

bestemmingsplan 'Aanpassing
Landgoed Euverem'
gemeente Gulpen-Wittem
vastgesteld 9 februari 2012

status: vastgesteld
datum: 9 februari 2012
projectnummer: 404419R.2001
adviseur: Rnu



Image © 2011 Aerodata International Surveys, © 2011 GOOGLE

klement²
BETER LANDGOED

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90
AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Wijziging door Ro-standaarden	1
1.3	Waboproof maken planregels	1
2	Wijziging bestemmingsplan	2
2.1	Aanleiding wijziging	2
2.2	Vigerende regeling	2
2.3	Gewenste wijziging	3
2.3	Nieuwe regeling	3
3	Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten	4
3.1	Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden	4
3.2	Milieu	4
3.3	Water	4
4	Procedure	5
4.1	Vooroverleg	5
4.2	Ontwerp bestemmingsplan	5
4.3	Vaststelling	5





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 25 mei 2009 is het bestemmingsplan Landgoed Euverem door de gemeenteraad van de gemeente Gulpen-Wittern vastgesteld. Echter door tussentijdse ontwikkelingen past de beoogde woningbouw voor deze locatie niet binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Aangezien de planontwikkeling dus niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het nodig het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De onderhavige bestemmingsplantoelichting voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening. In deze toelichting wordt onderbouwd waarom het bestemmingsplan gewijzigd wordt en wat deze wijziging concreet inhoudt. Als bijlage 1 wordt de toelichting behorende bij het vastgestelde bestemmingsplan van 25 mei 2009 toegevoegd. In deze toelichting is reeds de beschrijving van het gebied en het project opgenomen en is de ontwikkeling getoetst aan het geldende beleid en de milieuwetgeving.

Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels (r_NL.IMRO.1729.BPLBUI02001-) en een verbeelding (NL.IMRO.1729.BPLBUI02001-).

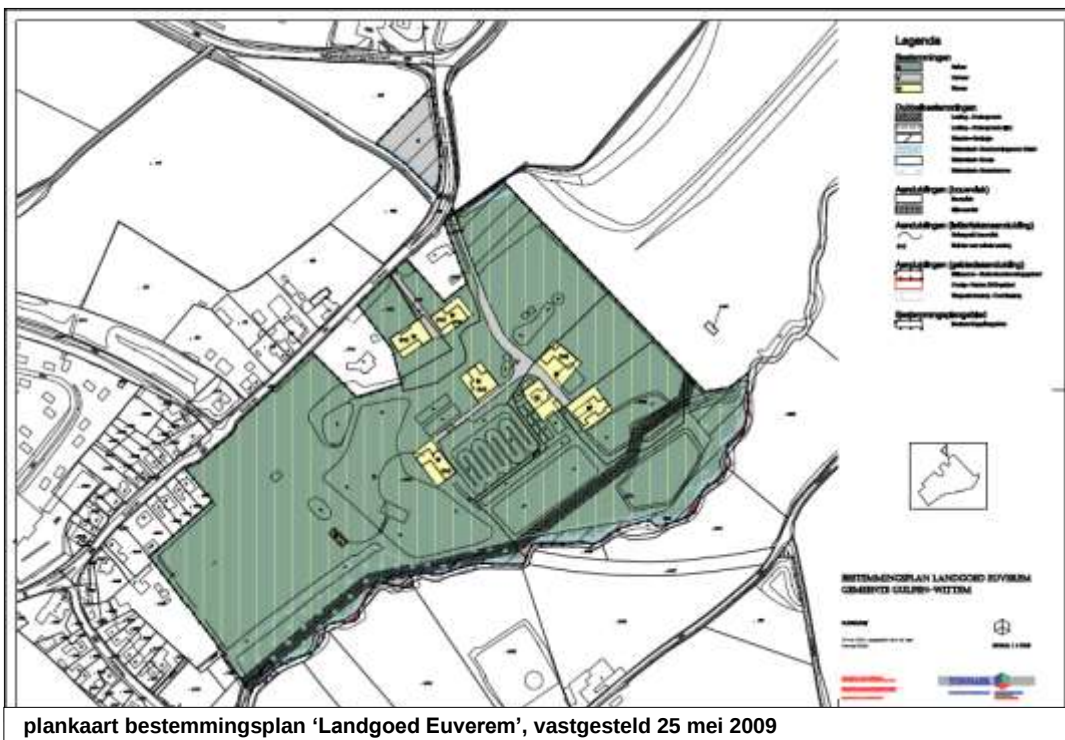
1.2 Wijziging door Ro-standaarden

Bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 als ontwerp ter inzage worden gelegd moeten voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008. Het vastgestelde bestemmingsplan 'Landgoed Euverem' voldoet in overwegende mate aan de SVBP2008. Echter worden er nog bestemmingen en aanduidingen gebruikt die niet voldoen aan de SVBP2008. Hierdoor kan het voorkomen dat bestemmingen en aanduidingen die met dit bestemmingsplan geregeld worden qua naamgeving niet 1:1 overeenkomen met het vastgestelde bestemmingsplan.

1.3 Waboproof maken planregels

Uitgangspunt is dat de planregels uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Landgoed Euverem' grotendeels worden overgenomen. Gelet op de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 dient de redactie van de regels in overeenstemming gebracht te worden met de Wabo. Dit betreft geen inhoudelijke aanpassing, maar zuiver het in overeenstemming met de Wabo brengen van termen en formuleringen.





2 Wijziging bestemmingsplan

2.1 Aanleiding wijziging

Het bestemmingsplan Landgoed Euverem, vastgesteld d.d. 25 mei 2009, wordt gewijzigd omdat door tussentijdse ontwikkelingen de beoogde woningbouw niet past binnen de kaders van de bestemming 'Wonen'. De regels van deze bestemming dienen versoepeld te worden waardoor de nodige flexibiliteit geboden wordt om in te kunnen spelen op eventuele marktontwikkelingen en woonwensen van de toekomstige bewoners.

2.2 Vigerende regeling

In het vigerende bestemmingsplan is de woonbestemming verspreid over het landgoed gelegen. Het betreft in totaal zeven kavels met een bouwmogelijkheid. Op twee van de zeven kavels is reeds bebouwing aanwezig. Op de andere vijf kavels is het mogelijk om op basis van de 'Ruimte-voor-Ruimte' regeling een nieuwe woning te realiseren. Deze bouwmogelijkheid wordt begrensd door een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw, een vrijstaande woning, met bijgebouwen gebouwd te worden. Het bouwvlak mag daarbij volledig bebouwd worden. Voor één specifieke kavel bestaat de mogelijkheid om op enige afstand van het hoofdgebouw een bijgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'bijbouwvlak' een bijgebouw te realiseren.

Ter plaatse van het bouwvlak mag in maximaal twee bouwlagen een woning worden gebouwd met een kap van ten hoogste 60°. De hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,50 meter. Ter plaatse van het bijbouwvlak is een bijgebouw van ten hoogste één bouwlaag met plat dak of kap met een zelfde dakhelling als het hoofdgebouw toegestaan.



2.3 Gewenste wijziging

Met de vigerende regeling ligt de situering van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen concreet vast. Binnen het vlak met de bestemming 'Wonen' bestaat geen mogelijkheid om hierin te schuiven. Dit betekent dat de woonwensen van toekomstige bewoners exact moeten passen binnen de op de kaart aangeduide bebouwingscontour. De afgelopen periode is gebleken dat dit de verkoop van de kavels, dus de ontwikkeling van het landgoed, in de weg staat. Mogelijk geïnteresseerde kopers haken af wanneer blijkt dat hun woonwensen niet passen binnen het bestemmingsplan.

Derhalve bestaat de wens om een woonbestemming met een groter bouwvlak op te nemen met meer flexibiliteit ten aanzien van de situering van de bebouwing.

2.3 Nieuwe regeling

In de nieuwe regeling wordt het vlak met de bestemming vergroot danwel zodanig gesitueerd dat dit beter zal aansluiten bij de woonwensen van mogelijke kopers. Binnen dit vlak wordt een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van circa 600 m². Dit vlak mag echter niet volledig maar tot maximaal 70% bebouwd worden. Hierdoor wordt de nodige flexibiliteit geboden waardoor bij de inrichting van het landgoed beter ingespeeld kan worden op marktontwikkelingen en woonwensen van toekomstige bewoners. Voorwaarde is met dat de voorgevel van de woning richting de weg wordt gesitueerd. Middels een gevellijn wordt dan ook de plaats van de voorgevel van de woning vastgelegd.

Ten aanzien van de bouwhoogte van de toegestane bebouwing blijft het bestemmingsplan ongewijzigd.



3 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten

3.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

De in deze aanpassing van het bestemmingsplan 'Landgoed Euverm' opgenomen bouw-mogelijkheden hebben in enkele gevallen consequenties voor de aanwezige waarden op archeologisch, cultuurhistorisch, landschappelijk en/of natuurlijk terrein. Echter betreft het steeds ontwikkelingen waarvan in eerdere planvorming reeds is geoordeeld dat geen on-evenredige aantasting van genoemde waarden plaatsvindt. In het kader van deze aanpas-sing zijn dan ook geen verdere inventarisaties naar eventueel in het geding zijnde waarden uitgevoerd. Voor een beschrijving van de aanwezige archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden zie bijlage 1.

3.2 Milieu

De aanpassingen in deze aanpassing van het bestemmingsplan 'Landgoed Euverem' hebben geen milieuhygiënische consequenties. De aanpassingen leiden niet tot nieuwe situaties.

3.3 Water

Voor de waterhuishoudkundige aspecten is dezelfde redenering van toepassing, als hier-boven beschreven onder de paragraaf 'milieu'.

In het kader van de watertoets is het ontwerp bestemmingsplan voor reactie toegezonden aan het waterschap Roer en Overmaas. P.m.



4 Procedure

4.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg wordt het bestemmingsplan 'Aanpassing Landgoed Euverem' voorgelegd aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. Eventuele opmerkingen worden bij de verdere planvorming betrokken.

4.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het karakter en de inhoud van dit bestemmingsplan betreft een aanpassing van de bouw-mogelijkheden. Uiteraard zal het plan de verplichte wettelijke procedure met mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen volgen.

Het bestemmingsplan 'Aanpassing Landgoed Euverem' heeft ter inzage gelegen van 28 juli 2011 tot en met 7 september 2011. Tijdens deze termijn hebben zowel de Provincie Limburg als het Waterschap Roer en Overmaas een zienswijze ingediend. Middels deze zienswijzen hebben de beide instanties laten weten geen opmerkingen te hebben. De zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

4.3 Vaststelling

Voor de procedure van de vaststelling en de behandeling van de in het kader van die procedure ingekomen zienswijzen, wordt verwezen naar het raadsvoorstel en raadsbesluit.

