkheid om te bouwen nabij de Brand Bierbrouwerij? Wij zijn van mening dat het project vanuit het	De gemeente voert enkel de procedure bij onderhavig plan en is verder niet betrokken. Het in procedure brengen van initiatieven is een wettelijke verplichting van de gemeente. Ditzelfde geldt voor de plannen van de Brand Bierbrouwerij. De gemeente heeft wel gesprekken gevoerd met Heineken

bewonersnetwerk of bouwmogelijkheden nabij de Brand Bierbrouwerij meer woningen binnen Wijlre gaat opleveren dan dit particulier project. Graag zien wij dan ook dat de gemeente eerst voormelde mogelijkheden onderzoekt alvorens verder te gaan met het particulier ontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Kleinveldjesweg Wijlre"	over de herinvulling van de locatie met o.a. woningbouw, maar Heineken heeft andere plannen. De gemeente is eigenaar van het Wielderhoes. Mede daarom treden wij als gemeente wel op als mede-stakeholder van de woningbouw ontwikkeling die is ingestoken door het bewonersnetwerk. Hiervoor hebben al meerdere gesprekken plaats gevonden. Woonpunt, die eigenaar is van een deel van de ontwikkeling heeft reeds toegezegd mee te willen doen in de ontwikkeling. Momenteel worden de eerste gesprekken ingepland om samen te komen tot een intentieovereenkomst voor de totale woningbouw ontwikkeling. Er is een dusdanig grote woningbehoefte in Wijlre en Gulpen-Wiitem, dat onderhavig plan voor het toevoegen van 6 woningen geen invloed heeft op de haalbaarheid van het plan van het bewonersnetwerk.
h. Nu het plan geen zes maar twaalf woningen lijkt te faciliteren, had een Laddertoets moeten plaatsvinden. Maar of het plan nu "beladderd" moet worden of niet: de keuze om op deze plek een woonhof te realiseren getuigt bepaald niet van een zorgvuldig ruimtegebruik.	Er mogen volgens de planregels (artikel 6.2.1) slechts 6 woningen worden gebouwd. Om misverstanden over het aantal woningen te voorkomen wordt volledigheidshalve tevens een geo-vlak aan de verbeelding toegevoegd met de aanduiding maximaal 3 woningen op de twee bouwvlakken.
i. Wij zijn van mening dat de breedte van de Kleinveldjesweg niet voldoende is om als ontsluitingsweg te dienen. De weg is ongeveer 2,50m breed en nu enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer en landbouwverkeer.	Om dit op te lossen is er voor de (te) smalle Kleinveldjesweg afgesproken dat de tuin van de noordelijke woning iets versmald wordt zodat er aan de straat een verkeersstrook kan worden gerealiseerd waar auto's zich kunnen opstellen om elkaar te laten passeren. Dan rest er enkel ter plaatse van het hoekperceel (Leienhuisweg 15) een wegdeel waar passeren niet mogelijk is, dit is echter dusdanig kort van lengte dat er voldoende overzicht is zodat geen verkeersonveilige situaties ontstaan.
j. Voor wie komen straks de kosten voor onderhoud aan deze weg/schade aan de bestaande weg ontstaan door het toenemende verkeer?	Door de toevoeging van 6 woningen ontstaan er niet dermate veel meer verkeersbewegingen dat deze leiden tot meer onderhoud of schade. Dit valt onder het reguliere onderhoud door de gemeente.
k. Voor wie komen de kosten voor onderhoud van de weg binnen het nieuwe plan? Komen voormelde kosten voor de gemeente dus voor de gemeenschap?	De aanleg van het erf met de bijbehorende infrastructurele ingrepen is volledig voor rekening van initiatiefnemers. Hiervoor is tussen gemeente en initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. Het erf wordt niet overgedragen aan de gemeente maar blijft eigendom van initiatiefnemers danwel van de toekomstige vereniging van eigenaren.
l. Thans is er met betrekking tot parkeren per woning rekening gehouden met 1,8 auto's per woning (paragraaf 4.6). Wij zijn van mening dat dit niet voldoende is en voorzien parkeerproblemen om en nabij de	In het planvoornemen zijn zowel parkeerplaatsen op eigen terrein, als binnen het erf voorzien. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is de nieuwe situatietekening toegevoegd.

Kleinveldjesweg. In hoeverre is het mogelijk dat er op de Kleinveldjesweg een parkeerverbod komt?	In het plan wordt voldaan aan de te stellen parkeernormen volgens het beleid vastgelegd in de Nota_Parkeernormen_en_Parkeerfonds Gulpen-Wittem. Er lijkt derhalve voldoende parkeercapaciteit voorhanden te zijn voor de ontwikkeling. Mochten er parkeerplemen ontstaan, worden aanvullende maatregelen getroffen.
m. Reclamanten merken op dat de geluids- en andere overlast die zij zullen ervaren als gevolg van de enorme toename van het aantal verkeersbewegingen ook een reden is om af te zien van de toevoeging van woningen op deze plek in het buitengebied.	In het kader van het planvoornemen is de toename van de verkeersgeneratie berekend. In totaal worden gemiddeld 48 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling, welke opgevangen kunnen worden binnens de bestaande wegen. Deze toename kan worden gezien als een geringe toevoeging. Deze hoeveelheid verkeersbewegingen zorgt derhalve niet voor een onevenredige toename van (geluids)overlast.
n. Als er al een nieuwe "woonhof" gerealiseerd zou moeten worden, dan had dat direct achter de bestaande bebouwing van het Leienhoes zelf moeten gebeuren. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is dat een veel betere locatie. Nu houdt het Leienhoes ten koste van de burens de eigen "achtertuin" vrij. Ook in het geval de "woonhof" achter het Leienhoes gerealiseerd zou worden, zou er een verbinding kunnen blijven bestaan tussen de recreatieve groepsaccommodatie zelf en de gronden met de recreatieve aanduiding (waarop thans het plangebied geprojecteerd is).	Initiatiefnemer is vrij om te bepalen waar het beoogde planvoornemen gerealiseerd wordt. Op basis van de opgestelde toelichting blijkt dat er met het planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordeing, op de beoogde locatie.
o. Ten aanzien van de waterhuishouding (paragraaf 4.7) is er een hoogteverschil op het terrein. Er zijn nu reeds calamiteiten met betrekking tot regenwater dat op dit terrein naar beneden loopt richting de woningen aan de Knipstraat te Wijlre. Door bebouwing van het terrein en verharding als gevolg van de bebouwing verwachten reclamanten dat er nog meer problemen zullen ontstaan. De genoemde wadi in de bijlage "rapportage watertoets" is niet toereikend.	Op grond van de artikel 5:38 van het Burgerlijk Wetboek (BW) moeten lagere erven het water ontvangen dat van hogere erven van nature afloopt. Omdat er meerdere stromingen uitkomen op de percelen van reclamanten zal er wateroverlast blijven bestaan. De initiatiefnemer van het plan dient te voldoen aan de eisen voor hydrologisch neutraal bouwen zoals deze beschreven staan in de Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Gulpen-Wittem 2022.. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het realiseren van de voorzieningen. De toezichthouders van de gemeente controleren hierop. De uitgangspunten voor hydrologisch neutraal bouwen zijn geformuleerd door het Waterschap Limburg en voor heel Zuid Limburg hetzelfde.
p. Reclamanten voorzien ook problemen met betrekking tot wateroverlast op het eigen perceel aangezien de woningen gebouwd worden op dezelfde hoogte als onze woning. De tuinen van de woningen aan de Leienhuisweg zullen hierdoor dieper komen te liggen dan de te bouwen	Zie reactie op zienswijze 6 onder o.

woningen. Vanuit het verharde gebied zal hierdoor water gaan af stromen naar de tuinen van de woningen aan de Leienhuisweg.	
q. Voor de opvang van het water wil men een wadi aanleggen op het terrein dat ook als recreatie terrein voor de groepsaccomodatie gaat dienen. Wij vragen ons af of dit kan? In hoeverre is dit terrein dan nog geschikt voor recreatie?	Het is mogelijk om de functies waterberging en spelen te combineren, een verbod op enige (recreatieve) activiteit op de weide wordt niet noodzakelijk geacht.
r. Reclamanten zou het wenselijker vinden als de woningen meer naar beneden zouden worden gerealiseerd. Omdat er geen participatie heeft plaatsgevonden kan dit nu niet worden meegenomen.	Participatie is onder de Wro niet verplicht. De gemeente toetst en weegt het voorliggende plan en onderzoekt niet eventuele alternatieven.
s. Het zou ook gunstiger zijn de wadi aan te leggen direct aan de Kleinveldjesweg. Op figuur 4 van de bijlage "rapportage watertoets" is duidelijk te zien dat calamiteiten met betrekking tot water reeds ontstaan direct aan de Kleinveldjesweg. In hoeverre kan hier rekening mee gehouden worden? Wij de lasten, initiatiefnemer de lusten.	De waterbuffer dient het water op te vangen afkomstig van het verhard oppervlakte van de nieuwbouw. Het is logisch om deze op de laagste locatie aan te leggen.
t. Reclamanten willen graag inzicht in de kosten zijn van het hele plan en de gevolgen die hieruit voortvloeien die straks voor rekening van de gemeente dan wel voor de gemeenschap zijn.	Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Hierover is een exploitatie- en planschadeovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De gemeente draagt geen financieel risico.
u. Reclamant is van mening dat we een flora -fauna onderzoek moet worden uitgevoerd. De ontwikkeling zal plaatsvinden in een gebied waar ook vleermuizen voorkomen. Door de voorgenomen bouw van de woningen zal de populatie worden verstoord door licht, geluid, trillingen en veranderende leefomgeving. Door Stichting Woonpunt zijn onlangs vleermuizenkasten ingebouwd bij alle huurwoningen gelegen aan de Leienhuisweg te Wijlre.	In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er alsnog een flora en fauna onderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat er bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) schadelijke handelingen met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.
v. Volgens de landschappelijke inpassing geregeld. In het kader hiervan zou er aan de zuidzijde een hoogstamfruitgaard worden geplant. Dit betekent vanuit onze woning gezien dat er nog minder uitzicht is. Welke andere oplossingen zijn hier mogelijk?	Wijlre typeert zich juist door de afwisseling in gesloten landschapselementen in open landschappelijke ruimte i.c.m. divers reliëf. Een alternatieve structuur als struweel en of volwaardige bomen zetten deze locatie volledig dicht. Om enigszins het terrein open te houden, hebben we aan de zuidzijde gekozen voor een fruitgaard. Hierbij is uitgangspunt dat er onder de kroon gekeken kan worden. Een alternatief is een hagenstructuur met bloem- en kruidenrijkgrasland, echter heeft dit een mindere mate aan inpassing en ecologische waarde voor de plek zelf.
w. Reclamant heeft bedenkingen t.a.v. de spuitcirkel van de naast het bouwperceel gelegen akker. Wat is de wettelijke afstand die voorgeschreven wordt met betrekking tot de hoogstamfruitgaard en wat is de wettelijke afstand die voorgeschreven wordt met betrekking tot de te bouwen woningen?	Op basis van de geldende planologische situatie is in relatie tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen reeds sprake van beperkingen. Niet alleen woonbestemmingen maar ook recreatieve bestemmingen zijn bestemd voor het verblijven van mensen. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de aangrenzende gronden c.q. tuinen/speelweide.

	Daarbij is nog van belang dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen overdag plaatsvindt en niet in de nacht. Ook gebeurt dat in de lente en zomerperiode en niet in de winter. Dat zijn ook de jaargetijden, waarbij overdag kinderen van de speelweide gebruik kunnen maken. Gelet hierop geldt voor de betreffende agrarische percelen dat bij het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen al rekening moet worden gehouden met de recreatieve bestemming en dat al een afstand van 50 meter moet worden aangehouden. De wijziging van verblijfsrecreatie naar wonen brengt dan ook te verwaarloosbare beperkingen voor het agrarische gebruik wat betreft gewasbescherming met zich mee
x. Wie is er verantwoordelijk voor onderhoud en wie draagt de kosten voor de aanplant en naderhand het onderhoud van de boomgaard? De gemeente en dus de gemeenschap? Wie ziet er toe op dit onderhoud?	De kosten voor de aanplant, onderhoud en instandhouding van de landschappelijke inpassing, waaronder de boomgaard, zijn voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer een exploitatie- en planschadeovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De gemeente draagt geen financieel risico. Tevens is privaatrechelijk een overeenkomst met initiatiefnemers gesloten om de aanleg, onderhoud en instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen. De gemeente is het bevoegd gezag op de controle of plannen conform de besluitvorming worden uitgevoerd.
y. Reclamant is bezorgd dat het voorgenomen plan een precedent in de hand werkt voor wat betreft de eigenaar van het perceel kadastraal gemeente Wijlre, sectie D, nummer 3003, aan de overzijde van de Kleinveldjesweg. Mogelijkerwijs zal hij dit ontwerpbestemmingsplan aangrijpen om ook bebouwingsmogelijkheden te onderzoeken.	Er is enkel sprake van precedent werking als er sprake is van gelijke gevallen. De locatie van het voorgenomen plan heeft de bestemming Verblijfsrecreatie en is gelegen binnen de kern Wijlre, De locatie aan de overzijde van de Kleinveldjesweg heeft de bestemming Agrarisch met Waarden- Natuur en landschapswaarden en is gelegen in het Buitengebied. Er is derhalve geen sprake van gelijke gevallen. Het staat de eigenaar echter vrij om voor deze locatie de bebouwingsmogelijkheden te onderzoeken. De gemeente zal dan opnieuw beoordelen of dit een geschikte locatie is voor verdere uitbreiding van de kern en of voor de locatie voldaan kan worden aan een evenwichte toedeling van functies aan locaties.
z. Het bestemmingsplan geeft aan dat de woningen gebouwd mogen worden in ten hoogste 1 bouwlaag met kap. In inpassingsplan staat dat de woningen levensloopbestendig moeten zijn, wat betekent dat het programma geheel op de begane grond zal worden gerealiseerd.	Levensloopbestendige woningen zijn in potentie bruikbaar voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele kleine aanpassingen-op-maat, zoals een beugel aan de muur van het toilet. Deze woningen zijn toegankelijk en bruikbaar voor een bewoner met een rollator. Dit betekent dus dat een

Wat gaat zich onder de kap "afspelen" als er maar één woonlaag gebouwd mag worden? Is het bestemmingsplan niet tegenstrijdig met het rapport? In hoeverre is het "levenloopbestendig" als er toch twee woonniveaus ontstaan?	woning alsnog allerlei activiteiten kan hebben onder de kap en derhalve niet tegenstrijdig is met het inpassingsplan.
aa. Reclamanten zijn het niet eens met de bouw van woningen met kap. Door de hoogte van de kap ontstaat bstraks een woning met een hoogte van zeker 7 meter. Dit gaat ten koste van ons uitzicht.	Ten aanzien van deze uitgangspunten die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan is in het voortraject advies ingewonnen bij de dorpsbouwmeester. Deze is de onafhankelijk adviseur van de gemeente inzake stedenbouw en welstands aspecten. De dorpsbouwmeester heeft geadviseerd dat 1 laagse bebouwing met kap het best passend is op deze locatie. Dat de bestaande situatie een vrij uitzicht vanuit de woning oplevert, betekent niet dat er een blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. De bouw van woningen van 7 meter hoog is passend geacht vanuit stedenbouwkundig oogpunt.
bb. In artikel 6.4.1. van de planregels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het plat afdekken of het toestaan van een andere dakhelling. De laatste bepaling betekent dat het dak eventueel nog hoger zou kunnen worden. Reclamant is hier op tegen. Daarbij wordt in de voorwaarden waaraan bij de gebruikmaking van deze afwijkingsbevoegdheid moet worden voldaan alleen maar rekening gehouden met het straatbeeld. De belangen van omwonenden doen er ten onrechte niet toe.	Artikel 6.4.1 van de planregels wordt aangepast, in die zin dat de afwijkingsbevoegdheid om een andere dakhelling (anders dan plat afdekken) wordt geschrapt. Deze bepaling zit ook niet in de gemeentelijke 'standaard regels'.
cc. Het plan kent nu twee aaneengesloten bouwvlakken waarbij de woningen tegen elkaar staan geplaatst. Hierdoor ontstaat één lange muur, hetgeen stedenbouwkundig onacceptabel is.	Ten aanzien van deze uitgangspunten die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan is in het voortraject advies ingewonnen bij de dorpsbouwmeester. Deze is de onafhankelijk adviseur van de gemeente inzake stedenbouw en welstands aspecten. Op het met d dorpsbouwmeester besproken concept, dat ook verbeeld is in het landschappelijke inpassingsplan, is te zien dat het niet de opzet is om een aaneengesloten bebouwing te maken. Omdat dit nu slechts het bestemmingsplan betreft en het ontwerp voor de woningen nog niet volledig doorgewerkt is het wenselijk om enige flexibiliteit in het plan op te nemen. Het uitgewerkte plan voor de woningen wordt opnieuw door de dorpsbouwmeester op stedenbouwkundige uitgangspunten en welstand beoordeeld.
dd. Door de bouw van de woningen verdwijnt het uitzicht vanuit de woning van reclamanten, wordt hen privacy aangetast, krijgen ze meer geluid en meer licht in verband met te plaatsen verlichting. Er komt veel meer	Dat de bestaande situatie een vrij uitzicht vanuit de woning oplevert, betekent niet dat er een blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. De bouw van

verkeer op de weg naast hen huis daar waar het nu enkel bestemmingsverkeer is, voornamelijk agrarisch. De huidige bestemming heeft voor hen minder impact dan het voorgenomen plan van initiatiefnemer. Recreatie is seizoensgebonden, gedurende een bepaalde periode van het jaar. Voornamelijk in de zomer, zouden reclamanten hier overlast van kunnen ervaren. Denk hierbij aan geluid, verkeer, minder privacy. Reclamanten maken zich ook zorgen wat voor invloed de voorgenomen plannen hebben op de waarde van onze woning.	woningen van 7 meter hoog is passend geacht vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Dat een bestaande situatie geen negatieve invloed heeft op de privacy betekent, niet dat dit blijft bestaan. Het plan kan gevolgen hebben voor de privacy, maar het gaat niet om onevenredig negatieve effecten daarop. Het licht en de veronderstelde hinder daarvan, die ontstaat als gevolg van de benodigde verlichting in de openbare ruimte, wordt beoordeeld bij de aanvraag om vergunning voor bouwactiviteit. In het kader van het planvoornemen is de toename van de verkeersgeneratie berekend. In totaal worden gemiddeld 48 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling, welke opgevangen kunnen worden binnen de bestaande wegen. Deze toename kan worden gezien als een geringe toevoeging. Deze hoeveelheid verkeersbewegingen zorgt derhalve niet voor een onevenredige toename van (geluids)overlast. Er is een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hierin is vastgelegd dat te betalen tegemoetkomingen in planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Voor zover reclamanten van oordeel is dat zij door de voorgestane planontwikkeling in een nadeliger positie komen te verkeren (waardevermindering van de woning) kunnen zij op basis van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1 Wro) een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen, op het daartoe van toepassing zijnde planschaderegeling in de gemeente Gulpen-Wittem.
ee. Reclamanten zijn niet gerust op schade die aan onze woning kan ontstaan door af -en aanrijdend bouwverkeer en door de bouw zelf. Wie draagt de kosten voor de schade die mogelijk anderszins aan onze woning ontstaat door de bouw?	Deze schade wordt via de verzekering van de betrokken bouwer/aannemer opgelost, of via de CAR-verzekering van de opdrachtgever tot de bouw. n Het is te doen gebruikelijk om voor aanvang van de werkzaamheden de nul situatie vast te leggen om bewijsproblemen te voorkomen.
ff. Een van de initiatiefnemers van dit plan is raadslid bij de gemeente Gulpen-Wittem. Reclamanten vragen zich af in hoeverre hier al sprake is/kan zijn van belangenverstrengeling. Reclamanten vragen zich af of de stem van deze persoon meetelt mocht er een besluit genomen gaan worden door de gemeente tot het al dan niet wijzigen van het	Ieder raadslid in onze gemeente is ook inwoner van onze gemeente. Aan alle inwoners komen rechten toe. Het staat de heer van Breemen als inwoner van onze gemeente vrij om initiatieven als dezen aan de gemeente ter besluitvorming voor te leggen. Waar het bij (de schijn van) belangenverstrengeling om gaat is of de heer Van Breemen zijn invloed en positie als raadslid aanwendt om zijn

bestemmingsplan en de voorgenomen bouw van de woningen achter ons perceel.	(individuele) belangen als inwoner te behartigen. Daarvan is tot op heden voor zover de griffier kan beoordelen geen sprake geweest. In zijn rol als raadslid heeft de heer van Breemen zich onthouden aan deelname aan beraadslagingen of besluitvorming over dit plan. De heer van Breemen heeft richting de griffier uitgesproken dat hij zich in de toekomst volledig afzijdig houdt van de beraadslagingen en besluitvorming indien het bestemmingsplan aan de commissie- en raadsvergadering ter vaststelling wordt aangeboden. Er is kortom geen sprake van belangenverstrengeling.
De zienswijze is gegrond voor wat betreft punt 6i, 6u en 6bb en voor het overige ongegrond. • Er is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd dat wordt toegevoegd aan de toelichting; • De verbeelding wordt aangepast, in die zin dat de tuin van de noordelijke woning iets versmald wordt zodat er aan de straat een verkeersstrook kan worden gerealiseerd waar auto's zich kunnen opstellen om elkaar te laten passeren • Artikel 6.4.1 van de planregels wordt aangepast, in die zin dat de afwijkingsbevoegdheid om een andere dakhelling (anders dan plat afdekken) wordt geschrapt Er mogen volgens de planregels (artikel 6.2.1) slechts 6 woningen worden gebouwd. Om misverstanden over het aantal woningen te voorkomen wordt als ambtelijke wijziging in volledigheidshalve tevens een geo-vlak aan de verbeelding toegevoegd met de aanduiding maximaal 3 woningen op de twee bouwvlakken.	
Zienswijze 7 (kenmerk I.23.01303)	
a. Dat appellant een agrariër in ruste is betekent niet dat dat zijn agrarische gronden niet meer gebruikt worden voor agrarische doeleinden. In de ruimtelijke ordening is niet de bedoeling van de eigenaar van belang, maar de bestemming van de gronden. Indien de bestemming van de gronden een bepaald gebruik toe laat, dient dit bij de afweging te worden betrokken. Binnen de agrarische bestemmingen is het vrijwel steeds mogelijk gewassen te telen die het gebruik van beschermingsmiddelen met zich brengen. Als gevolg daarvan mogen in beginsel binnen een straal van 50 meter van die bestemming geen functies planologisch worden toegestaan die langdurig verblijf mogelijk maken waardoor als gevolg van blootstelling aan drift de gezondheid kan worden aangetast. Dit tenzij het bestemmingsplan dergelijke functies reeds mogelijk maakt. Een en ander op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.	Op basis van de geldende planologische situatie is in relatie tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen reeds sprake van beperkingen. Niet alleen woonbestemmingen maar ook recreatieve bestemmingen zijn bestemd voor het verblijven van mensen. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de aangrenzende gronden c.q. tuinen/speelweide. Daarbij is nog van belang dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen overdag plaatsvindt en niet in de nacht. Ook gebeurt dat in de lente en zomerperiode en niet in de winter. Dat zijn ook de jaargetijden, waarbij overdag kinderen van de speelweide gebruik kunnen maken. Gelet hierop geldt voor de betreffende agrarische percelen dat bij het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen al rekening moet worden gehouden met de recreatieve bestemming en dat al een afstand van 50 meter moet worden aangehouden. Ook ten opzichte van de voorliggende woonbestemmingen geldt de genoemde afstand van 50 meter. De wijziging van verblijfsrecreatie naar wonen brengt dan ook te verwaarloosbare

De jurisprudentie waarna de toelichting van het bestemmingsplan naar verwijst is zeer casuïstisch en verouderd. De feiten waar de uitspraak op betrekking heeft komen niet overeen met onderhavige situatie.	beperkingen voor het agrarische gebruik wat betreft gewasbescherming met zich mee.
b. De jurisprudentie inzake de spuitzone waar de toelichting van het bestemmingsplan naar verwijst is zeer casuïstisch en verouderd. De feiten waar de uitspraak op betrekking heeft komen niet overeen met onderhavige situatie.	In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is deze onderbouwing vervangen door de nieuwe onderbouwing zoals opgenomen in zienswijze 7, onder a.
c. Het planologisch mogelijk maken van 6 woningen binnen 50meter van agrarisch bestemde percelen is een ontwikkeling waarbij de spuitzone moet worden beschouwd. Initiatiefnemer danwel gemeente moet met appellant in overleg treden over de spuitzone. Appellant accepteert niet dat zonder overleg wordt gesteld dat 'niet beoogd wordt om hier activiteiten van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk te maken'. Appellant wil de mogelijkheid behouden om de gronden voor alle reguliere agrarische activiteiten te gebruiken.	Zie reactie op zienswijze 7 onder a.
d. De planregeling biedt geen waarborgen dat de te realiseren woningen ook daadwerkelijk voor de juiste doelgroep worden gebouwd. Gelet op de planregels dient sprake te zijn van grondgebonden, levensloopbestendige woningen in het goedkope koopsegment. In de begrippen is niet vastgelegd wat wordt vertaan onder 'levensloopgeschikt' en 'goedkope koopsegment'.	In de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van de zienswijze de begripsomschrijvingen van levensloopgeschikt en goedkope koop toegevoegd.
e. In de plantoelicht staat vermeld dat de beoogde woningen een omvang krijgen van 150m2 en 40m2 aan bijgebouwen. De planregeling voorziet echter in bouwvlakken van elk ruim 600m2 waarbinnen 6 woningen kunnen worden gebouwd. Dat is dus ruim 200m2 aan footprint per woning, waarbij deze woningen ook nog uitgevoerd mogen worden met een kap, waaronder ook woonoppervlakte kan worden benut. Uitgaand van de maximaal aangegeven hoogte van een bouwlaag maakt het bestemmingsplan woningen mogelijk met een inhoud van 1000m3. Deze afmetingen passen bij een royale villa/ landhuis en verhouden zich niet met 'het goedkope koopsegment'. Dit dient publiekrechtelijk en privaatrechtelijk, via de anterieure overeenkomst, te worden geborgd.	Dit betreft enkel het bestemmingsplan en nog geen uitgewerkt bouwplan. Alhoewel de uitgangspunten voor het bouwplan al staan vermeld in de plantoelichting is het wenselijk om enige flexibiliteit in het plan op te nemen. In de planregels is vastgelegd dat de woningen grondgebonden, levensloopgeschikte moeten zijn en in het goedkope koopsegment moeten worden gerealiseerd. Er is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarin dit is geborgd.
f. In de toelichting is op pagina 26 opgenomen dat het woningbouwplan na vaststelling subregionaal wordt afgestemd. Appellant leidt hieruit af dat de woningbouwontwikkeling niet, dan wel niet in deze vorm, is afgestemd met de regio. Dat is de omgekeerde volgorde. Eerst dient een woningbouwplan subregionaal te worden afgestemd en na instemming en met aandacht voor de gestelde voorwaarden dient	Het plan is in het voortraject regionaal afgestemd en akkoord bevonden. Dit staat ook vermeld onder het kopje afweging op pagina van de toelichting. De geciteerde zin in de alinea erboven is echter verwarrend en wordt ambtelijk aangepast in de toelichting bij de vaststelling van het plan..

vervolgens een bestemmingsplan in procedure te worden gebracht. De afstemming heeft immers betrekking op de toe te voegen aantallen woningen, de doelgroep en de wijze van borging daarvan.	
g. Het gemeentelijk beleid verwoord in de 'intergemeentelijke structuurvisie' en in de 'lokale woonvisie' is dat er geen ruimte wordt geboden aan nieuwbouw buiten de kernen, alhoewel in de woonvisie een kleine opneing wordt geboden als binnen de bestaande woningvoorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden voldaan aan de vereiste woonkwaliteiten. In de toelichting van het bestemmingsplan is niet onderbouwd of en hoe de beoogde planontwikkeling voldoet aan de uitzondering dat geen ruimte wordt geboden aan nieuwe uitleglocaties buiten de contouren.	In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze de paragraaf m.b.t. intergemeentelijke structuurvisie uitgebreid. In de lokale woonvisie wordt dit niet benoemd.
h. In de toelichting is opgenomen dat de rioolwaterzuivering weliswaar binnen de richtafstand van het nieuwbouwplan ligt, maar dat dit geen belemmering vormt omdat reeds andere woningen op een kortere afstand liggen. Dat is geen valide argument. Goede ruimtelijke ordening is niet alleen kijken naar de bestaande situaties. Er zal moeten worden getoetst of wordt voldaan aan het goede wonen leefklimaat (als species van de goede ruimtelijke ordening).	Voor het aspect geur gaat het om het belemmeren van de activiteiten van de RWZI. Met de ligging van de reeds bestaande woningen, zijn deze activiteiten al belemmerd en vindt er geen verdere belemmering plaats voor de RWZI. Geur stijgt inderdaad ook, maar vervliegt ook hoe verder de afstand wordt. Derhalve kan er gesteld worden dat net als bij de reeds bestaande woningen, met het planvoornemen het aspect geur geen belemmering vormt voor een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.
i. Gelet op de komst van de Omgevingswet waarin burgerparticipatie een vereiste wordt, had het op de weg van de initiatiefnemer gelegen om al invulling te geven aan het aspect participatie. De huidige wijze van communiceren (alleen de formele weg) draagt niet bij aan het creëren van draagvlak voor de beoogde ontwikkeling. Het in een vroege fase van de plannen communiceren met de omgeving had tevens gezorgd voor een inhoudelijk beter plan, omdat dan rekening kan worden gehouden met opmerkingen van omwonenden.	Het voeren van een omgevingsdialoog is geen verplichting onder de wetgeving zoals die geldt voor dit bestemmingsplan. Het door de gemeenteraad vastgestelde burgerparticipatie beleid is beleid dat geldt als de gemeente verantwoordelijk is voor een project of een plan. Dat is hier niet het geval. Het bestemmingsplan 'Woningbouw Kleinveldjesweg' betreft een particulier initiatief waarbij de gemeente enkel de ruimtelijke procedure begeleidt en toetst. Hiervoor gelden de regels uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Daaraan is met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan voldaan. Deze zienswijze geeft enkel aan dat men een andere mening heeft over het aspect participatie. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
De zienswijze is gegrond voor wat betreft punt 7d en voor het overige ongegrond. In de regels behorende bij het bestemmingsplan wordt de begripsomschrijvingen van levensloopgeschikt en goedkope koop toegevoegd.	

Lijst van (ambtelijke) wijzigingen:

Onderdeel	Wijziging
Toelichting	In paragraaf 1.1. wordt de tekst toegevoegd dat de woningen in het goedkope koopsegment worden gerealiseerd.
	In paragraaf 2.2.2 wordt de 5 ^e alinea over de planologische situatie ten aanzien van gewasbeschermende middelen aangepast.
	Tevens wordt in paragraaf 2.2.2 een situatietekening van de toekomstige statie toegevoegd.
	In paragraaf 3.3.1 wordt de zin 'Ten derde zal subregionale afstemming plaatsvinden na vaststelling van het bestemmingsplan' gewijzigd in 'Ten derde is het plan in het voortraject subregionaal afgestemd en is geoordeeld dat het plan voldoet aan de criteria van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.
	In paragraaf 3.3.1 wordt onder het kopje afweging het segment 'vrije sector koop' gecorrigeerd in het segment 'goedkope koop'.
	In paragraaf 3.3.2 wordt het kopje afweging aangevuld met een extra citaat uit de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'
	In paragraaf 4.5 wordt aangevuld met alinea's Flora en fauna n.a.v. het uitgevoerde onderzoek.
	Bijlage 4: AERIUS-berekening stikstofdepositie vervangen door een berekening van de actuele versie van het rekenprogramma. Tevens wordt dit aangepast in de voetnoot van pagina 41 en 42 van de toelichting.
	Bijlage 6: Quickscan Flora & Fauna toegevoegd.
	Bijlage 7: Nota van zienswijze toegevoegd.
	Artikel 1.29 goedkope woonsegment toegevoegd aan begripsomschrijvingen.
Regels	Artikel 1.33 definitie levensloopgeschikt toegevoegd aan begripsomschrijvingen.
	In artikel 6.2.2 wordt punt d toegevoegd: de woningen zullen in peilhoogte trapsgewijs gebouwd worden, passend binnen het glooiende landschap, waarbij het peil van woningen aan de weg gelijk is aan het peil ter hoogte van de weg;
	In artikel 6.3.1 wordt onder 1 toegevoegd dat burgemeester en wethouter tevens nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de peilhoogte van de bebouwing.
	Artikel 6.4.1 van de planregels wordt aangepast, in die zin dat de afwijkingsbevoegdheid om een andere dakhelling (anders dan plat afdekken) wordt geschrapt
	Artikel 6.4.1 van de planregels wordt aangepast, in die zin dat de afwijkingsbevoegdheid om een andere dakhelling (anders dan plat afdekken) wordt geschrapt
Verbeelding	De enkelbestemming Wonen wordt gewijzigd in Wonen-1 (conform de regels)
	Er wordt een geo-vlak aan de verbeelding toegevoegd met de aanduiding maximaal 3 woningen op de twee bouwvlakken.
	De verkeersbestemming wordt ten koste van de Wonen-1 bestemming uitgebreid t.b.v. de passeerstrook.