

Bestemmingsplan
'Woningbouw Kleinveldjesweg, Wijlre'
Gemeente Gulpen-Wittem
Vastgesteld



BRO

a movares
company

Bestemmingsplan
‘Woningbouw Kleinveldjesweg, Wijlre’
Gemeente Gulpen-Wittem
Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	P05046
IMRO:	NL.IMRO.1729.BPKleinveldjesweg-VG01
Datum:	juli 2024
Opdrachtgever:	‘t Leienhoes
Projectteam BRO:	WBI, JEn
Concept:	12 juli 2023
Ontwerp:	24 oktober 2023
Vaststelling:	13 februari 2025
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, zes woningen, Wijlre, Gulpen-Wittem.
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 14
Beknopte inhoud:	Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van zes levensloopbestendige woningen ter hoogte van ‘t Leienhoes aan de Kleinveldjesweg te Wijlre (gemeente Gulpen-Wittem)

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

REGELS

INHOUDSOPGAVE

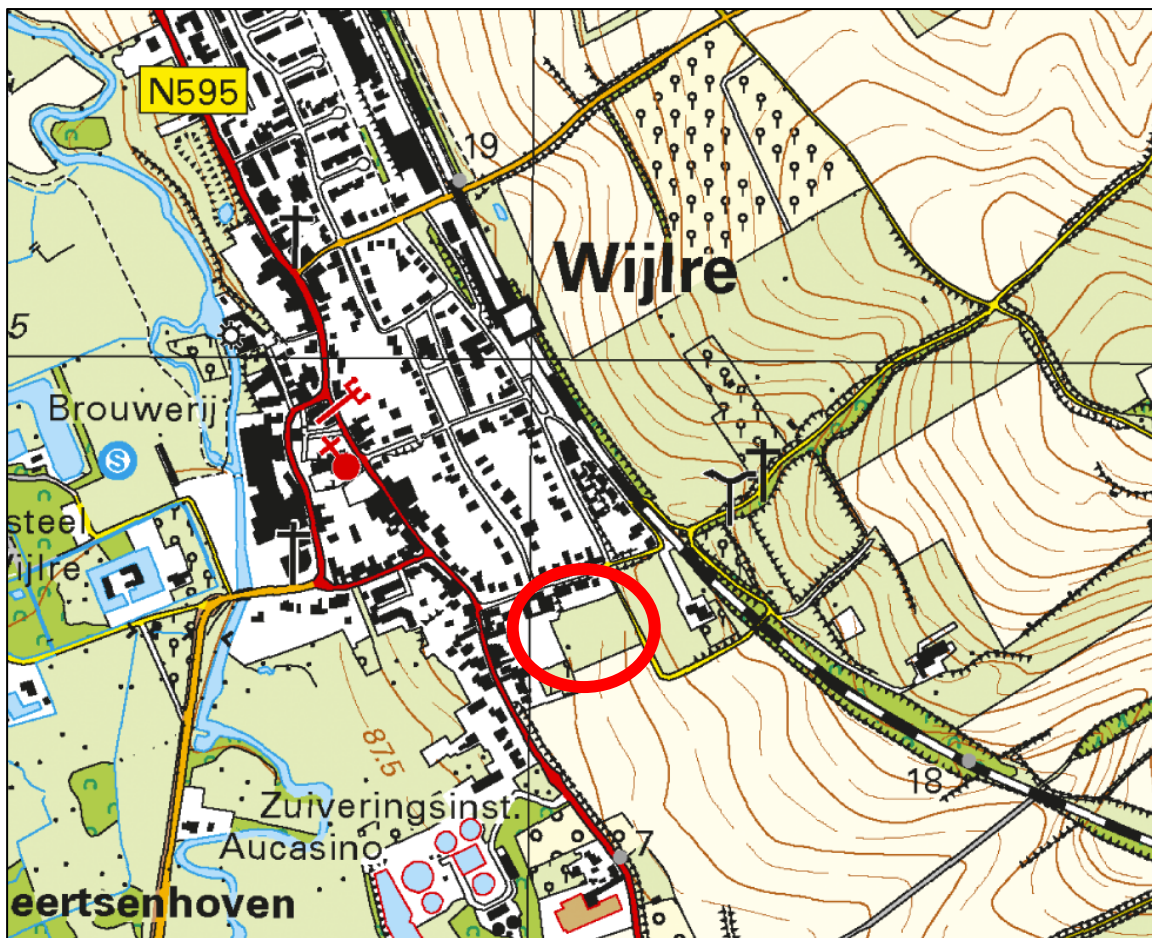
1. INLEIDING	3
1.1 Planvoornemen	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	9
2. PLANBESCHRIJVING	10
2.1 Gebiedsprofiel	10
2.2 Huidige en toekomstige situatie	10
2.2.1 Huidige situatie	10
2.2.2 Toekomstige situatie	11
2.3 Ruimtelijke- en stedenbouwkundige effecten	13
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	17
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie d.d. 16 december 2022)	19
3.3 Regionaal beleid	23
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	23
3.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen – Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul	25
3.4 Gemeentelijk beleid	26
3.4.1 Strategische Visie Gulpen-Wittem 2009-2020	26
3.4.2 Lokale woonvisie Gulpen-Wittem 2018-2025	27
4. ONDERZOEK	29
4.1 Economische uitvoerbaarheid	29
4.2 Milieuaspecten	29
4.2.1 Bodem	29
4.2.2 Geluidhinder	30
4.2.3 Luchtkwaliteit	31
4.2.4 Externe veiligheid	32

4.2.5 Milieuzonering	36
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.4 Leidingen en infrastructuur	40
4.5 Ecologie	40
4.6 Verkeer en parkeren	42
4.7 Waterhuishouding	43
 5. JURIDISCHE ASPECTEN	 47
5.1 Planonderdelen	47
5.2 Toelichting op de verbeelding	47
5.3 Toelichting op de planregels	48
5.3.1 Inleidende regels	48
5.3.2 Bestemmingsregels	48
5.3.3 Algemene regels	50
5.3.4 Overgangs- en slotregels	51
 6. HANDHAVING	 52
 7. UITVOERBAARHEID	 53
 8. PROCEDURE	 55
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan	
Bijlage 2: Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 4: AERIUS-berekening stikstofdepositie	
Bijlage 5: Watertoets	
Bijlage 6 Quickscan Flora & Fauna	
Bijlage 7 Nota van zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Planvoornemen

Ter hoogte van de Leienhuisweg 1b en de Kleinveldjesweg, meer specifiek op het achterterrein van 't Leienhoes gelegen in de kern Wijlre (gemeente Gulpen-Wittem), is de initiatiefnemer voornemens om zes levensloopbestendige woningen te realiseren in het goedkope koopsegment, inclusief bijbehorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen. In het kader van de benodigde landschappelijke inpassing wordt een deel van de bestaande groepsaccommodatie behorende bij 't Leienhoes' meege-



Globale ligging plangebied op topografische kaart
nomen in onderhavig plangebied.

Ingevolge de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'kern Wijlre' en 'Gulpen-Wittem buitengebied' is het plangebied respectievelijk bestemd als 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' en als 'Agrarisch met Waarden-Natuur- en landschapswaarden'. Op basis van het thans vigerende bestemmingsplan is het

realiseren van zes grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen niet mogelijk. Derhalve wordt ten behoeve van deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Wijlre. Meer specifiek is het plangebied gelegen achter de bestaande bebouwing 't Leienhoes' aan de Leienhuisweg en aan de Kleinveldjesweg. Het plangebied vormt de grens tussen de kern van Wijlre en het buitengebied ten zuiden van het perceel en aan de overzijde van de Kleinveldjesweg.



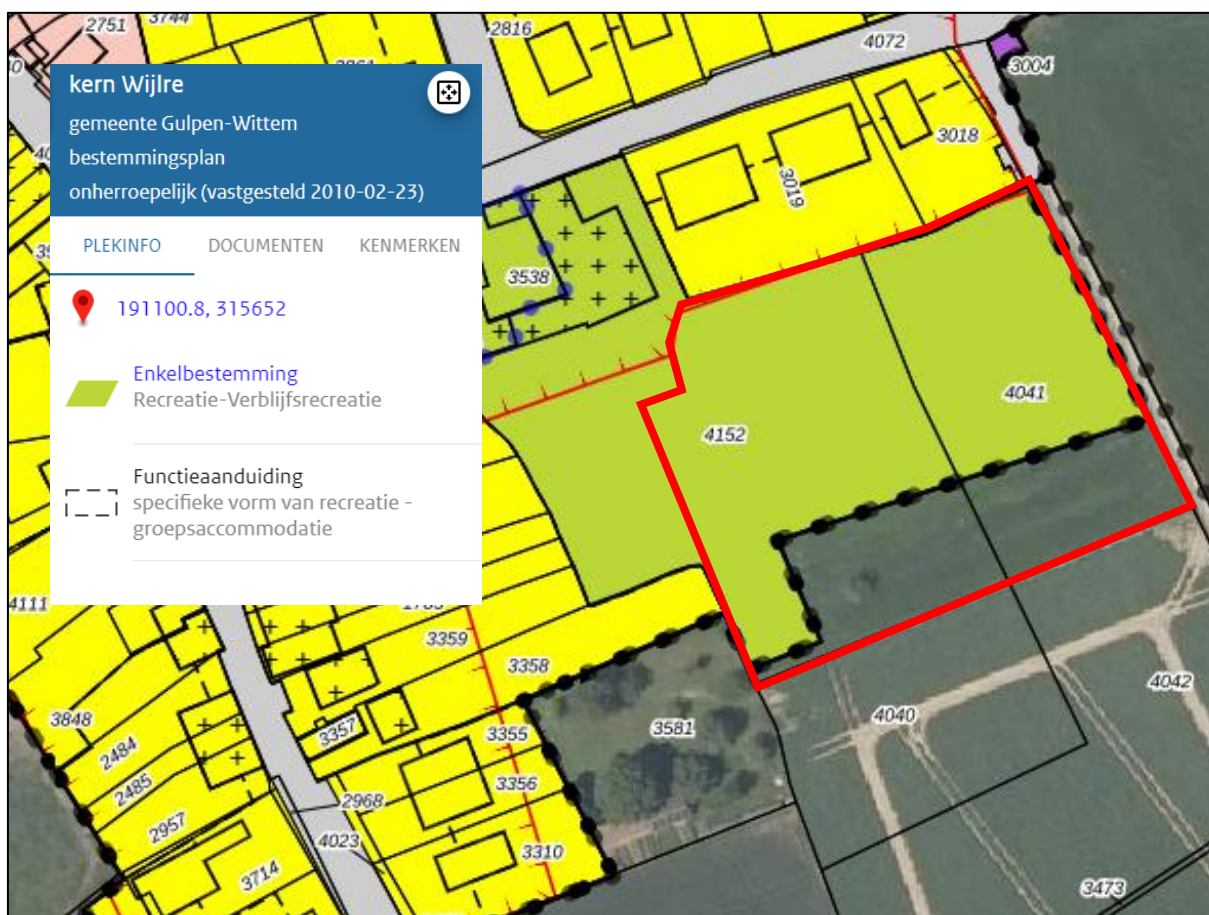
Ligging plangebied op luchtfoto met percelen 't Leienhoes in het rode kader en plangebied in het blauwe kader

De planlocatie staat kadastraal bekend als Wijlre, sectie D, nummers 4041 en 4152 (gedeeltelijk). Op bovenstaande afbeelding is de ligging van het plangebied binnen de reeds bestaande perceelsgrenzen ingetekend (zie rode kader).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Kern Wijlre'

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'kern Wijlre', zoals vastgesteld op 23 februari 2010. Ingevolge dit bestemmingsplan geldt voor de onderhavige planlocatie de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Verder heeft de planlocatie de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Wijlre' met plangebied in het rode kader

Bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'

De voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- b. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie';
- c. horeca, ondergeschikt en inherent aan de verblijfsrecreatieve functie;
- d. wonen in bedrijfswoningen,

En de daarbij behorende voorzieningen.

Voor dit deel van het plangebied is de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' van toepassing.

Ter plaatse van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is het toevoegen van zes levensloopbestendige woningen met daarbij behorende infrastructurele en groenvoorzieningen niet toegestaan.

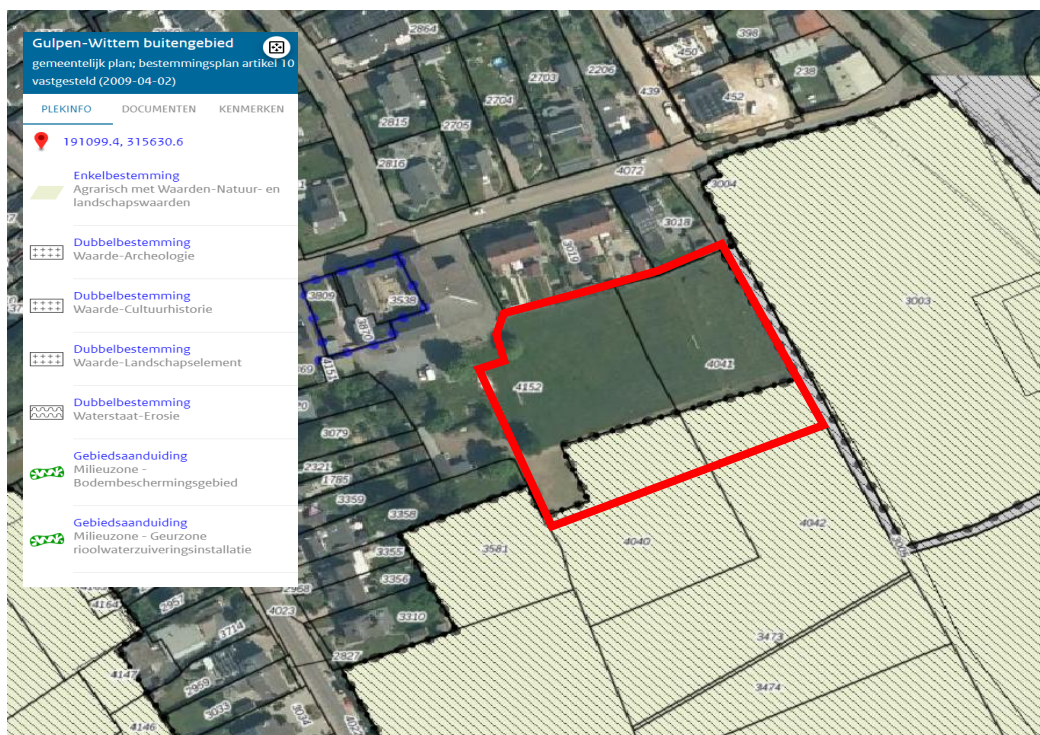
Het westelijke deel van het van het plangebied blijft in gebruik als groepsaccommodatie behorende bij 't Leienhoes'. Dit past binnen de bestemming en de daarbij behorende functieaanduiding.

Ter plaatse van dit deel van het plangebied zijn geen dubbelbestemmingen en / of gebiedsaanduidingen van toepassing.

Binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het realiseren van een woonbestemming. Nu het plangebied ook deels in een ander bestemmingsplan is gelegen, en dit bestemmingsplan het wijzigen ten behoeve van wonen niet mogelijk maakt, kan van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik worden gemaakt.

Bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied'

Het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied', zoals vastgesteld op 2 april 2009.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied' met plangebied in het rode kader

Bestemming 'Agrarisch met waarden-Natuur- en landschapswaarden'

De voor 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. duurzaam agrarisch gebruik;
- b. bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast;
- c. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. bescherming van aangrenzend natuurgebied;
- e. kleinschalig gebruik, ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart;
- f. parkeren, ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart;
- g. zendmast, ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart;
- h. verblijfsrecreatie, in de vorm van kamperen op de boerderij ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart;
- i. speelweide wanneer het de gronden aansluitend gelegen aan de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie betreft;

met daaraan ondergeschikt:

- j. ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- k. recreatief medegebruik.
- l. evenementen, uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de plankaart, waarbij de regels uit de 'Kadernota evenementenbeleid gemeente Gulpen-Wittem' in acht worden genomen.

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en Landschapswaarden' is het bouwen van woningen en het gebruik voor woondoeleinden, inclusief daarbij behorende voorzieningen niet toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van woningbouw.

Ter plaatse van dit deel van het plangebied gelden nog diverse dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen. Deze worden hierna kort omschreven.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

Voor bouwen en aanleggen gelden nadere regels. Er dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt en:

- a. de grens van het plangebied binnen 50 meter van een archeologische vindplaats is gelegen, of;
- b. het plangebied groter is dan 100 m² en is gelegen binnen een historische kern;

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

Het aspect archeologie wordt nader onderbouwd in paragraaf 4.3

Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (verkeerswegen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld), waaronder tevens wordt verstaan de nog in het landschap waarneembare taluds van het tracé van de oude Trambaan.

Er gelden nadere regels en voor bouwen en slopen.

Het aspect cultuurhistorie wordt nader onderbouwd in paragraaf 4.3.

Dubbelbestemming Waarde – Landschapselement

De voor 'Waarde – Landschapselement' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Er gelden nadere regels voor aanleggen. Dit betekent dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen tevens rekening moet worden gehouden met een omgevingsvergunning voor het aanleggen van diverse voorzieningen. Daarnaast is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Dubbelbestemming Waterstaat - Erosie

De voor 'Waterstaat – Erosie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor maatregelen en voorzieningen voor het bestrijden en voorkomen van:

- a. bodemerosie en wateroverlast;
- b. het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem;
- c. de aantasting van het grondwaterpakket.

Er gelden nadere regels voor aanleggen. Dit betekent dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen tevens rekening moet worden gehouden met een omgevingsvergunning voor het aanleggen van diverse voorzieningen.

Gebiedsaanduiding Milieuzone – Bodembeschermingsgebied

Binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van

bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Er is een bodemonderzoek verricht en dit wordt nader besproken in paragraaf 4.2.1

Gebiedsaanduiding Milieuzone – Geurzone rioolwaterzuiveringsinstallatie

Binnen de op de plankaart aangeduide zone rondom de RWZI zijn in verband met geuremissie geen geurgevoelige bestemmingen toegestaan.

De woningen worden gerealiseerd net buiten deze geurzone. Dit komt nader aan de orde in paragraaf 4.2.5.

Conclusie

Het beoogde planvoornemen past niet binnen de van toepassing zijnde vigerende bestemmingsplannen. Er zijn geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan de woningbouw planologisch mogelijk kan worden gemaakt. Derhalve wordt onderhavig bestemmingsplan in procedure gebracht.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel, de huidige- en toekomstige situatie en de ruimtelijke- & stedenbouwkundige effecten toegelicht. Vervolgens worden de hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 omvat het onderdeel handhaving. In hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de procedure nader beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem direct aangrenzend tegen de kern Wijlre. Deze kern ligt op circa 1,3 kilometer ten noorden van Gulpen, midden in het Zuid-Limburgse heuvelland. Wijlre ligt in het Geuldal waardoor de meanderende Geul stroomt. De hoogte van het dorp bedraagt ongeveer 100 meter. Aan de westzijde van het dal liggen enkele hellingbossen op de rand van het Plateau van Margraten. De kern Wijlre telt ongeveer 2.450 inwoners.

Het plangebied ligt tegen de kernrandzone van Wijlre. De omgeving van de projectlocatie bestaat voornamelijk uit woonbebouwing aan de Leienhuisweg. Voor het overige bevindt zich rond het plangebied een cultuurlandschap bestaande uit landschapstuinen, akkers en weilanden. Via de Kleinveldjesweg en de Leienhuisweg heeft het plangebied aansluiting met de Knipstraat (N595).

De N595 is een van de toegangswegen naar de kern Wijlre. In noordelijke richting loopt de N595 in de richting van Valkenburg aan de Geul. Daarnaast loopt vanuit de N595 ook de verbindingsweg richting Gulpen. In zuidelijke richting loopt de N595 richting de kern Wittem waar tevens aansluiting plaatsvindt met de N278 (Vaals-Maastricht).

2.2 Huidige en toekomstige situatie

2.2.1 Huidige situatie

Het bouwperceel ligt aan de zuidzijde van de kern Wijlre aan de Kleinveldjesweg in het achtererfgebied van 't Leienhoes dat is gelegen aan de Leienhuisweg. Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als een recreatieve weide ten behoeve van de gasten/bezoekers van 't Leienhoes. Het perceel vormt de grens tussen de kern van Wijlre en het buitengebied ten zuiden van het perceel en aan de overzijde van de Kleinveldjesweg. De huidige grond is momenteel in gebruik als (recreatie-)weide en kent enig reliëf in de ondergrond. Verder heeft het gebied een agrarisch karakter en wordt de open- en beslotenheid van dit landschap bepaald door kleinschalige landschapselementen.

Landschappelijke groenstructuren komen in de aangrenzende omgeving voor in de vorm van bomenrijen, solitaire bomen, hagen en bosjes. Ter plaatse van het onderhavige plangebied wordt de noordzijde begrensd door de percelen die liggen aan de Leienhuisweg. Ten westen van het plangebied bevindt zich van oudsher een oud bebouwingslint. Dit lint heeft zich in de loop der jaren langs de Knipstraat gevormd. De percelen langs de Knipstraat hebben een relatief diepe tuinen. Ten oosten van de Kleinveldjesweg ligt een boerderij als solitair bebouwingselement in het landschap. Voorheen waren de gronden, rondom deze boerderij, in gebruik als boomgaard. Deze groenstructuur is nochtans later in het landschap verdwenen.

2.2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van zes levensloopbestendige woningen aan Kleinveldjesweg 1b te Wijlre. Deze zes woningen dienen op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige manier te worden vormgegeven. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, die kort zal worden besproken in paragraaf 2.3 en tevens als bijlage bij deze toelichting en de regels is opgenomen.

Het woonoppervlak van de nieuw te realiseren woningen omvat gemiddeld circa 150 m² en de oppervlakte van de bijgebouwen omvat circa 40 m² per woning. De beoogde omvang van de woonpercelen is 340 tot 550 m². De ontwikkeling zal op een gefaseerde manier worden vormgegeven waarbij twee kavels mogelijk op een latere termijn worden gerealiseerd. Deze twee kavels liggen aan de noordwestzijde en sluiten aan op gronden die reeds worden gebruikt voor activiteiten van 't Leienhoes.

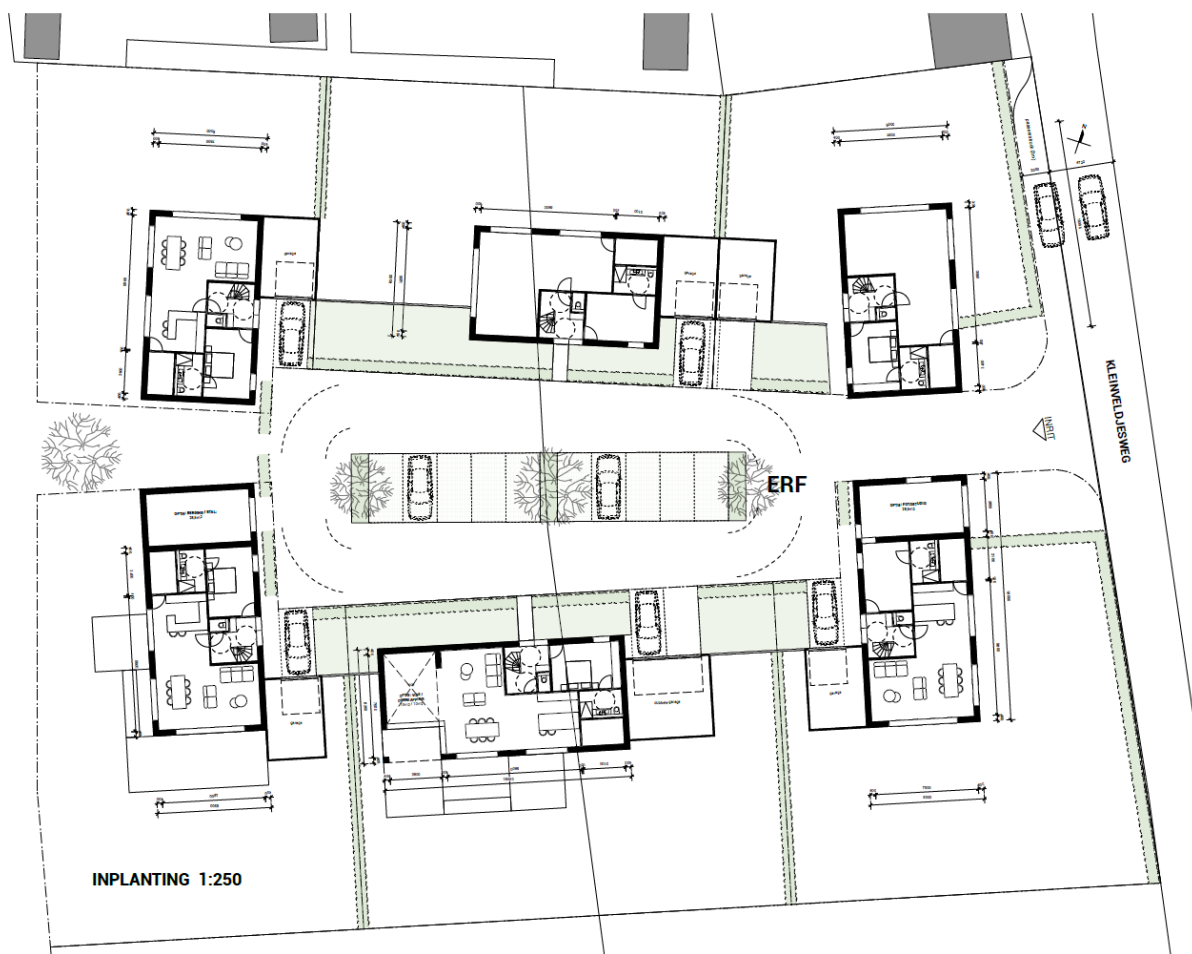
De woningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluiting vanaf de Kleinveldjesweg. Aan de zuidzijde wordt in het kader van de landschappelijke inpassing een groenvoorziening gerealiseerd.

Aan de westzijde van het plangebied blijft de huidige recreatieve bestemming behorende bij 't Leienhoes' gehandhaafd. Op dit deel is wel landschappelijke inpassing voorzien en daarom is dit deel meegenomen in onderhavig plangebied.

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.



Situatietekening toekomstige situatie

2.3 Ruimtelijke- en stedenbouwkundige effecten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van zes levensloopbestendige woningen mogelijk. Vanuit functioneel opzicht sluit de bebouwing aan bij bestaand stedelijk gebied en wordt qua hoogte en opbouw aangesloten bij de omliggende stedenbouwkundige structuur. Aangezien het plangebied formeel is gelegen in het buitengebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld met daarin inrichtingsmaatregelen ten behoeve van het realiseren van onderhavig planvoornemen. Hieronder zullen beknopt de bevindingen worden besproken, voor de volledige rapportage¹ wordt verwezen naar de bijlagen.

Landschappelijk inpassingsplan

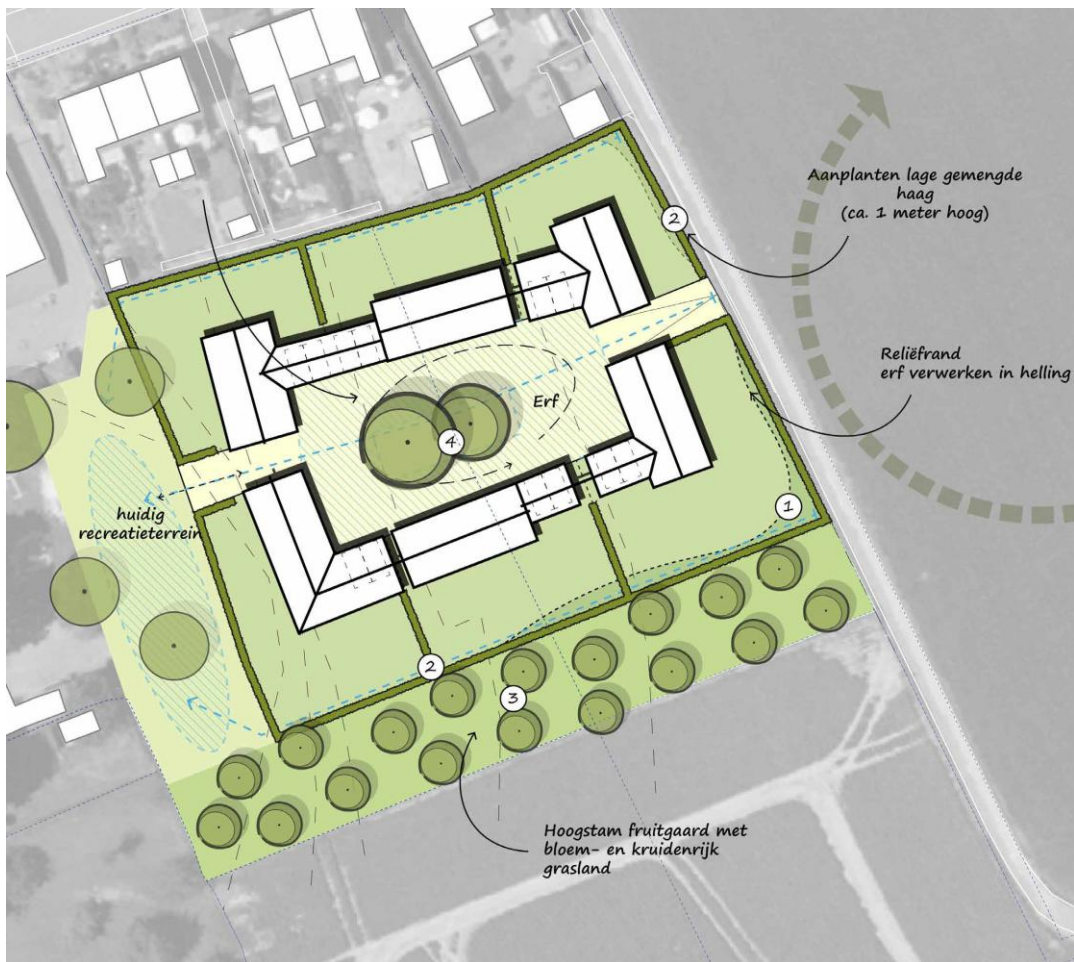
Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven.

Door de bestaande landschapselementen is reeds in een aanzienlijk deel van het plangebied voorzien van een geschikte landschappelijke inpassing. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Het waarborgen en versterken van het aanwezige reliëf;
2. Het aanplanten van knip-en scheerhagen ter afscheiding van de percelen;
3. Het aanplanten van hoogstamfruitbomen;
4. Het aanplanten van erfbomen;
5. Het realiseren van hemelwaterinfiltratie in de vorm van een wadi en infiltratiekratten

De landschappelijke inpassing en toekomstige situatie van het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.

¹ BRO, Landschappelijke inpassing Woningbouwontwikkeling Leienhuisweg 1B te Wijlre, P05046, d.d. 6 juli 2023



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

De stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het planvoornemen gaat uit van herkenbare en bewezen ruimtelijke kwaliteiten van het Zuid-Limburgse landschap. De opzet van het woonensemble refereert naar de kenmerkende carréboerderijen langs de historische wegen en in de oude kernen in dit deel van Limburg. De woningen en bijgebouwen maken tezamen deel uit van een besloten woonensemble, met aan de binnenzijde de toegangen tot de woningen aan een gemeenschappelijke binnenplaats of cour, aan de buitenzijde de private ruimten en tuinen, gescheiden door lage hagen.

Het woonensemble wordt gekenmerkt door variërende goot- en nokhoogten, breedten en gevelindeling, terwijl de eenduidige gevelrooilijn aan de binnenzijde en de bouwmassa (één bouwlaag met kap) de samenhang waarborgt. De toegangen tot de binnenplaats worden gemarkeerd en begeleidt door de kopgevels van de woningen aan weerzijden.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt passend en wenselijk in de omgeving is. De realisatie van het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg op de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;

9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en in de jaren daarna hebben nog diverse wijzigingen plaatsgevonden.

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor het realiseren van zes levensloopbestendige woningen in de kern Wijlre.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.²

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“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.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Afweging

Het onderhavige planvoornemen ziet op de realisering van zes levensloopbestendige woningen en daardoor is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

Hoofdoopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdoopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het land lijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Afweging

Het voorgenomen plan voorziet in zes levensloopbestendige woningen die aansluiten bij bestaand stedelijk gebied in de kern Wjlre. Onderhavige woningbouwontwikkeling past derhalve binnen de toekomstige Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie d.d. 16 december 2022)

Zoals benoemd zijn de provinciale ambities en belangen vertaald naar juridisch bindende voorschriften in de provinciale omgevingsverordening Limburg 2014. In de provinciale verordening is bijvoorbeeld vastgelegd op welke wijze de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen en dat het verboden is om een bestemming te wijzigen waarmee permanente bewoning van een recreatiewoning wordt mogelijk gemaakt. Voor zover relevant zijn hieronder de van toepassing zijnde passages uit de provinciale omgevingsverordening opgenomen.

Bestuursafspraken wonen

In het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – Provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het voormalige POL2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies, visies of anderszins. De Provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. De gemeente Gulpen-Wittem maakt onderdeel uit van de regio Zuid-Limburg en binnen deze regio is de

'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld. Deze regionale uitwerking zal verder worden toegevoegd in paragraaf 3.3.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het onderhavige plangebied is volgens 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.

Een planvoornemen dat in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg is gelegen moet zorgvuldig worden ingepast en worden getoetst aan de geldende kaders voor het beschermingsgebied. Voor onderhavig planvoornemen is daarom een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.3). Voor zover van toepassing en zoals uit vorenstaande en paragraaf 2.3 blijkt, is bij de planontwikkeling voldoende rekening gehouden met het gestelde in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Beschermingsgebied Einstein Telescope

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het beschermingsgebied voor de Einstein Telescope.

In het beschermingsgebied Einstein Telescope is het verboden een aanvang te maken met de volgende activiteiten:

- a. plaatsen of hebben van een windturbine;
- b. ontgronding met uitzondering van een ontgronding die op grond van artikel 6.1.1 van de omgevingsverordening Limburg 2014 vergunningvrij is;
- c. boring of andere ingreep in de bodem anders dan bedoeld in onderdeel b, dieper dan 100 meter beneden het maaiveld.

De onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een van de genoemde ingrepen en de ligging in dit beschermingsgebied levert dan ook geen belemmering op voor de onderhavige ontwikkeling.

Afweging

Op basis van het bovenstaande zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan er hiermee geen belemmeringen ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze Omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. De inwerkingtreding is voorzien op 1 oktober 2022 of 1 januari 2023 wanneer naar verwachting de Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.



Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren' met plangebied in het rode kader

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het gebied 'Buitengebied' en meer specifiek binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen. Een uitsnede van de kaart is te zien in bovenstaande afbeelding.

Conform artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- a. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5 van de ontwerpverordening;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Afweging

Bij de planontwikkeling is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de Omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 3.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. Ondanks dat het onderhavige plangebied in het buitengebied ligt vindt de ontwikkeling aansluiting bij bestaand stedelijk gebied (kern Wijlre). In paragraaf 3.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Daarnaast wordt het plan opgenomen op de Plancapaciteitsmonitor Limburg. De onderhavige ontwikkeling is dan ook in lijn met de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg.

3.2.4 Rapportage 'Beweging op de woningmarkt'

Op 3 november 2017 hebben Provinciale Staten van Limburg de motie 'Beweging op de woningmarkt' aangenomen. PS roepen hierin Gedeputeerde Staten op om met de woningmarktregio's om tafel te gaan om te inventariseren welke knelpunten vanwege de veranderde woningmarkt binnen de regio's worden gesignaleerd en in kaart te brengen welke mogelijke maatregelen deze knelpunten kunnen opheffen.

Op 30 januari 2018 hebben Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten de rapportage 'Beweging op de woningmarkt' aangeboden. Daarin wordt aangegeven dat de gemeenten de huidige samenwerking (provincie – regio's – gemeenten) met betrekking het woonbeleid willen voortzetten en op een aantal punten willen verbeteren. Het adagium 'bouwen naar behoefte' mag gelden als een breed gedragen uitgangspunt dat ook in de nationale wetgeving is verankerd. Volgens GS levert de vertaling hiervan in het voormalig POL2014 en de regionale structuurvisies als praktijkervaring op, dat naast gewenste effecten ook knelpunten optreden, in de zin dat in een aantal gevallen niet voldoende kan worden voldaan aan de behoefte. GS willen het bouwen naar behoefte beter faciliteren en stellen daarom voor om in de praktijk een aantal praktische oplossingen te hanteren, die kunnen gelden als uitwerkingen

van het bestaande woonbeleid. De regio's worden opgeroepen om deze oplossingen te bezien en in de regionale structuurvisie of de uitwerking daarvan een plek te geven.

Onder andere wordt aangegeven dat er woningbouwlocaties zijn die gebaat zijn bij het loslaten van de directe koppeling tussen de reductie van plannen en nieuwe initiatieven met een urgent karakter, waarbij de vraag niet valt te matchen met het reguliere aanbod. Het is verstandig om bij dergelijke initiatieven in eerste instantie te kijken naar locaties, waar een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit juist zeer gewenst is (bijv. centrumontwikkelingen, omzetten winkels in aanloopstraten naar woningen).

Afweging

Voorliggend initiatief betreft een gewenste ontwikkeling, omdat sprake is van een ontwikkeling die aansluit bij bestaand stedelijk gebied van de kern Wijlre en wordt voorzien in een kwalitatief hoogwaardige invulling van het plangebied (zie landschappelijk inpassingsplan paragraaf 2.3) met zes levensloopbestendige woningen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Witter, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Om invulling te geven aan de opgaven is een aantal beleidsafspraken gemaakt, waaronder:

- Om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan deprogrammering dient compensatie plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van de woonsfeer 'landelijk'. Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt geconstateerd, dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod. Dit heeft echter gevolgen voor de opgave elders in de gemeente. In de landelijke woonsfeer zijn vraag en aanbod nu in redelijk evenwicht, maar ontstaat op termijn een overschot. Tenslotte is in de suburbane woonsfeer, zowel in de steden als in de kernen, sprake van een overschot en dus een verdunningsopgave, dat wil zeggen kwaliteitsverbetering gepaard gaand met transformatie.

Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021

Op 28 januari 2021 is de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' in werking getreden. Ten aanzien van de derde opgave uit de SVWZL – het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL – is op 21 maart 2019 de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld om die opgave te vereenvoudigen. Deze tijdelijke versoepeling trad in werking voor maximaal twee jaar in afwachting van de evaluatie van de (dertien beleidsafspraken uit de) SVWZL. Inmiddels is deze evaluatie, inclusief de evaluatie van de tijdelijke versoepeling, afgerond. Een van de aanbevelingen is om een aantal beleidsafspraken te herzien op basis van actuele inzichten, en de werking adaptiever te maken. De beleidsregel 'Ruim baan voor goede plannen Gulpen-Wittem' vervangt de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg', om zo op korte termijn invulling te geven aan de gedane aanbevelingen uit de evaluatie, in lijn met de notitie 'Bouwen naar behoefte' van de drie subregiovoorzitters over nieuwe plannen.

Met het schrappen van de compensatieplicht wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale en middenhuur, alsmede voor starters. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderende behoeften bij de woningzoekenden.

Om op basis van de beleidsregel in aanmerking te komen voor vrijstelling van compensatie, moet er sprake zijn van een kwalitatief goed plan. Er is sprake van een kwalitatief goed plan indien wordt voldaan de volgende criteria:

1. Een woningbouwinitiatief moet maatschappelijke meerwaarde hebben;
 - a. Uitgangspunt hierbij is dat inbreiding voor uitbreiding gaat.
 - b. Bovendien moeten de plannen bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen, door middel van herstructurering en vervangingsbouw, hergebruik van winkels en ander waardevol vastgoed met passende woningbouw of wel een bijdrage leveren aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

2. Het plan is voor de gemeente planologisch aanvaardbaar en moet op grond hiervan voldoen aan de systematiek van de 'Ladder van duurzame verstedelijking', zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor elk nieuwbouwplan geldt dat de behoefte aan die ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief moet worden onderbouwd.
3. Tot slot moeten de nieuwe woningbouwinitiatieven sub-regionaal worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering.

De voorliggende ontwikkeling leidt tot een toename van de bestaande voorraad met zes woningen die levensloopbestendig worden opgeleverd. Het beoogde planvoornemen moet voldoen aan de criteria uit de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Het planvoornemen voldoet ten eerste aan maatschappelijke meerwaarde. De nieuwe woningen sluiten aan bij bestaand stedelijk gebied (kern Wijlre) en worden levensloopbestendig opgeleverd. Daarnaast voldoet het plan aan de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Het plan is landschappelijk ingepast, derhalve kan geconcludeerd worden dat sprake is van een kwalitatieve verbetering van het plangebied en daardoor vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig perspectief het beoogde planvoornemen een wenselijke ontwikkeling is. Daarnaast zal het planvoornemen voldoen aan de kwantitatieve behoefte aan (levensloopbestendige) koopwoningen in de kern Wijlre. 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'. Het planvoornemen is op basis van het bovenstaande in lijn met de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Afweging

De nieuwe woningen zullen bijdragen aan de huidige en toekomstige behoefte aan levensloopbestendig wonen. Daarnaast wordt de zes woningen gerealiseerd aansluitend aan bestaand stedelijk gebied en is tevens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee het vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig perspectief een wenselijke ontwikkeling is. Ten tweede zijn de woningen planologisch aanvaardbaar. De zes nieuwe woningen zullen voldoen aan de kwalitatieve behoefte aan levensloopbestendige woningen in de kern Wijlre binnen het segment 'goedkope koop'. Ten derde is het plan sub-regionaal afgestemd. Op basis van het bovenstaande is compensatie dan ook niet aan de orde. Het planvoornemen is op basis van het bovenstaande in lijn met de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021.

3.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen – Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. In de structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de 3 gemeenten opgenomen, voor een termijn van 15 jaar. Voor wat betreft wonen wordt gestreefd naar de totstandkoming van een woningvoorraad in de kernen van de 3 gemeenten, die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige bevolking en die door het nemen van een aantal maatregelen ook in staat is toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen. Voor de plattelandskernen binnen de regio geldt dat er geen ruimte zal worden geboden aan de ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties buiten de contouren rondom de kernen.

In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is en de kernen binnen de zogenaamde rode contour.

Afweging

Volgens de bij de structuurvisie behorende beleidskaart ligt het plangebied niet binnen de kernencontour. Ingevolge de ligging van het plangebied in het buitengebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld conform het LKM en GKM (gemeente Gulpen-Wittern). Vanuit het landschappelijk inpassingsplan is onderhavig planvoornemen zorgvuldig ingepast in de omgeving en derhalve kan geconcludeerd worden dat sprake is van een kwalitatief wenselijke ontwikkeling.

Voor de plattelandskernen binnen de regio geldt dat er geen ruimte zal worden geboden aan de ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties buiten de contouren rondom de kernen. Op basis van de jaarlijks daadwerkelijk gebouwde woningen zal per gemeente steeds worden bekeken in hoeverre bijstelling van het programma noodzakelijk is. Het planvoornemen is regionaal afgestemd en er is aangetoond dat de behoefte aanwezig is.

Het initiatief is daarom passend binnen de intergemeentelijke structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Gulpen-Wittern 2009-2020

De Strategische Visie 2009-2020 'Duurzaam versterken en ontwikkelen' is een overkoepelende gemeentelijke beleidsvisie. De visie is in de raadsvergadering van 18 februari 2009 vastgesteld, nadat deze in overleg met inwoners en stakeholders tot stand is gekomen. In de visie is een ontwikkelscenario opgenomen dat uit drie pijlers bestaat. Bij elke pijler is een centrale doelstelling benoemd.

1. Kernen: het realiseren van een zelfredzame samenleving op kernniveau;
2. Buitengebied: duurzame versterking en ontwikkeling van de kwaliteit van ons buitengebied;
3. Gemeentelijke organisatie: het opereren als daadkrachtige regisseur en partner.

Meer specifiek over wonen is het navolgende opgenomen:

De gemeente Gulpen-Wittern vindt het belangrijk dat mensen zelf keuzes maken, de regie over hun eigen leven houden en hun eigen gekozen levenswijze kunnen voortzetten. Dit betekent onder andere dat mensen zolang mogelijk in hun eigen omgeving moeten kunnen blijven wonen, zowel ouderen als jongeren. De beperkte groei van het aantal huishoudens zal dan ook zoveel mogelijk in de kernen zelf opgevangen moeten worden. Dit vergt een actieve en creatieve aanpak. Daarbij wordt, allereerst, ook met het oog op de daling van het aantal huishoudens na 2025, uitgegaan van een flexibele inrichting van woningen, vernieuwbouw van bestaande woningen en vrijkomende gebouwen. Door in te zetten op de realisatie van levensloopbestendige woningen en zorgwoningen, wordt de doorstroming op de lokale markt bevorderd, zodat jongeren binnen hun eigen kern hun wooncarrière kunnen doorlopen.

Daarnaast wordt ingezet op de realisering van nieuwbouw in het bijzonder starterswoningen. Voor zowel de starterswoningen en de levensloopbestendige woningen ligt een nadrukkelijke rol weggelegd voor de gemeente.

Afweging

Onderhavige planlocatie ligt aan het kernrandgebied van de kern Wijlre en formeel gezien in het buitengebied. Voor het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om op deze manier de duurzame versterking en ontwikkeling van kwaliteiten in het buitengebied te waarborgen. Daarnaast zullen met het planvoornemen zes levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de behoefte aan levensloopbestendig wonen. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de uitgangspunten uit de Strategische Visie Gulpen-Witterm 2009-2020. Vanuit deze Strategische Visie bestaan dan ook geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

3.4.2 Lokale woonvisie Gulpen-Witterm 2018-2025

Op 25 oktober 2018 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Witterm de 'Lokale Woonvisie Gulpen-Witterm 2018-2025' vastgesteld.

De lokale woonvisie betreft een sturingsinstrument dat gebaseerd is op kwalitatieve beleidsuitgangspunten. In deze woonvisie gaat het niet over een bouwprogramma of aantal te bouwen woningen, maar om het formuleren van beleidsuitgangspunten over de prioritaire doelgroepen (voor welke doelgroepen hebben we op het gebied van wonen/volkshuisvesting een opgave en hoe kunnen we dat accommoderen) en bijbehorende woningkwaliteiten (duurzaam, type woning, etc.)

De ruimtelijke kaders en afspraken over de kwantitatieve invulling liggen voornamelijk vast in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Omgevingsverordening Limburg.

De onderhavige woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken met corporaties en eventuele andere marktpartijen.

De lokale woonvisie heeft een viertal hoofdfuncties:

- Het bieden van ondersteuning en sturing bij de samenwerking tussen alle betrokken partijen, omdat het een gezamenlijk gedragen referentiekader bevat;
- Het inzichtelijk maken van de woonambities van de gemeente in de vorm van de formulering van speerpunten ten aanzien van de relevante doelgroepen;
- Het leggen van de nodige relaties met de relevante beleidsterreinen, zowel fysiek (bijvoorbeeld duurzaamheid) als sociaal (bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning en leefbaarheid);
- Het bieden van een gedragen basis voor de beleidsuitvoering en programmering.

Daarnaast zijn in deze woonvisie een aantal speerpunten van beleid beschreven voor wat betreft diverse doelgroepen en vanuit thematisch oogpunt omtrent de kwaliteit van de woningvoorraad (op het vlak van levensloopbestendigheid en verduurzaming) en leefbaarheid en sturing.

Hoewel de focus van deze woonvisie is gelegen op de bestaande woningvoorraad en omvorming van bestaand vastgoed, onderschrijft de woonvisie eveneens de (beperkte) behoefte aan additionele nieuwbouw. Meer specifiek is daarover opgenomen, dat nieuwbouw (op een lege bouwka­vel) pas een alternatief is als binnen de bestaande woningvoorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden voldaan aan de gewenste woonkwaliteiten.

Afweging

Onderhavig planvoornemen voorziet in de nieuwbouw van zes levensloopbestendige woningen. Aan­gezien het onderhavige planvoornemen voldoet aan de gewenste woonkwaliteiten die zijn opgesteld door de gemeente Gulpen-Wittem kan worden geconcludeerd dat hier sprake is van een kwalitatief wenselijk initiatief. Met onderhavig planvoornemen worden dan ook courante woningen opgericht die passen binnen de hedendaagse woonwensen. Daarbij sluit het plangebied direct aan bij bestaand ste­delijk gebied en zal zorgvuldig landschappelijk worden ingepast. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de kwalitatieve uitgangspunten van de lokale Woonvisie Gulpen-Wittem 2018-2025.

4. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer, duurzaamheid en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/ of conclusies zijn.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie zes levensloopbestendige woningen aan het kernrandgebied van de kern Wijlre. Dit betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, onder a Bro. Tussen de gemeente Gulpen-Wittem en de initiatiefnemer wordt daarom een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Middels voorgenomen ontwikkeling worden woningen mogelijk gemaakt op een perceel met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Dit betreft een bestemmingswijziging naar een voor de bodem gevoeliger gebruik. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Onderstaand wordt kort

ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport³.

Onderzoeksresultaten

De onderzoekslocatie is hoogstwaarschijnlijk tot het jaar 1970 in gebruik geweest als kleinschalig fruitboomgaard door particulieren. De fruitboomgaard is in het verleden in gebruik geweest door particulieren en daardoor is hoogstwaarschijnlijk niet bedrijfsmatig gespoten met bestrijdingsmiddelen (DDT en/of OCB). Er wordt derhalve niet verwacht dat er sterk verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddel in de bodem aanwezig zijn. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem en de terreinspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat bodem geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wgh is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Onderhavig planvoornemen, van zes levensloopbestendige woningen in het kernrandgebied van de kern Wijnre, wordt op basis van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de N598 en de Kleinveldjesweg, waardoor een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd. Hieronder wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁴.

Onderzoeksresultaten

De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de N595 en Kleinveldjesweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen: Leienhuisweg, Parallelweg Scheyffart van Merodelaan en binnenplanse wegen in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

³ Econsultancy, Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem percelen 4039 en 4041 te Wijnre, rapportnummer 18260.001, d.d. 21 februari 2022

⁴ Econsultancy Onderzoek wegverkeerslawaaï perceel 4039 en 4041 te Wijnre, rapportnummer 18260.002, d.d. 28 maart 2022

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de woning zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 2 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2021.1.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogst 45 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering met betrekking tot onderhavige woningbouwontwikkeling.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De realisatie van zes woningen leidt slechts tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, onder b.

Achtergrondwaarden

Volgens de NSL-monitoringstool (monitoringsronde 2020) is de concentratie PM_{2,5} ter plaatse minder dan 10 µg/m³, de concentratie PM₁₀ minder dan 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ minder dan 10 µg/m³.

In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2.5} 20 µg/m³ en voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Uit de NSL-monitoringstool volgt dan ook dat de luchtkwaliteit ter plaatse de toevoeging van de woning niet in de weg staat. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

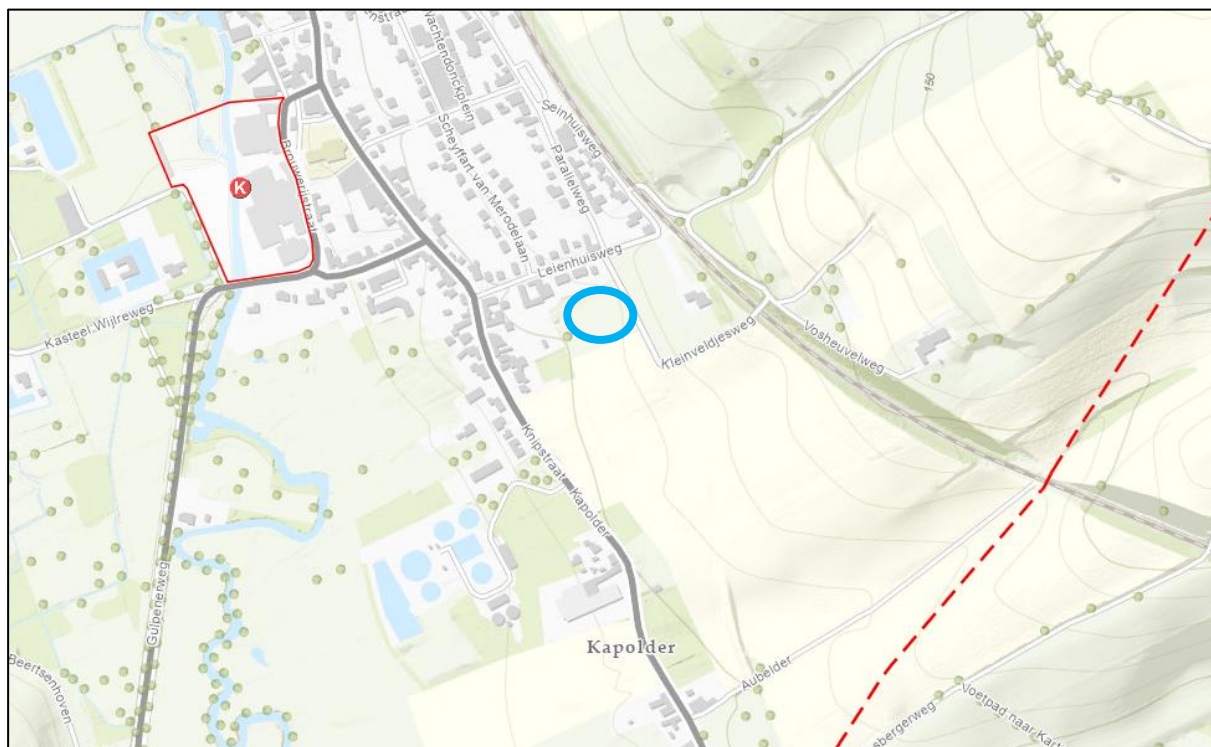
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is conform het Bevi een kwetsbaar object. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van op-

Op de onderstaande afbeelding volgt een uitsnede van de Risicokaart Nederland met daarop de ligging van het plangebied weergegeven.



Risicovolle inrichtingen

Risicovol transport over wegen

Het pand is gelegen op een afstand van circa 100 meter van de N595. Over deze weg vindt op kleine schaal transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het groepsrisico is lager dan de oriëntatiewaarde, zelfs lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Er kan dan ook volstaan worden met een standaard verantwoording van het groepsrisico. Onder het kopje 'verantwoording groepsrisico' is deze standaard verantwoording opgenomen.

Risicovol transport over spoorwegen

De dichtstbijzijnde spoorweg is gelegen op circa 100 meter afstand ten oosten van het plangebied. Over de spoorweg vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien de aard en afstand ten aanzien van deze spoorweg vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de spoorweg geen belemmering.

Risicovol transport over waterwegen

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen transport plaats over waterwegen. Dit vormt derhalve geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

Risicovol transport buisleiding

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Op een afstand van circa 510 meter ten oosten van het plangebied ligt een brandstofleiding van Leiding Gasunie Transport Services. Vanwege de afstand van het plangebied ten opzichte van de buisleiding vormt deze leiding geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen transportleidingen gesitueerd, die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verantwoording groepsrisico

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Over de N595 worden in beperkte mate gevaarlijke stoffen vervoerd. De risico's zijn met name gelegen in ongelukken: - met brandbaar gas (BLEVE⁵); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Het besluitgebied is gelegen binnen het invloedsgebied van deze weg. De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is echter zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	Door de ligging binnen het invloedsgebied van het transport van toxische vloeistoffen en brandbare gassen wordt hierna alleen ingegaan op een toxisch scenario in de vorm van een toxische gaswolk en het ontstaan van een BLEVE.

⁵ BLEVE staat voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof)

	<u>Toxische gifwolk</u> Bij een toxische wolk zullen de aanwezige personen in eerste instantie worden gewaarschuwd met de instructie schuilen waarbij het advies luidt ramen en deuren gesloten houden en de ventilatie afschakelen. Nieuwe bouwwerken zijn veelal goed geïsoleerd, waardoor deze woningen voor ten minste 4 uur na het incident, een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. De personen in het plangebied zijn in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen. De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten is gewaarborgd. <u>BLEVE</u> Bij een BLEVE komt de lading van de tankwagen vrij en tot ontbranding, hetgeen tot een enorme explosie met vuurbal leidt. Bij een explosie ontstaat er overdruk (luchtdruk, piekbelasting) die ervoor zorgt dat het gebouw ernstig wordt beschadigd. Daarnaast ontstaat er een vuurbelasting op de omgeving. Het gebouw wordt matig tot zwaar beschadigd vanwege het incident met een brandbaar gas. Ten gevolge van een incident kunnen dodelijke slachtoffers vallen. De personen in het plangebied zijn in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen. De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten is gewaarborgd. <u>Algemeen</u> Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten. Opgemerkt wordt dat de kans op een dergelijk ongeval dusdanig klein is dat het verwaarloosbaar wordt geacht. Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid transport over de weg geen belemmeringen voor de besluitvorming.
--	---

Conclusie

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.5 Milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij

niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

De beoogde zes woningen zijn geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de woonfunctie niet in hun activiteiten worden belemmerd.

Het plangebied is gelegen in een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde niet-woonfunctie betreft 't Leienhoes (Leienhuisweg 4) gelegen op circa 30 meter van het plangebied, en een agrarisch bedrijf (Leienhuisweg 17) gelegen op circa 70 meter van het plangebied.

Recreatieve bestemming 't Leienhoes' en agrarisch bedrijf

De verblijfslocatie 't Leienhoes betreft een functie met een richtafstand van 10 meter (categorie 1). Het agrarische bedrijf betreft een functie met een richtafstand van 30 meter (categorie 2). Aan beide richtafstanden wordt gezien de grote tussenliggende afstand ruimschoots voldaan.

Bierbrouwerij

Op een afstand van ruim 300 meter is een bierbrouwerij gelegen. De richtafstand bedraagt 300 meter (categorie 4.2). De onderhavige ontwikkeling ligt buiten die richtafstand en de bierbrouwerij levert dan ook geen belemmeringen op ten aanzien van deze ontwikkeling.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie

Op ruim 200 meter ten zuidwesten van het plangebied is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) gelegen. Rondom de RWZI is een geurcirkel gelegen waarbinnen geen geurgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) zijn toegestaan. Ingevolge het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied' valt de achtertuin van de zuidelijk gelegen woningen binnen de geurcirkel. Ingevolge het bestemmingsplan 'Kern Wijlre' is geen geurcirkel van toepassing, echter gelet op de ligging van de geurcirkel in het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied' is aannemelijk dat de volledige woningbouwlocatie binnen de geurzone van de RWZI is gelegen.

Binnen de geurcirkel en op kortere afstand van de RWZI dan onderhavig plangebied zijn reeds diverse woningen gelegen. Dit betekent dat deze woningen maatgevend zijn voor de bedrijfsuitoefening van de RWZI. Door de onderhavige woningbouw wordt de RWZI dan ook niet in hun bedrijfsbelangen geschaad.

Doordat er woningen dicht bij de RWZI zijn gelegen is ook aannemelijk dat het woon- en leefklimaat binnen het plangebied afdoende is en dat de ligging van een RWZI dus geen nadelige invloed heeft op onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Met de beoogde zes woningen worden de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-publicatie in acht genomen. In de woningen zal dan ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de bestaande bedrijven in de omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt als gevolg van de voorliggende ontwikkeling, mede omdat reeds bestaande woningen op vergelijkbare dan wel kortere afstand tot deze bedrijven zijn gelegen.

Vanuit het aspect 'milieuzonering' bestaan er dan ook geen belemmeringen voor het beoogde initiatief.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

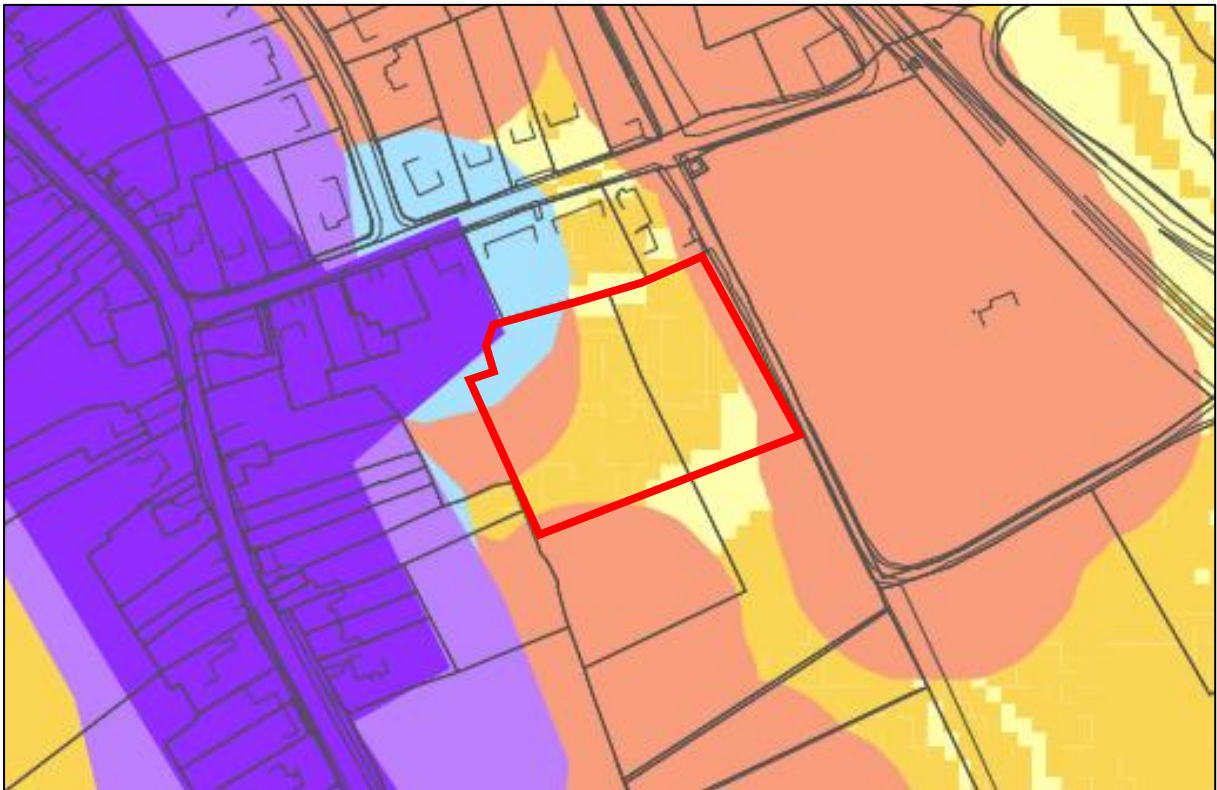
In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Wijlre' is geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied' geldt ter plaatse van het zuidelijke deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Een archeologisch onderzoek is ingevolge dit bestemmingsplan verplicht indien de bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt en groter is dan 2.500 m², tenzij binnen 50 meter van de grens van het plangebied een vindplaats is gelegen.

Ingevolge de 'Archeologische beleidskaart voor de gemeente Gulpen-Wittem' (versie 4 april 2016) heeft het plangebied grotendeels een middelhoge archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoek is pas vereist indien de bodemingreep meer dan 1.000 m² bedraagt. Aan de oostzijde van het perceel is sprake van een hoge archeologische waarde met een onderzoeksplicht bij een bodemingreep van meer dan 500 m². Aan de zuidzijde van het perceel geldt een lage archeologische verwachting met een ondergrens van 25.000 m².



Uitsnede 'Archeologische beleidskaart Gulpen-Witterm' met plangebied in het groene kader

Conclusie

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. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde woningbouw.

Cultuurhistorie

Uit het bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm buitengebied' volgt dat het plangebied is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. De gronden zijn niet aangeduid als 'beschermde monumenten' of 'karakteristieke bebouwing' waarvoor in het bestemmingsplan specifieke regels zijn opgenomen. Ook direct buiten het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is de locatie aangemerkt als sedert 1830 weinig of matig veranderd verkavelingspatroon. De Kleinveldjesweg is een holle weg uit de periode voor 1810.

Met de onderhavige ontwikkeling wordt het verkavelingspatroon gewijzigd. Er worden immers 6 grondgebonden woningen toegevoegd. Het plan wordt echter landschappelijk ingepast en de situering van de bebouwing sluit aan bij het cultuurhistorische bebouwingspatroon van de nabij gelegen (woon)gebouwen. De opzet van het woonensemble refereert naar de kenmerkende carréboerderijen langs de historische wegen en in de oude kernen in dit deel van Limburg. De woningen en ijgebouwen

maken tezamen deel uit van een besloten woonensemble, met aan de binnenzijde de toegangen tot de woningen en inpandige parkeerplaatsen aan een gemeenschappelijke binnenplaats of cour, aan de buitenzijde de private ruimten en tuinen, gescheiden door lage gemende hagen. Het woonensemble wordt gekenmerkt door variërende goot- en nokhoogten, breedten en gevelindeling, terwijl de eenduidige gevelrooilijn aan de binnenzijde en de bouwmassa (één bouwlaag met kap) de samenhang waarborgt. De toegangen tot de binnenplaats worden gemarkeerd en begeleidt door de kopgevels van de woningen aan weerszijden.

Er wordt een ontsluiting gerealiseerd op de Kleinveldjesweg, maar deze weg wordt verder niet gewijzigd.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie' bestaan er geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkeling.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland zijn in of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone die van invloed zouden kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014. De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voor-

malige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde ‘algemene zorgplicht’ (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, ‘Geuldal’, bevindt zich respectievelijk op circa 325 meter ten zuidoosten en circa 525 meter ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling voorziet in zes levensloopbestendige woningen, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden, als gevolg van het planvoornemen, niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd⁶.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk de bronsgroene landschapszone ligt ongeveer 200 meter ten zuiden en oosten van het plangebied. Gezien de aard van de

⁶ BRO, AERIUS-berekening Kleinveldjesweg 1b Wijlre, projectnummer P05046, 11 juni 2024

voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de bronsgroene landschapszone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de bronsgroene landschapszone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Flora en fauna

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. In het kader van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van 4 woningen, is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan)⁷ een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden onderstaande in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om schadelijke handelingen op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Houtopstanden

Aangezien er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Omgevingswet bij dit plan niet aan de orde.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen bij de uitvoering van onderhavig planvoornemen.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisering van zes levensloopbestendige woningen. De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van zes koopwoningen in het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittern (weinig tot niet stedelijke gemeente). In totaal worden ge-

⁷ BRO, Quickscan flora en fauna Leienhuisweg te Wijre, rapportnummer P05046, d.d. 28 februari 2024

middeld 48 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling. Deze toename kan volledig worden opgevangen binnen de bestaande wegenstructuur en zal niet tot knelpunten leiden.

Parkeren

Daar waar in de regels wordt verwezen naar het parkeerbeleid, moet de, op het tijdstip van aanvraag van de bouwvergunning parkeernormen worden gehanteerd zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' (d.d. 16-12-2008).

De gemeente heeft in het principe-standpunt een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning aangegeven. Dat betekent dat er ($1,8 * 6 = 10,8$) 11 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Het onderhavige plangebied heeft een dusdanige omvang dat ruimschoots aan deze parkeernorm kan worden voldaan.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.

4.7 Waterhuishouding

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleid Waterschap

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014, de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Toetsing

Door Econsultancy is een watertoets⁸ uitgevoerd voor het beoogde planvoornemen. Hieronder is beschreven op welke wijze bij de voorliggende ontwikkeling rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap Limburg en gemeente Gulpen-Wittem). Voor de volledige onderbouwing van het wateraspect wordt verwezen naar de bijlagen van onderhavige toelichting.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater en waterkwaliteit

Veranderingen in de grondwaterstand (stijghoogte) worden voornamelijk veroorzaakt door neerslag en verdamping, maar ook door ingrepen in de waterhuishouding. De stijghoogte kan daardoor van dag tot dag verschillen. Voor beleid, vergunningen en ontwateringsdieptes is het belangrijk om te weten wat de actuele karakteristieken zijn, zoals de GHG en de GLG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand en Gemiddelde Laagste Grondwaterstand).

TNO-NITG voert het databeheer van in de omgeving aanwezige grondwaterpeilputten waarin de grondwaterstandstand in het eerste watervoerende pakket wordt gemonitord. Middels de interactieve grondwatertools 'Isohysen' en 'Grondwaterdynamiek' van de Geologische Dienst Nederland worden de historische grondwatermeetreeksen uit het archief van TNO gesimuleerd met behulp van dagelijkse metingen van neerslag en verdamping uit gegevens van het KNMI.

In het archief van TNO zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bruikbare grondwaterdata beschikbaar. Hierdoor kunnen derhalve geen uitspraken worden gedaan omtrent de GHG of GLG. Op basis van de beschikbare gegevens van de grondwaterpeilputten uit de omgeving wordt verwacht dat het grondwater dieper is gelegen dan 5,0 m -mv.

⁸ Econsultancy, Watertoets Woningbouwontwikkeling Leienhuisweg 1b te Wijlre, rapportnummer 18260.003, d.d. 25 maart 2022

De planlocatie zelf ligt niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, attentiegebied of bo-ringsvrijezone. Aan de overzijde van de Kleinveldjesweg ligt het grondwaterbeschermingsgebied van waterwingebied Roodborn.

Oppervlaktewater

Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hèt instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten. Daarop staat welke rivieren, beken, vennen en regenwaterbuffers, lijnvormige elementen, waterkeringen en kunstwerken (stuwen, sluisdeuren en kademuren) het waterschap in beheer heeft en waar ze liggen. De legger bevat ook een register waarin staat wie waar en waarvoor het onderhoud moet doen. Tot slot bevat de legger zones (zonerings) voor toekomstige ontwikkelingen en bescherming van het water-systeem.

Op basis van de leggerkaart van waterschap Limburg is in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater gelegen.

Afvalwater

In de Kleinveldjesweg is geen riool gelegen. In de Leienhuisweg ligt een gemengd rioolstelsel. Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijkerwijs wijzigen. Het vuilwater (zogenaamde droog-weerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstel-sel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente be-sproken moeten worden.

Hemelwater

Het hemelwater zal op eigen terrein opgevangen/gebufferd worden. Dit is ook middels een voorwaar-delijke verplichting geborgd. Infiltreren zal op basis van de aanwezige bodemopbouw niet of nauwe-lijks mogelijk zijn. Hierdoor zal een dynamische bergings-/infiltratievoorziening aangelegd moeten wor-den met leegloopvoorziening. Bij de aanleg van een bovengrondse dynamische berging moet reke-ning worden gehouden met een waking van minimaal 25 centimeter.

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van een "groene" bovengrondse voorziening, een wadi. De wadi kan mogelijk worden aangelegd in de wei. Een wadi is een bovengrondse afkoppel-voorziening waarbij het hemelwater bij voorkeur oppervlakkig wordt getransporteerd naar een laagte waar het vervolgens kan infiltreren in de bodem of vertraagd kan worden afgevoerd.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is navolgend een dergelijk alternatief uitgewerkt. 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. Daar waar dit niet mogelijk blijkt zal afvoer verbuisd plaatsvinden. Bij de aanleg van de wadi dient voorkomen te worden dat water naar lagergelegen gebieden kan stromen.

Overleg waterbeheerder

Gelet op de Keur wordt onderhavig bestemmingsplan ter advisering voorgelegd aan Waterschap Limburg.

Conclusie waterrapportage

In de waterrapportage zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het plan gegeven. De waterrapportage vormt de basis voor invulling van de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Hiermee is invulling gegeven aan de verplichte watertoets en is gegarandeerd dat specifieke eisen van de waterbeheerders op een goede wijze in het ontwerp worden verwerkt. Aan de hand van de beschreven randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen zal later het waterhuishoudkundig(inrichtings)plan worden opgesteld.

Bij het opstellen van het verdere ontwerp, het waterhuishoudkundig(inrichtings)plan of rioleringsplan zal met betrekking tot de aansluitingen, afvoer en lozingen goed gekeken moeten worden naar de lokale hoogteverschillen. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient in ieder geval te worden voorkomen.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure en uitvoering van het plan.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het beoogde planvoornemen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het onderhavige bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de systematiek is aansluiting gezocht bij het thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Wijlre'. Uit dit bestemmingsplan zijn alleen de regels opgenomen die van toepassing zijn op de onderhavige locatie.

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500.

Op de verbeelding is ten behoeve van de woningen een woonbestemming met bouwvlak opgenomen. De ontsluiting is bestemd als 'Verkeer', de groenvoorziening aan de zuidzijde als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' en de groepsaccommodatie als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie'. Ook de thans vigerende dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen zijn overgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- 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.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden

en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

Enkelbestemmingen

Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied zal worden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Dit gedeelte is zorgvuldig uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan.

Recreatie – Verblijfsrecreatie

Het westelijke deel van het plangebied blijft bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie' ten behoeve van de activiteiten van 't Leienhoes. Binnen deze bestemming zijn ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Verkeer

Het gedeelte van het plangebied waar de ontsluitingsinfrastructuur zal worden gesitueerd is bestemd als 'Verkeer'.

Wonen – 1

Het gedeelte van het plangebied waar de woningen zullen worden gesitueerd is bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de bouw van de zes grondgebonden, levensloopbestendige woningen in het goedkope koopsegment. Ter plaatse zijn onder voorwaarden ook aan-huis-gebonden beroepen en mantelzorg toegestaan. Daarnaast zijn bij de bestemming wonen bijbehorende voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Ook de opvang van hemelwater op eigen terrein is voorwaardelijk geregeld.

Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

Voor bouwen en aanleggen gelden nadere regels. Er dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt en:

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

Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld), waaronder tevens wordt verstaan de nog in het landschap waarneembare taluds van het tracé van de oude Trambaan.

Dubbelbestemming Waarde – Landschapselement

De voor 'Waarde – Landschapselement' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Waterstaat - Erosie

De voor 'Waterstaat – Erosie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor maatregelen en voorzieningen voor het bestrijden en voorkomen van:

- a. bodemerosie en wateroverlast;
- b. het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem;
- c. de aantasting van het grondwaterpakket.

5.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere regeling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene aanduidingsregels zijn een tweetal gebiedsaanduidingen opgenomen.

Milieuzone – Bodembeschermingsgebied

Binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Milieuzone – Geurzone rioolwaterzuiveringsinstallatie

Binnen de op de plankaart aangeduide zone rondom de RWZI zijn in verband met geuremissie geen geurgevoelige bestemmingen toegestaan.

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In het artikel Overige regels zijn de overige zaken geregeld die niet elders kunnen worden ondergebracht, te weten verwijzingen naar geldende wet- en regelgeving, voorrangregels en regels omtrent parkeren.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

7. UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling van 6 woningen betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a. Voor deze ontwikkeling geldt een verplichting tot kostenverhaal. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Inspraakprocedure

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro 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 (Awb) en langs elektronische weg.

Voor dit bestemmingsplan wordt géén inspraakprocedure gevolgd. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor eenieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. Gezien de ligging binnen het stedelijk gebied en het gestelde in de Interim Belangenstaat van de provincie Limburg zijn er met plan ook geen provinciale belangen gemoeid en is vooroverleg met de provincie dan ook niet noodzakelijk.

Ingevolge de Keur is overleg met het Waterschap gevoerd.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijze in te dienen. Er zijn in deze periode 7 zienswijzen ingediend.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending 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, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

