

Bijlage:

Bestemmingsplan landgoed Euverem, toelichting
Vastgesteld d.d. 25 mei 2009







ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

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



project:

**bestemmingsplan
landgoed
Euverem**

toelichting

status:

vastgesteld door de raad

datum:

25 mei 2009

projectnummer:

Gulpen/Euverem woongebied

auteur:

Rilanna van Nuenen



Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1. Voorgeschiedenis	1
1.2. Toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'	2
1.3. Het plan	5
2. De beoordeling van het plan	
2.1. Inleiding	6
2.2. Samenvatting	6
2.3. Advies kwaliteitscommissie	11
3. Beleid(skaders)	
3.1. Inleiding	13
3.2. Belvedere	13
3.3. Natuur voor mensen, mensen voor natuur	14
3.4. Mensen, wensen, wonen. Nota wonen	15
3.5. Anders omgaan met water	16
3.6. Nota Ruimte	16
3.7. Liefde voor Limburg (POL)	17
3.8. POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg	18
3.9. POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg	19
3.10. Structuurvisie Gulpen-Wittern	20
3.11. Stedelijk Waterplan Gulpen-Wittern (2007)	21
3.12. Startnotitie bestemmingsplan buitengebied	22
3.13. Beleidsregels n.a.v. het bestemmingsplan	
3.14. Buitengebied	22
4. De planopzet	
4.1. Het schetsontwerp	24
4.2. Wonen in het buitengebied	27
5. Sectorale wetgeving	
5.1. Inleiding	28
5.2. Plaats voor water	28
5.3. Milieuraandvoorwaarden	29
5.4. Archeologie en cultuurhistorie	33
6. De regels en plankaart	
6.1. De betekenis van een anticipatieplan	34
6.2. De afzonderlijke bestemmingen	34
6.3. De plankaart	34
6.4. De beeldkwaliteit	35



7. Overige zaken en procedure

7.1. De economische uitvoerbaarheid	36
7.2. De maatschappelijke haalbaarheid	36
7.3. Handhaving	36

8. Procedure

8.1. De te volgen procedure	37
8.2. Watertoets	38
8.3. Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie	38
8.4. Uikomsten vooroverleg	38
8.5. Inspraak	39
8.6. Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp	39
8.7. Ontwerp bestemmingsplan	39
8.8. Vaststelling bestemmingsplan door Raad	39

Bijlagen

Bijlage 1: Reacties vooroverleg

Bijlage 2: Overleg artikel 10 Bro standpunt college

Bijlage 3: Advies waterschap Roer en Overmaas d.d.
20-09-2007

Bijlage 4: Ingekomen zienswijze

Bijlage 5: Eindverslag zienswijzen en overzicht
ambtshalve wijzigingen

Bijlage 6: Overeenkomst

Bijlage 7: Verslag ambtelijk overleg inzake bodem

Bijlage 8: Raadsbesluit

Losse bijlagen

Inrichtingswoongebied Euverem 7 september 2005;

Startnotitie plan Buitengebied;

Verslagen Klankbordgroep Buitengebied;

Natuurwaardenonderzoek, e.a. 9 november 2004,
en addendum 10 juli 2007;

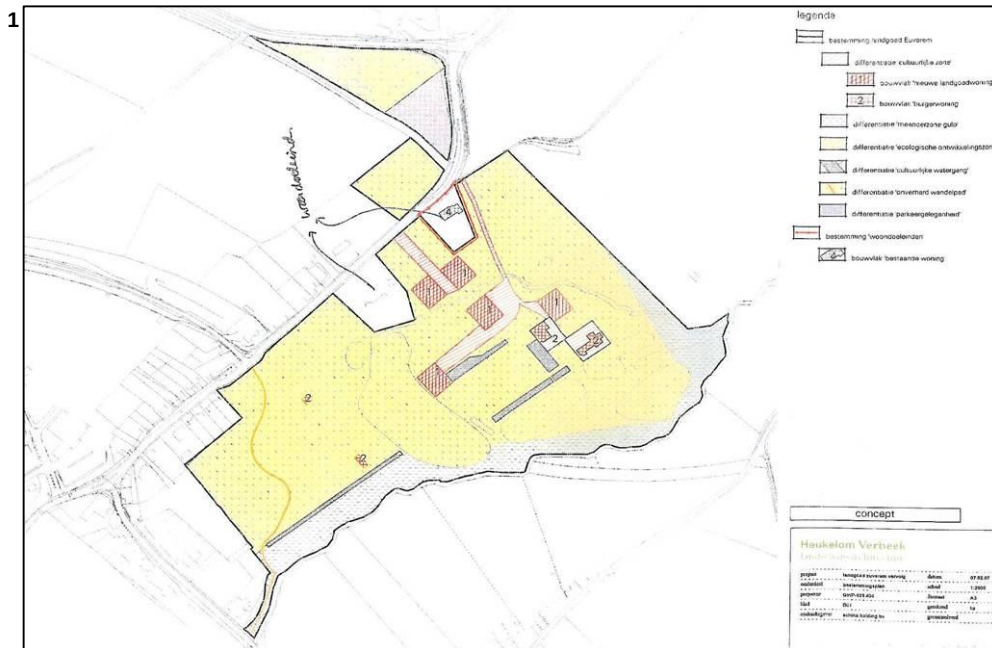
Actualisatie natuurwaardenonderzoek 22 oktober
2008;

Bodemonderzoek 1 augustus 2007;

Watertoets 16 augustus 2007;

Nadere onderzoeken in kader van bodem.





De voormalige forellenkwekerij Foreldorado heeft al langere tijd haar (toeristische-recreatieve) functie verloren. Inmiddels is een plan ontwikkeld voor herbestemming van het terrein. Een woningbouwontwikkeling blijkt inmiddels haalbaar.

Het plan is ontwikkeld in het kader van het 'Ruimte voor Ruimte-beleid' van Zuid-Limburg. Het plan is derhalve voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie van de provincie Limburg en positief beoordeeld.

1 terreininrichting

Dit bestemmingsplan is de juridische grondslag voor de ontwikkeling. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toevoeging van 5 nieuwe woningbouwmogelijkheden;
- een regeling voor de overige terreinen/plandelen als verkeer, natuur en water;
- de verankering van zoneringen van de rioolpersleiding en de beken.

Het bestemmingsplan heeft de naam 'Landgoed Euvrem' gekregen. Het gaat hierbij echter niet om een landgoed in de zin van de Natuurbeschermingswet of andere aan een landgoed gestelde voorwaarden. De term landgoed is geïntroduceerd als verwijzing naar de ontwikkeling c.q. ligging van grotere woningen in een bosrijke, natuurlijke omgeving.



1. Inleiding



1.1. Voorgeschiedenis

De eigenaar heeft in de afgelopen tijd (2005-2006) plannen ontwikkeld om, in het kader van het door de Provincie Limburg in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgelegde experiment 'Ruimte voor Ruimte', een nieuw woon- en natuurgebied te realiseren op het terrein van het voormalige attractiepark Foreldorado in de gemeente Gulpen-Wittem. Voor deze opdracht is een combinatie gevormd tussen 'Bruls en Co BV' uit Maastricht en 'Van Heukelom-Verbeek landschapsarchitecten BV' uit Gulpen.

Het plangebied beslaat het gehele gebied van het voormalige Foreldoradoterrein. De begrenzing aan de noordzijde wordt gevormd door de Slenakerweg inclusief de aan de overzijde van deze weg gelegen voormalige parkeerplaats. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door weilanden. De Gulp vormt de begrenzing aan de zuidzijde van het plangebied. De begrenzing aan de westzijde wordt gevormd door de achtertuinen van het buurtschap Euverem. Voor het hele gebied wordt, populair gezegd, omgevingverbetering nagestreefd door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

- 1 luchtfoto plangebied
- 2 topografische
ondergrond
- 3 entree Foreldorado
terrein



1.2. Toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

De regeling Ruimte voor Ruimte voor Zuid-Limburg houdt het volgende in:

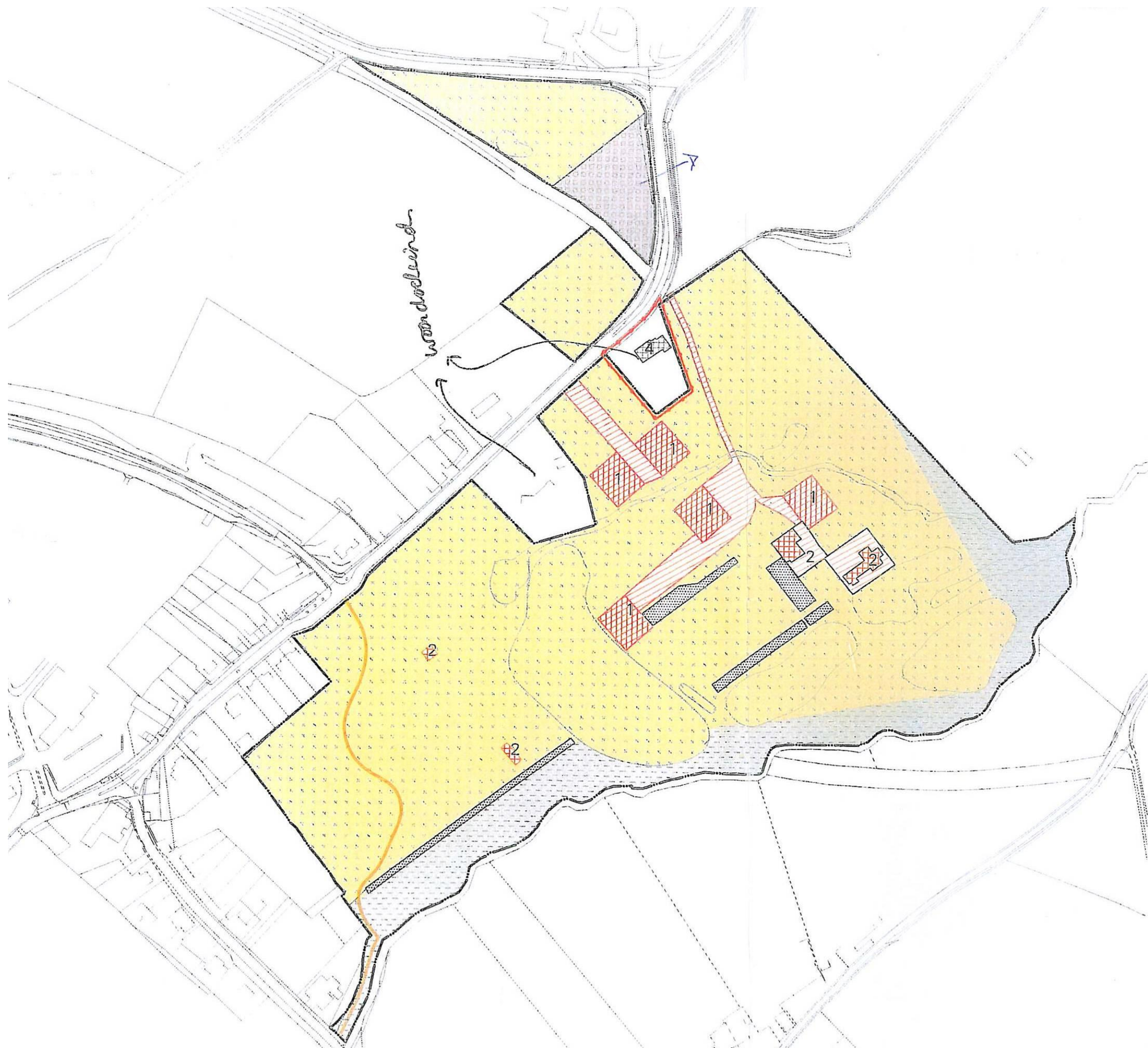
Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg heeft als hoofddoel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Limburg. Dit wordt bereikt door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen, die niet in het landschap passen en dit ontsieren. Om dit doel te bereiken mag (mogen) in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op passende locaties één of meerdere zogenaamde 'compensatiewoningen' worden gebouwd. Het slopen van bedrijfsbebouwing ('ontstening') staat bij Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg centraal. Het behalen van milieuwinst is, in tegenstelling tot de Ruimte voor Ruimte-regeling in Noord- en Midden-Limburg, geen doel op zich.

De belangrijkste verschillen ten aanzien van de regeling in Noord- en Midden-Limburg zijn dat in Zuid-Limburg ook niet-agrarische en reeds beëindigde bedrijven in aanmerking komen voor 'Ruimte voor Ruimte'. Tevens is geen sprake van een sloop-subsidie, maar worden de sloopkosten in Zuid-Limburg gecompenseerd doordat per 750 m² duurzame sloop, het recht ontstaat 1 compensatie-woning te realiseren.

Bij Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg gaat het niet om zoveel mogelijk sloop in combinatie met compensatiewoningen te realiseren, maar om de regeling dáár toe te passen waar sloop en vervangende nieuwbouw daadwerkelijk tot kwaliteitswinst leiden, zoals in het onderhavige plan, de verbetering van de dorpsrand van Euverem en het beekdal van de Gulp ter plaatse. De provincie Limburg is samen met het Rijk van oordeel dat de Ruimte voor Ruimte-regeling met name van toepassing is op bedrijfsbebouwing die niet direct past in het landschap of dit ontsiert.

Voor een uitgebreide beschrijving van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt verwezen naar de publicatie 'POL-aanvulling, Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. Partiële herziening' (Provincie Limburg, 2004).





- legenda
- bestemming landgoed Euverem
 - differentiatie 'culturele zone'
 - bouwvlak 'nieuwe landgoedwoning'
 - bouwvlak 'burgerwoning'
 - differentiatie 'meanderzone gulp'
 - differentiatie 'ecologische ontwikkelingszone'
 - differentiatie 'culturele watergang'
 - differentiatie 'onverhard wandelpad'
 - differentiatie 'parkeergelegenheid'
 - bestemming 'woondoeleinden'
 - bouwvlak 'bestaande woning'

concept

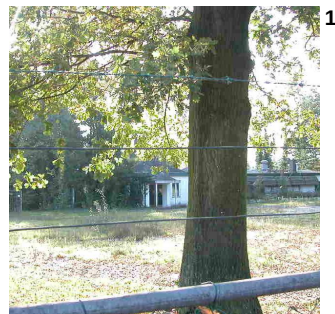
Heukelom Verbeek			
landschapsarchitectuur			
project	landgoed euverem vervolg	datum	07.02.07
onderdeel	bestemmingsplan	schaal	1:2000
projectnr	GWP-129.404	formaat	A3
blad	B01	getekend	ltz
opdrachtgever	schlins holding bv	gecontroleerd	



1.3. Het plan.

Met de hiervoor beschreven regeling moet een gebiedsverbetering bereikt worden en wel als volgt:

- saneren van de dagrecreatieve voorzieningen binnen het plangebied;
- Het herbestemmen van twee bestaande gebouwen in het centrum van het gebied, te weten het voormalige visserhuis en het voormalige pannenkoekenhuis. Het streven is om in deze gebouwen de bestemming wonen te realiseren, dan wel aan wonen gerelateerde functies te geven;
- Het realiseren van enkele nieuwe woningen in het plangebied; het aantal nieuw te realiseren woningen is afhankelijk van de oppervlakte die bereikt wordt door middel van sloop van de recreatieve voorzieningen en een aantal bestaande gebouwen (zie paragraaf 2.2 van de betreffende studie).
- Het omvormen van het plangebied, dat momenteel een verstoring vormt in de landschappelijke en ecologische structuur, tot een gebied, dat past binnen deze structuren.



Ook voor de gemeente is het belangrijkste uitgangspunt *'kwaliteitsverbetering door landschappelijke verbetering en afname van het bouwvolume'*.

De resultaten van de daartoe strekkende inventarisatie en analyse zijn vervat in de daartoe strekkende rapportage. Op basis van deze gegevens is het inrichtingsplan opgesteld, zoals vervat in dit deel 'Inrichting Woongebied Euverem; stedenbouwkundig en landschapsontwerp' (Van Heukelom-Verbeek en Bruls d.d. 7 september 2005).

Op basis van de uitkomsten van het stedenbouwkundig en landschapsontwerp is vervolgens het beeldkwaliteitplan ontwikkeld, zoals weergegeven in het rapport 'Inrichting Woongebied Euverem; Beeldkwaliteitplan (BKP) voor de nieuw te bouwen woningen'. Het plan zelf wordt verderop nog kort samengevat en beschreven.

**1 bestaande te slopen
bebouwing**



2. De beoordeling van het plan



2.1. Inleiding.

Hier volgt een samenvatting van het plan met vervolgens het oordeel van de Kwaliteitscommissie, zodat de grondslag voor het juridisch plan (voorontwerp bestemmingsplan) duidelijk is.

2.2. Samenvatting.

Kort samengevat betekenen de in de Ruimte voor Ruimte-regeling genoemde randvoorwaarden het volgende voor het plangebied:

Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is van toepassing op locaties waar agrarische bedrijven en een recreatief gebied zoals Foreldorado (niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijven) hun bedrijfsactiviteiten geheel beëindigen of reeds hebben beëindigd (leegstaande bedrijfsgebouwen). Foreldorado kenmerkt zich door een intensief, grootschalig en onnatuurlijk ruimtegebruik. Door het planvoornemen, om het gebied in plaats van recreatie voor wonen te gebruiken, is sprake van een meervoudige winst (ontsteningswinst, milieuwinst, natuurwinst, 'beleids-winst'). Ondanks de recreatieve functie had deze voorziening voor het beheer van het buitengebied van Zuid-Limburg nauwelijks toegevoegde waarde. De provincie Limburg is van mening dat voor deze typen van bedrijven de kwaliteitwinst van sloop in voldoende mate opweegt tegen de afbreuk die gedaan wordt door de bouw van een compensatie-woning, zodat de regeling voor deze bedrijven ook van toepassing verklaard is op de gebieden buiten de linten en clusters.

Het recht op het bouwen van een compensatiewoning ontstaat uitsluitend indien sprake is van de sloop van minimaal 750 m² aan aanwezige bedrijfsgebouwen. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat het restant aan bedrijfsgebouwen alsmede aanwezige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en erfverhardingen eveneens zullen worden gesloopt respectievelijk verwijderd. Er dient sprake te zijn van een duurzame en substantiële sloop.

1 kopie brief kwaliteitscommissie



De eis van substantiële sloop betekent: er moet een bepaalde norm gehaald worden; tevens moeten alle bedrijfsgebouwen die op de kavel aanwezig zijn worden gesloopt, tenzij deze in een bestemmingsplan of ander ruimtelijk relevant plan als monument of als beeldbepalend of karakteristiek pand zijn opgenomen. Twee gebouwen komen hiervoor in aanmerking.

Ook voor het Foreldoradoterrein geldt dat wanneer het minimaal 750 m² aan bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt wordt, er daardoor het recht ontstaat om daarvoor 1 compensatiewoning te bouwen. Per 750 m² extra te slopen bedrijfsgebouw komt er recht op een extra woning bij. Dat wil zeggen: bij sloop van 1.500 m² bedrijfsgebouwen ontstaat er recht op 2 woningen, bij 2.250 m² sloop ontstaat er recht op 3 woningen etc.

Bij de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling moet er een koppeling zijn tussen de bedrijfsbeëindiging en sanering op de betreffende locatie enerzijds en de bouw van de woningen anderzijds. De bedrijfsbeëindiging is overigens al jaren een feit.

De compensatiewoning dient op een planologisch verantwoorde locatie gebouwd te worden, waarbij, voor zover de woning wordt teruggebouwd binnen het Nationaal Landschap Heuvelland, rekening gehouden wordt met de kernkwaliteiten van dit landschap zoals genoemd in de Nota Ruimte en daarvan is hier nu juist sprake:

- De woning dient qua situering, bouwmassa en verschijningsvorm stedenbouwkundig en landschappelijk goed aan te sluiten bij de omgeving.
- Er dient gestreefd te worden naar de versterking van de cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle patronen te plaatse.

In dat verband dient het voornemen alvorens de herziening/ wijziging van bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, voor advies bij de Adviescommissie Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg te worden ingediend. De resultaten van het plan Landgoed Euverem tonen dit aan.



Zoveel als mogelijk is er derhalve gestreefd naar het versterken van het cultuurhistorisch en landschapelijk patroon. Teneinde een adequate beoordeling mogelijk te maken, dient in het bestemmingsplan een bouwplan van de te realiseren woning opgenomen te worden. Echter in de afgelopen periode is hierop teruggekomen en zal ieder afzonderlijk plan aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Er geldt een maximale maat voor de compensatiewoning en de bouwkael waarop deze woning gebouwd wordt. Hiervoor geldt dat de nieuwbouw qua maat, schaal en situering dient te passen in en bij het bebouwingspatroon van de directe en naburige omgeving. De beeldkwaliteitsvoorbeelden zorgen daar verder voor.

Op de volgende kaart is een overzicht weergegeven van de te verwijderen bestaande bedrijfsgebouwen en bouwwerken (waterelementen) ten behoeve van de oude forellenkwekerij.

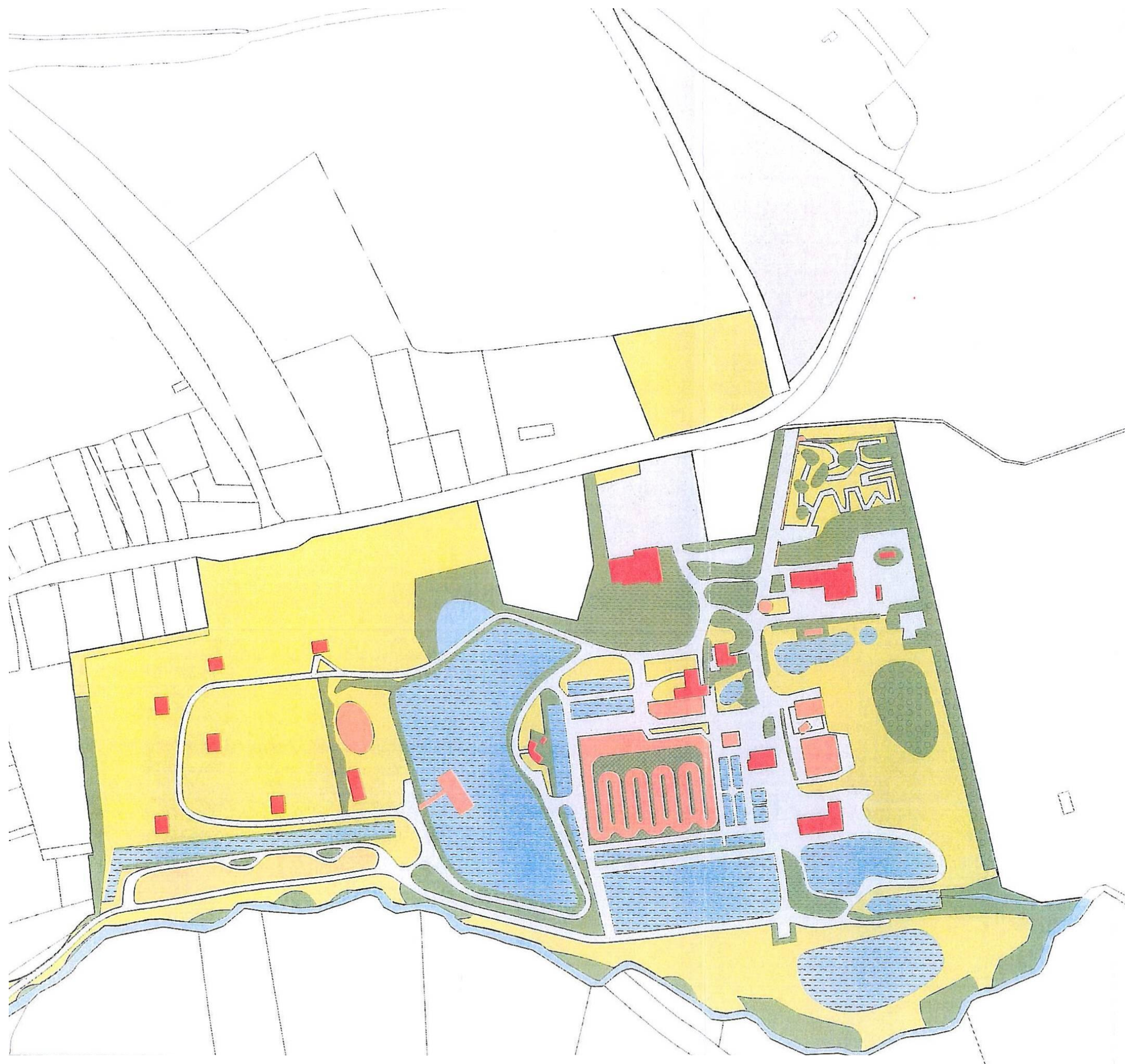
In verband met de berekening Ruimte voor Ruimte is, in overeenstemming met de Ruimte voor Ruimtecommissie, het volgende aangehouden. Er wordt uitgegaan van de door de oude eigenaar achtergelaten situatie, waarbij:

- Alle bebouwing, die wordt afgebroken meetelt voor 100%. Onder bebouwing wordt ook verstaan de nachtverblijven, directieketen, de grote attracties (fort, tankstation, lift+toren, kabelbaan, glijbaan, kiosk, etc.);
- De af te breken kweekbakken tellen mee voor 50%
- Verhardingen die worden weggehaald tellen niet mee in de berekening.

Voor het plangebied betekent dit het volgende:

De te verwijderen bebouwing:	3482,00 m ²
De te verwijderen kweekbakken:	
1819 m ² x 0,5=	910,00 m ²
Totaal	=====
	4392,00 m ²





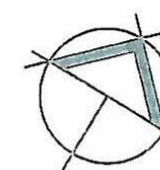
legenda

ecotopen

-  natuurlijke houtopstand (bomen - struweel)
-  wilgenopslag
-  culturele houtopstand (bomen - struweel)
-  populierenweide - populierenbeplanting
-  intensief grasland
-  ruigte
-  (vis)vijvers
-  natuurlijk water (bron - gulp)

overig

-  bebouwing
-  bouwkundige elementen
-  verharding
-  plangrens



VAN HEUKELOM - VERBEEK
i.s.m. bv bruls en co

landschapsarchitecten b.v.

van heukelom 21a - 6271 rk gijven - tel - 31 (0) 43 950 30 45 - fax - 31 (0) 43 950 30 46 - info@vanheukelom.nl

project	inrichting woongebied euverem	document	GW-129.40
opdrachtgever	schins holding bv		
ontwerper	huidige situatie - ecotopen	blad	R05
datum	02.05.2005	titel	
periode	bt	type	



2.3. Advies Kwaliteitscommissie.

Kwaliteitscommissie

Contourenbeleid in de provincie Limburg

Secretariaat : Limburglaan 10, Postbus 5700, 6202 MA, MAASTRICHT.

Maastricht 18 november 2005

Ons kenmerk: RBC/ K.C.L. k0502 / KF

Betr.: *advies in zake aanvraag: "Inrichtingsplan woongebied Euverem"*
Landgoed Euverem bv.
De heer en mevrouw Schins.
Groenendalsbergweg 10
6274 NS Reijmerstok

Aanvraag nr. K 0502 :

Ten aanzien van het nu voorliggende plan "inrichting Woongebied Euverem" heeft de oude adviescommissie ruimte voor ruimte Zuid-Limburg 15 augustus jl. reeds een preadvies gegeven. Deze commissie kon instemmen met het geven van een nieuwe duurzame bestemming, in de vorm van woningbouw, aan het gebied van het voormalige attractiepark Foreldorado. Dit alles om een oplossing te vinden voor de ontstane desolate situatie als gevolg van het sluiten van het recreatiecomplex "Foreldorado". Nu is het plan geactualiseerd en is er een Beeldkwaliteitsplan aan toegevoegd.

Advies:

De commissie vindt dat het plan getuigt van een zorgvuldige analyse van hoe er verantwoord op een eigentijdse manier met landschap en architectuur kan worden omgegaan. De stedenbouwkundige uitgangspunten en het gepresenteerde plan wordt gewaagd genoemd. De uitdaging die op basis van deze filosofie moet leiden tot een nieuw gehucht dat met gevoel voor schaal in het landschap wordt geïmplementeerd acht de commissie op een goede manier in het beeldkwaliteitsplan verwoord.

De maatlat voor een goede uitvoering van dit plan ligt gezien de bijzondere locatie terecht hoog. De commissie vraagt dan ook aan gemeente en welstandscommissie hier bijzondere begeleiding c.q. aandacht aan te geven. De commissie acht het bij dit bijzondere project van uitermate groot belang dat de voorliggende plannen goed geborgd worden in juridisch eenduidige en goed handhaafbare afspraken en een bestemmingsplan. De commissie pleit ervoor in de vorm van een exploitatie overeenkomst het een en ander duidelijk af te spreken. Zeker ook voor de buiten de woningbouwkwavels gelegen gronden wordt dat zeer wenselijk geacht.

De commissie acht de eis van een tegenprestatie, in de vorm van het afstaan van, en/ of het natuurlijk beheer van gronden langs de rivier de Gulp redelijk. Gemeente en aanvrager zouden dit, in het kader van het vastleggen van afspraken overeen kunnen komen. Het ingediende beeldkwaliteit- en groenplan kunnen als basis dienen voor een goede borging van kwaliteit. De commissie kan onder verwijzing van bovenvermelde opmerkingen instemmen met het ingediende plan.

De Voorzitter van de commissie, Mevr. ir J.M.M.Jongeling – Rooth
Namens deze,

ir. K.A.M. Farber, secretaris

Bovenstaande tekst omvat de bevindingen van de
Kwaliteitscommissie d.d. 18 november 2005





3. Beleid(skaders)

3.1. Inleiding.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg zijn de Nota Ruimte en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit beide plannen voor het plangebied Euverem weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

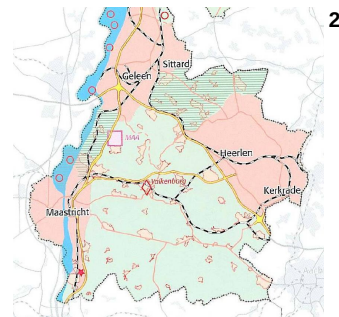
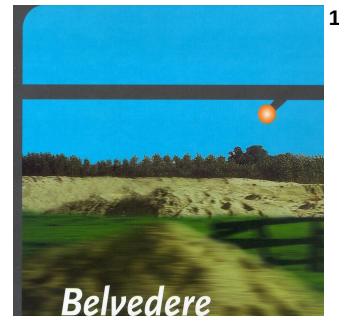
3.2. Belvedere.

Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke ordening.

In de Nota Belvedere (1999) wordt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting nader belicht. De hoofddoelstelling luidt: de cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen. Deze wordt vertaald in twee doelstellingen voor het ruimtelijk beleid: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit en het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvedere-gebieden.

Op de bij de nota gevoegde Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland is het Heuvelland, inclusief het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem, aangeduid als gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden en Belvedere-gebied. Binnen het Belvedere-gebied Heuvelland wordt concreet gestreefd naar:

- het beter beschermen van de vele kleine landschapselementen en het continueren van het beheer van kleine landschapselementen door eigenaren en IKL;
- meer aandacht schenken aan het instandhouden en herstellen van kleinschalige cultuurhistorische patronen en elementen, bij nieuwe landinrichtingen in zeer oude ruilverkavelingsgebieden (Ransdaler-



1 Belvedere





1 Natuur voor mensen mensen voor natuur

- veld), waarbij de grote landschapstypen beter herkenbaar worden;
- het herstellen en aanleggen van landschapselementen die erosie voorkomen, in plaats van het bestrijden van wateroverlast;
 - het starten van erfbeplantingsproject van DLG, LLTB en IKL;
 - het ondersteunen van de aanplant en de instandhouding van hoogstamboomgaarden;
 - het zoeken naar extra inzet en extra middelen voor instandhouding en herstel van grootschalige bouwkundige monumenten (kastelen);
 - het instandhouden van het gebruik van de wandelpaden over landbouwgronden;
 - dat de inkomsten via de (hogere) toeristenbelasting voor het gebied bijdragen aan de instandhouding van het landschap omdat de recreatie potentieel een krachtige drager voor het gebied vormt;
 - het benutten van kansen voor een aangepaste ecologische landbouw, cultuurtoerisme en het instandhouden van kleine landschapselementen door particulieren;
 - het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit door een bundeling van krachten van de diverse betrokken instanties en integrale planvorming. Het aanwijzen van een initiatiefnemer voor actief behoud en/of de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden kan hier ook een rol bij spelen;
 - het creëren van meer beleid en middelen voor archeologisch onderzoek.

Binnen het plangebied is de trambaan als cultuurhistorisch relict aanwezig. Verder zijn er geen cultuurhistorische waarden of kleine landschapselementen gelegen waarmee rekening gehouden moet worden bij de verdere planvorming.

3.3. Natuur voor mensen, mensen voor natuur. Nota natuur, bos en landschap in de 21^e eeuw.

De Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur (2000) is het beleidskader voor natuur, bos, landschap en biodiversiteit. De hoofddoelstelling van de Nota betreft het streven naar behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap,



als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving. De inhoudelijke ambities van het natuurbeleid zijn in vijf onderling samenhangende perspectieven uitgewerkt. Tezamen dragen deze perspectieven bij aan:

- versterking van de Ecologische Hoofdstructuur (natter, verbinden, vergroten);
- versterking van de landschappelijke identiteit (krachtiger, groener);
- versterking van duurzaam gebruik en behoud van biodiversiteit (grensoverschrijdend, verantwoord omgaan met essentiële voorraden).



1

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een landgoed waarbij een groot deel van de voormalige recreatieve gronden als natuur ingericht worden. Hierdoor wordt voldaan aan de hoofddoelstelling uit de Nota.

3.4. Mensen, wensen, wonen. Nota wonen.

In de Nota wonen (2000) wordt de visie op wonen in de 21^e eeuw gegeven. De burger wordt centraal gesteld. Een van de kernthema's is "meer ruimte voor groene woonwensen". De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere woningen en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden belangrijker.

1 nota mensen, wensen, wonen

Wonen in dorpen is populair. Een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen. De behoefte aan een woning in een dorpse of landelijke omgeving is dan ook groot, terwijl daar tegenover diverse waarden van het landelijk gebied behouden moeten worden.





Het is een uitdaging de groene functie en het wonen zo met elkaar te verweven dat daaruit een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

Ter plaatse van het plangebied wordt een woonklimaat gecreëerd waarbij mensen kunnen wonen in een natuurlijke omgeving. Dit sluit aan bij de uitdaging in de nota mensen, wensen, wonen.

3.5. Anders omgaan met water.

Waterbeleid in de 21^e eeuw.

In de Nota Anders omgaan met water (2000) worden voor de aanpak van het veiligheidsprobleem en de vermindering van de wateroverlast de volgende hoofdlijnen gegeven:

- een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten:
 1. anticiperen in plaats van reageren;
 2. niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren;
 3. meer ruimte naast techniek;
- naast technische maatregelen is meer ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden worden gebruikt die te verenigen zijn met de opvang van water;
- een “watertoets” moet voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt, door zaken als landinrichting, de aanleg van infrastructuur of woningbouw.

- 1 Anders omgaan met water
- 2 Nota Ruimte

Voor het plangebied is een watertoets uitgevoerd.

3.6. Nota Ruimte.

Ruimte voor ontwikkeling.

In deze nota wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het Rijk gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.



In de Nota Ruimte is de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur weergegeven. Voor wat betreft economie, infrastructuur, verstedelijking is Zuid-Limburg aangeduid als onderdeel van het stedelijk gebied tussen Maastricht, Aken, Luik en Genk.

Aangaande water, natuur en landschap is in de nationale ruimtelijke hoofdstructuur het buitengebied aangeduid als nationaal landschap. Aan deze gebieden wordt prioriteit gegeven voor wat betreft het behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van het landschap. Beleidsstrategieën hierbij zijn “investeren in de kwaliteit van de natuur” en “landschap ontwikkelen met kwaliteit”.

Het beleid is gericht op behoud door ontwikkeling. Uitgangspunt is dat mits de kernkwaliteiten behouden of versterkt worden (ja, tenzij principe) er binnen de Nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale en lokale bedrijvigheid.

In de Nota Ruimte is daarnaast de begrensde Ecologische Structuur opnieuw vastgelegd. Het plangebied grenst aan het Habitatrichtlijngebied Geuldal. Een Vogelrichtlijngebied of Natuurbeschermingswetgebied is niet van toepassing.

3.7. Liefde voor Limburg.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006).

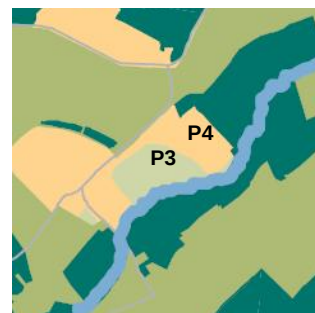
In het POL 2006 heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht. Het beleid is daarbij zoveel mogelijk geïntegreerd, waarbij een sterk gebiedsgericht plan is ontstaan. Per (deel)gebied is af te lezen welk beleid voor zowel ruimte, milieu als water wordt nagestreefd. Het POL start met een integrale visie op het omgevingsbeleid voor de provincie als geheel, de “kwaliteitsregio Limburg”. De variatie in landschappen en natuurlijke kwaliteiten, in woongebied en werkmilieu en de bereikbaarheid dragen bij aan deze regio. Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden negen perspectieven onderscheiden, waarvan er ter plaatse van het plange-



1



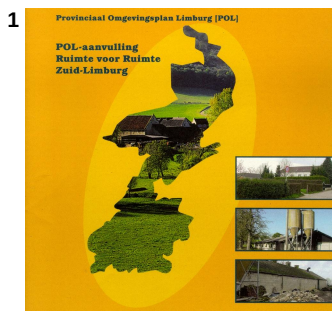
2



3

- 1 Nota Ruimte
- 2 Nationaal Landschap
Heuvelland
- 3 uitsnede POL-kaart





bied 2 voorkomen. Daarnaast bevat het POL een thematische uitwerking, waarin voor het buitengebied van belang zijnde thema's als de natuurlijke waarden en de economie, uitgesplitst naar toerisme en recreatie en landbouw aan de orde komen.

Ter plaatse van het plangebied komen de volgende perspectieven voor:

- Ruimte voor veerkrachtige watersystemen (P3). Het betreft overwegend de open delen van de beekdalen en de steilere hellingen. De gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor het gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Ontwikkeling van functies is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van het watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie;
- Vitaal landelijk gebied (P4). Dit perspectief heeft betrekking op landbouwgebieden met een van gebied tot gebied grote variatie van aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Bescherming van de aanwezige waarden gaan hier hand in hand met kwaliteitsverbetering van vooral bestaande landbouw-, toeristische bedrijven en kleinschalige dienstverlenende bedrijven (onder meer in vrijkomende agrarische bebouwing).

Binnen beide perspectieven is nieuwbouw van woningen in principe uitgesloten. Echter, middels het planvoornemen wordt aangesloten bij de provinciale regeling "Ruimte voor Ruimte" waardoor woningbouw ter plekke te realiseren is.

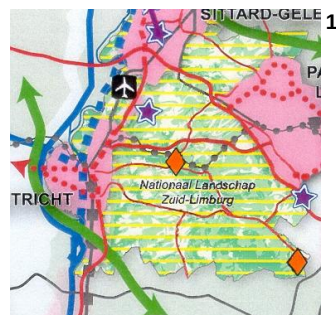
3.8. POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (RvR Zuid-Limburg).

Door middel van de POL-aanvulling RvR Zuid-Limburg (2003) wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Limburg verder verbeteren door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen, die niet in het landschap passen en dit ontsieren.

1 POL-Aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg



In ruil daarvoor mogen één of meerdere compensatiewoningen worden gebouwd (1 woning per 750 m² aan gesloopte stallen en het nodige maatwerk bij gemengde bedrijven). In een enkel geval mogen de compensatiewoningen op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen worden gebouwd. In de meeste gevallen zullen deze echter binnen de kernen of binnen bestaande linten en clusters in het buitengebied gebouwd moeten worden.



Het planvoornemen sluit aan bij deze provinciale regeling. Elders is de exacte toepassing reeds nader uitgewerkt en toegelicht.

3.9. POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De POL-aanvulling Nationaal Landschap van Zuid-Limburg (2005) is de provinciale uitwerking van de aanwijzing van het Heuvelland als Nationaal Landschap in de Nota Ruimte.

De ambitie voor dit gebied is in samenhang met de stedelijke gebieden ontwikkelen van het Nationaal Landschap als welvarend gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. De maatschappelijke en toeristische voorzieningen staan op een hoog peil terwijl de zorg voor en de versterking van de landschappelijke en ecologische kernkwaliteiten duurzaam is gewaarborgd.

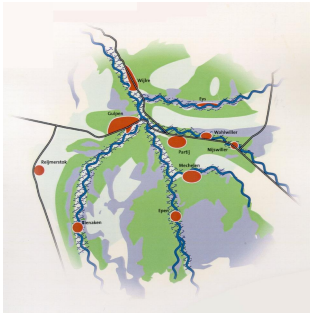
1 Nationaal Landschap

Om dit te bereiken zal gewerkt moeten worden aan behoud, herstel en duurzaam beheer van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten in samenhang met de betekenis van de toeristisch-recreatieve sector en het behoud van de landbouwsector die rekening houdt met de kernkwaliteiten en bijdraagt aan de instandhouding daarvan.

Instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen, bijvoorbeeld graften en holle wegen, en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden staat voorop. Binnen het plangebied zijn deze landschapselementen echter niet aanwezig.



1



De cultuurhistorische kernkwaliteiten worden gewaarborgd binnen de bestemming Natuur. Binnen deze bestemming staat instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden voorop. Behoudens de bouwkavels, waarop nieuwe (dus geen cultuurhistorische waardevolle) bebouwing wordt gerealiseerd, valt de rest van het plangebied onder deze bestemming. De bescherming van de cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied is hierdoor verzekerd.

Om de natuurlijke kernkwaliteiten veilig te stellen is binnen het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Ecologie opgenomen. Deze bestemming bestaat uit de EHS en POG-gebieden. Het doel is instandhouding en versterking van de samenhang tussen de abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur). Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Natuur. Hierdoor is het mogelijk om agrarische gebieden die zijn gelegen binnen de EHS en POG te ontwikkelen naar natuurgebied. Het overgrote deel van deze gronden is echter al gelegen binnen de bestemming Natuur waardoor de natuurlijke kernkwaliteiten beschermd zijn.

1 structuurbeeld Gulpen-Wittert

3.10. Structuurvisie Gulpen-Wittert.

Ideeen voor een buitengebied waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, komen niet zomaar uit de lucht vallen. Middels streefbeelden is dit door de gemeente in de structuurvisie verwoord.

De streefbeelden van de structuurvisie zijn:

- steven naar een duurzame leefomgeving, waarbij de sterke verbondenheid met het fraaie heuvel-landschap uitgangspunt vormt voor de verdere versterking van het welzijn en de leefbaarheid van de kernen en het omringende landelijke gebied;
- voorzien in voldoende en passende huisvesting voor primair de eigen inwoners binnen de daarvoor aanwezige ruimtelijke kaders;
- het inrichten van duurzaam leefbare kernen op basis van volwaardige participatie van alle inwoners in relatie tot een krachtige sociale infrastructuur;



- het behouden en verder ontwikkelen van een goed en veilig wegennet, ook voor het langzaam verkeer, met een goede bereikbaarheid van woongebieden en voorzieningen en een zodanige ontsluiting van het buitengebied dat dit niet, anders dan strikt noodzakelijk, ten koste gaat van het basiskapitaal natuur en landschap;
- behoud en ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden met een duurzame ontwikkeling en afname van de belasting van het milieu;
- een visueel-ruimtelijk aantrekkelijke leefomgeving die bijdraagt aan de leefbaarheid en het welzijn van de bevolking en aan de diversiteit en identiteit van de afzonderlijke kernen;
- een levenskrachtige en duurzame landbouw ten behoeve van gebiedseigen bedrijvigheid en werkgelegenheid alsmede van het beheer van het buitengebied met de landschappelijke, toeristisch-recreatieve functie en zorgfuncties;
- behoud van en indien mogelijk streven naar selectieve versterking van de toeristische functie en de betekenis van de gemeente in regionaal en nationaal opzicht;
- duurzame vormen van werkgelegenheid, die niet ten koste gaan van het landschappelijk basiskapitaal en de leefbaarheid.

Het planvoornemen komt aan een aantal van deze elementen tegemoet. Binnen het plangebied wordt gestreefd naar een duurzame leefomgeving waarbij de omgeving uitgangspunt is. De ontwikkeling van landschappelijke en ecologische waarden met een duurzame ontwikkeling draagt daartoe bij. Tevens wordt binnen de ruimtelijke mogelijkheden van het gebied voorzien in een passende huisvesting.

3.11. Stedelijk Waterplan Gulpen-Wittem (2007).

De gemeente en Waterschap Roer en Overmaas streven naar een betere samenwerking om de gezamenlijke verantwoording voor het beheer van het stedelijke water (water in de bebouwde omgeving) in te vullen. Hiervoor is een gemeenschappelijke visie ontwikkeld die is vastgelegd in het Stedelijk Waterplan.



Het Stedelijk Waterplan vormt het kader voor het te voeren lokale waterbeleid in algemene zin en voor het bijzonder in de bebouwde omgeving. Door water binnen de kernen zichtbaarder en beleefbaarder te maken zal het bijdragen aan de identiteit van het gebied. Daarnaast kan het een belangrijke drager vormen voor fiets- en wandelroutes. Tussen de kernen kan het water een belangrijke verbindende schakel worden. Dit laatste is dus de uitdaging voor het buitengebied.

Binnen het bestemmingsplan worden de mogelijkheden geboden om verbindingen tussen water mogelijk te maken.

3.12. Startnotitie bestemmingsplan buitengebied.

Voor de actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied heeft de gemeente Gulpen-Wittem een startnotitie opgesteld. Hierin zijn de beleidsuitgangspunten voor het buitengebied voor de komende jaren in opgenomen. Deze zijn vertaald naar het bestemmingsplan buitengebied (Startnotitie bestemmingsplan buitengebied gemeente Gulpen-Wittem vastgesteld door de Raad d.d. 12 januari 2007 en de verslagen van de klankbordgroepbijeenkomsten).

Dit bestemmingsplan voor het landgoed Euverem zal qua regels en bestemmingen aansluiten op het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan buitengebied (huidige status: ontwerp). Het is als een separaat bestemmingsplan conform de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied opgesteld.

3.13. Beleidsregels n.a.v het bestemmingsplan Buitengebied.

Nu de beleidsregels in de Startnotitie en het ontwerp bestemmingsplan buitengebied zijn verwoord moet nog op perceelsniveau uitwerking worden verzorgd van deze regels.

Woningen in het buitengebied vallen straks onder de regeling Wonen. Deze regeling is speciaal ontworpen voor de optimalisering van het gebruik van bestaande bebouwing, waarbij aan kwaliteitseisen wordt voldaan.



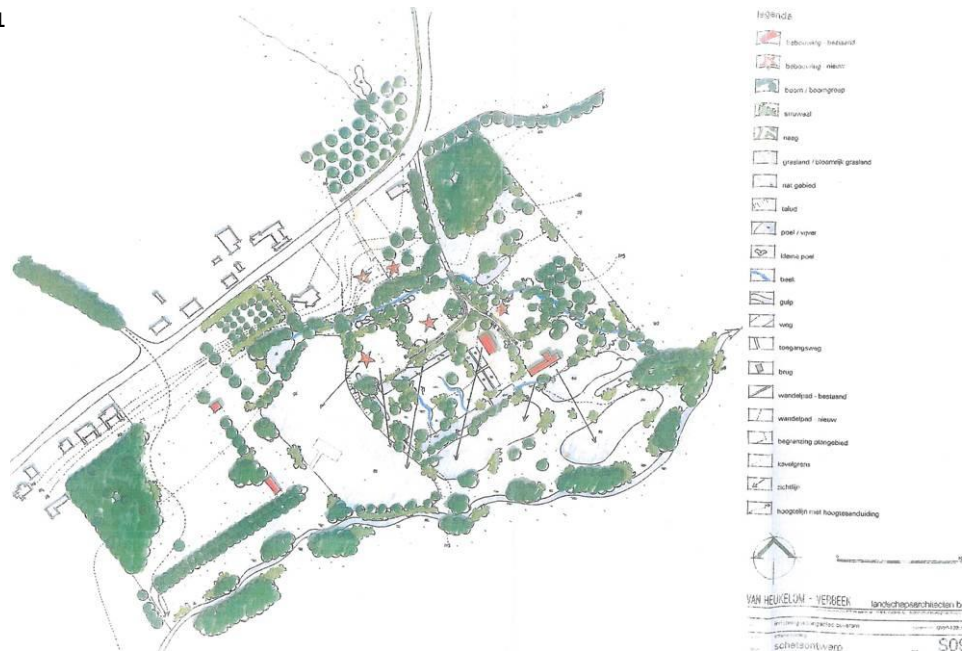
Om met nieuwbouw op hetzelfde niveau uit te komen, is geregeld dat er compact moet worden gebouwd, dus binnen een daartoe aangegeven bouwblok, met weglating van de mogelijkheid van losse bijgebouwen. Door het stedenbouwkundige plan en landschapsinrichting is dit te bereiken. Beeldkwaliteitsregels moeten dit verder objectiveren en toetsbaar maken. De toelichting op de regels verduidelijkt een en ander nog.

Voor de gebiedsregeling van de onbebouwde gronden wordt teruggevallen op de regels van dit soort specifieke zaken in het nieuwe plan buitengebied. Het betreft uniforme regelingen voor: natuur, watergang, verkeersdoeleinden en gebruikelijke zoneringen.

Inmiddels is een overeenkomst met de gemeente gesloten over inrichting en beheer (met name de beekdalgronden).



1



4.1. Het schetsontwerp

Het schetsontwerp is gebaseerd op een analyse van historische kleine buurtschappen in het Heuvelland. Vervolgens is een analyse gemaakt van het omringende landschap en water. Het ontwerp wordt nog concreet/gedetailleerd vertaald in het bestemmingsplan.

De eerste matrix is de aanzet tot een regeling op perceleniveau en het bijbehorende beeldkwaliteitplan. (blz. 39 rapport Van Heukelom-Verbeek)

1 schetsontwerp

De tweede matrix gaat in op het terrein in relatie tot de waterhuishouding (zoals ontleend aan blz. 40 rapport Van Heukelom-Verbeek) en hierna nogmaals afgebeeld.



3.1.2 Kavelinrichting

De inrichting van de kavel en de tuin dient te voldoen aan een aantal voorwaarden. De tuininrichting, met bijbehorende inrichtingselementen, zal in balans met de architectuur ontworpen moeten worden. In onderstaande tabel volgen per kavel de voorwaarden voor de inrichting.

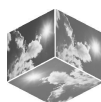
Grond-afwerking	Om het karakter van het terrein te behouden of te versterken moet er bij de afwerking van de ruimte rondom de woning gestreefd worden naar een natuurlijke bodembeweging. Dit houdt in dat de bodem glooiend geprofileerd dient te worden. 'Harde' insnijdingen in het landschap dienen voorkomen te worden.
Intensief en extensief tuingedeelte	Direct aansluitend aan de woning is een intensief tuingedeelte voorzien. Het terrein tussen de ruimte rondom de woning en de kavelgrens krijgt een extensief karakter.
Verharding - oprijlaan	Toepassen van halfverharding. Indien gesloten verharding, dan natuursteen toepassen.
Verharding - terrassen	Toepassen van halfverharding. Indien gesloten verharding, dan natuursteen toepassen.
Bepanting	Uitsluitend inheems plantmateriaal* toepassen; Geen coniferen en groenblijvende niet-inheemse bepanting toepassen. Er dient gestreefd te worden naar een aansluiting met het karakter van de bepanting rondom de kavel, het landschap.
Bouwkundige elementen	Bouwkundige elementen, zoals zwembaden, tuinhuisjes en pergola's dienen terughoudend van karakter te zijn. Hierbij dienen uitsluitend materialen gebruikt te worden, waarvan de grondstoffelijke aard sterk ervaarbaar is. De materialen sluiten aan bij de architectuur van de woning.
Verlichting	Eenvoudige, terughoudende armaturen toepassen. De verlichting dient niet uit te stralen naar het buitengebied. Verlichting is hoofdzakelijk aangebracht in het intensieve tuingedeelte.
Water-elementen	De ligging van het waterelement in het intensieve of extensieve deel van de tuin bepaald het karakter. Hierbij dienen uitsluitend materialen gebruikt te worden, waarvan de grondstoffelijke aard sterk ervaarbaar is. De materialen sluiten aan bij de architectuur van de woning.
Inrichtings-elementen overig	Inrichtingselementen, zoals balustrades, trappen, leuningen en muren dienen terughoudend van karakter te zijn. Hierbij dienen uitsluitend materialen gebruikt te worden, waarvan de grondstoffelijke aard sterk ervaarbaar is. De materialen sluiten aan bij de architectuur van de woning.
Toegangs-poort	Terughoudend en onopvallend, waarbij het materiaal afgestemd wordt op de bebouwing. De toegangspoort dient in balans met de architectuur ontworpen te worden. Net zoals de kleuren van de architectuur hebben de kleuren van de poorten een sterke grondstoffelijke referentie. Aandachttrekkende verf- of afwerkingssystemen zijn niet toegestaan.



Kavel- nummer	K1	K2	K3	K4	K5	B1	B2
Thema							
Waterhuis- houding	Voorwaarde is het scheiden van droogwater en hemelwater, waarbij het hemelwater afgekoppeld wordt van het gemeentelijk riool.						
	Zichtbaar afvoeren naar poel op eigen terrein of naar bronbeek;	Zichtbaar afvoeren naar poel op eigen terrein of naar bronbeek;	Zichtbaar afvoeren naar vijver aan west-zijde	Zichtbaar afvoeren naar poel op eigen terrein of naar watersloot aan zuid-zijde.	Zichtbaar afvoeren naar poel op eigen terrein of naar bronbeek aan oostzijde;	Zichtbaar afvoeren naar poel op eigen terrein of naar waterpartijen aan zuidzijde.	Zichtbaar afvoeren naar poel op eigen terrein of naar waterpartijen aan zuidzijde.
Specifieke thema's	-	-	-	Aanwezigheid van een poel, met beschermde natuurwaarden; handhaven.	-	-	-

Tabel 2: handreikingen ter inspiratie

* Zie bijlage 1



4.2. Wonen in het buitengebied

Bestaande woningen in het buitengebied, welke geen ander gebruik kan worden toegedicht dan het traditionele woongebruik worden als zodanig bestemd. Dit komt in gehuchten als Euverem in meerderheid voor.

Gelet op de intentie van het plan, een nieuw, aan Euverem aansluitend gehucht te creëren, ligt het voor de hand om aan 2 'bestaande' en 5 nieuwe woningen een traditionele woonbestemming te geven. De op andere plaatsen bepleite omgevingsverbetering om tot een nieuwe woonbestemming te komen is hier immers al intergraal bereikt.

Aan de hierin toegepaste Ruimte voor Ruimte kan geen ander gebruiksregeling ten grondslag liggen dan wonen. De beleidsverbreding voor bestaande (kleinschalige) bebouwing is dan ook niet van toepassing.



5. Sectorale wetgeving

5.1. Inleiding.

Om te voldoen aan de sectorale regelgeving, dient om de bebouwbaarheid van het terrein van Foreldorado vast te stellen, een aantal vooronderzoeken te worden verricht. In de navolgende tekst zal het al dan niet relevant zijn van het onderzoek, worden toegelicht onder vermelding van de als bijlage bijgevoegde rapporten.

Volstaan wordt daarom met een korte beschrijving van de conclusie(s).

5.2. Plaats voor water.

Ten aanzien van de waterparagraaf heeft het nodige vooroverleg met het waterschap Roer en Overmaas plaatsgevonden. In het pré-wateradvies, d.d. 1 december 2004, heeft het waterschap een aantal opmerkingen gemaakt. Dit pré-wateradvies is afgegeven op basis van een inrichtingsplan waarin nog sprake was van één hoofdgebouw. Tussentijds zijn de plannen echter aanzienlijk gewijzigd. Echter de opmerkingen uit het pré-advies gelden ook nog voor het huidige inrichtingsplan (Waterschap, d.d. 2 juni 2006).

Naar aanleiding hiervan is de notitie "Inrichtingsplan Woongebied Euverem, watertoets" opgesteld. In deze notitie wordt een overzicht gegeven van de overlegprocedure met gemeente en waterschap en de daaruit voorgevloeiende randvoorwaarden.

Vervolgens is dit uitgewerkt in een waterparagraaf. Hierbij is onderzoek gedaan naar geologie, geomorfologie en bodem, alsmede naar de huidige situatie van het watersysteem, de inrichting van het gebied en het gewenste toekomstige watersysteem. Daarmee zijn impliciet zaken als veiligheid, wateroverlast, adequate watervoorziening, waterkwaliteit, waterbeleving, grondwater, erosie en toekomstig beheer bezien. Tevens is een berekening van het gewenste watersysteem opgenomen.



Het "Inrichtingsplan woongebied Euverem, watertoets" (d.d. 16 augustus 2007, Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur) inclusief bijlage 1 met het pré-wateradvies is als losse bijlage beschikbaar.

Ten behoeve van vooroverleg is de watertoets voorgelegd aan het Waterschap voor een positief wateradvies. D.d. 20 september 2007 hebben zij positief advies uitgebracht. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer en aan de richtlijnen van het dimensioneren van de waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het advies van het waterschap van 20 september 2007 is in bijlage 3 opgenomen, de overige stukken zijn als losse bijlage beschikbaar.

5.3. Milieurandvoorwaarden

Een milieutoets voor dit gebied omvat zes sectoren, die tenminste verkend, dan wel onderzocht moeten worden.

Allereerst zal in verband met de aanwijzing als bodembeschermingsgebied, het plangebied moeten worden voorzien van daartoe strekkende voorwaarden. Dit is in de bijgaande regels geregeld.

Geluid.

In het kader van de Wet geluidhinder is gezien of vliegtuiglawaai, spoorweglawaai en industrielawaai onderzocht moeten worden. Dit bleek niet nodig door het ontbreken van dergelijke voorzieningen en inrichtingen in of rond het plangebied. Wegverkeerslawaai is wel actueel. Door de aanwijzing van omliggende wegen als 30km-gebied is onderzoek vervolgens niet nodig.



Geur.

In de nabijheid van het plangebied is een rundveehouderijbedrijf gepland. In het kader van de beoordeling van het aspect geur geldt voor een dergelijk bedrijf een vaste afstand van 50 dan wel 100 meter. De afstand is afhankelijk van de omgeving.

Gelet op de aard, intensiteit van de bebouwing ter plaatse kan volstaan worden met een minimale afstand van 50 meter ten opzichte van de dichtstbijgelegen geurgevoelige bebouwing. Aan deze afstand kan ruimschoots worden voldaan. Eventuele toekomstige uitbreidingen van het rundveehouderijbedrijf vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Bovendien heeft de gemeente onlangs de geurregeling voor het gehele grondgebied van de gemeente versoepeld. Hierdoor worden eventuele belemmeringen – die zich in casu overigens niet voordoen – alsnog weggenomen.

Lucht.

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

Binnen het plangebied is sprake van een de bouw van 5 woningen. Uitgaande van het 1% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De grens van 1% wordt overschreden als sprake zou zijn van de bouw van meer dan 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en de bouw van meer dan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (Ministerie van VROM, Handreiking NIBM luchtkwaliteit, concept d.d. 9 november 2007).



Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

Externe veiligheid.

Externe veiligheid, in het kader van individueel risico en groepsrisico, is gezien op de aanwezigheid van risicovolle inrichting op of in de omgeving van het plangebied en in relatie tot het toekomstige gebruik. Ook hier is geen aanleiding om aan dit onderwerp meer aandacht te besteden dan is samenhang met de waterparagraaf (veiligheid) is gebeurd.

Bodem.

Uitvoerig bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Het oorspronkelijk gebruik gaf daar alle aanleiding toe.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodem hoofdzakelijk bestaat uit zandige leem. Plaatselijk is de diepere ondergrond opgebouwd uit zandige klei. De bodem is plaatselijk zwak puinhoudend, zwak tot sterk kolengruishoudend, zwak tot sterk asfalthoudend, zwak tot sterk betonhoudend en zwak sintelhoudend. Tevens is zeer plaatselijk een zwakker olie-waterreactie aangetroffen, gecombineerd met een zwakke benzinegeur.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het bodembeheerplan van de gemeente Gulpen-Wittem of de regels van het Bouwstoffenbesluit zijn hierop van toepassing. Het rapport van Econsultancy BV van 1 augustus 2007 is als losse bijlage beschikbaar.

Uit de beoordeling van de resultaten van deze onderzoeken is gebleken dat nog aanvullend onderzoek gewenst is. De resultaten van dit onderzoek zullen voor vaststelling bekend zijn. Zie hiervoor ook bijlage 7.



Flora en fauna.

Met het plan wordt beoogd zoveel mogelijk natuurwaarden te beschermen en ontwikkelen. Een belangrijk onderdeel van de planvorming is gebaseerd op het natuurwaardenonderzoek, de effectenstudie en het inrichtings- en compensatieplan van Van Heukelom-Verbeek d.d. 9 november 2004.

Ook het addendum van 10 juli 2007 is opgesteld om alle mogelijke relevante waarden en ontwikkelingspotenties goed in beeld te brengen.

Ten aanzien van de inrichtingseisen, zoals in het bestemmingsplan naar regels wordt verwezen, zijn in het rapport de minimale voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden, zodat de Flora en Fauna-wet en het POL 2006 worden gevolgd. Bij het ontwerpen van het planvoornemen is hier rekening meegehouden.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het onderzoek uit 2004 geactualiseerd (Woongebied Euverem, actualisatie natuurwaardenonderzoek d.d. 22 oktober 2008 door Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur).

Uit deze actualisatie blijkt dat binnen het plangebied wettelijk beschermde soorten voorkomen. Daarnaast komen mogelijk beschermde soorten van de landelijke Rode lijst voor. Er is echter geen aanleiding gevonden om te veronderstellen dat na 2004 wezenlijke veranderingen zijn opgetreden in de flora en fauna. De effectenstudie en het inrichtings- en compensatieplan uit 2004 en het addendum uit 2007 zijn nog steeds actueel en behoeven geen aanpassing. De voorgenoemen ingreep op woongebied Euverem kan in de huidige vorm doorgang vinden, mist rekening houdend met mitigerende maatregelen, zoals omschreven in voornoemde rapportages.

De natuurwaardenonderzoeken zijn als losse bijlagen beschikbaar.





5.4. Archeologie en cultuurhistorie.

De aanwezigheid van archeologische waarden is verkend door middel van de verwachtingenkaart van het RACM. De daarop aangegeven verwachtingswaarde is laag en er bevinden zich in de directe omgeving ook geen belangrijke vindplaatsen. Door het vroegere gebruik, is de grond daarnaast sterk geroerd en vergraven. De verplichting van een onderzoek is daarmee komen te vervallen. Cultuurhistorisch gezien zijn er evenmin bijzondere waarden. De situatie van ligging tegen het gehucht Euverem en in het beekdal van de Gulp wijzen wel op een typisch Limburgse situatie. Bouwen volgens de traditionele stijl ligt daarom voor de hand, het geen bevestigd wordt door de eis van aan historische context refererende bouwstijl. Derhalve worden beeldkwaliteitseisen gesteld.

Binnen het plangebied is wel het historische tracé van de tramlijn Maastricht-Vaals gelegen. Deze is echter niet meer herkenbaar aanwezig. Het tracé kent ook geen bescherming in het kader van de monumentenwet en is niet opgenomen op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie. In dat kader wordt dan ook geen regeling opgenomen op de plankaart of regels. Wel zijn binnen de bestemming Natuur cultuurhistorische en archeologische waarden beschermd.

1 archeologische
verwachtingswaarde
2 cultuurhistorische
waarden
(bron: cultuurhistorische
waardenkaart provincie
Limburg)



6. De regels en plankaart

6.1. De betekenis van een anticipatieplan.

De planontwikkeling van Euverem, zoals nu voorligt, kan als 'postzegelplan' in procedure gebracht worden. Inmiddels is de gemeente Gulpen-Wittem ook met de actualisering van het plan Buitengebied bezig.

Het bestemmingsplan voor Euverem wordt apart van het bestemmingsplan Buitengebied in procedure gebracht, geheel in het licht van het nieuwe plan Buitengebied. Dit 'postzegelplan' is een ontwikkelingsgericht plan.

6.2. De afzonderlijke bestemmingen.

De afzonderlijk bestemmingen corresponderen met het bestemmingsplan Buitengebied.

Het nu nog ontwikkelingsgerichte karakter leidt tot twee markante toevoegingen in de regels, te weten:

- bij natuur, de inrichtings- en compensatie-vereisten blijken de studie van 10 juli 2007 en daarvoor:
- bij wonen, de eis om aan de beeldkwaliteit te voldoen, welke in de beeldkwaliteitsparagraaf zijn verankerd.

In deze regeling van de bestemmingen zijn tevens de opmerkingen d.d. 15 november 2004 van het waterschap Roer en Overmaas verwerkt, door integrale overname van de regels van het geactualiseerde plan buitengebied van de gemeente.

6.3. De plankaart.

De plankaart is opgemaakt overeenkomstig de plankaart voor het buitengebied. Dit houdt in dat voor de ligging van de nieuwe woningen een bouwvlak is aangegeven, waarbinnen de woning moet worden opgericht. Daarmee wordt eveneens tegemoet gekomen aan de nadrukkelijke wens van de gemeente en provincie om duidelijkheid te hebben over de exacte situering van de 5 woningen. Het slagen van het concept 'gehucht' alsmede de rechtszekerheid m.b.t. het respecteren van de natuurwaarden is daarmee geduid.



6.4. De beeldkwaliteit.

De tijdens de voorbereiding gebleken behoefte aan een beeldkwaliteitplan heeft geresulteerd in het ontwerpen van een referentie bouwplan voor de 5 woningen (Lahaye 20 oktober 2006).

Ieder bouwplan zal afzonderlijk ter beoordeling aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Zij zullen naar aanleiding daarvan advies uitbrengen.



7. Overige zaken

7.1. De economische uitvoerbaarheid.

Het project wordt door de initiatiefnemer volledig op eigen terrein gerealiseerd. Alle daaraan verbonden kosten waaronder de kosten van 'openbare' voorzieningen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor zal tussen gemeente en initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten worden. Daarin zullen eveneens een aantal voorwaarden worden gesteld in het kader van het afstaan en /of het natuurlijk beheer van o.a. de gronden langs de Gulp.

Voor de gemeente zijn hieraan geen kosten verbonden.

Met betrekking tot het eventuele planschaderisico is het volgende geconcludeerd: "planschaderisico-analyse is niet nodig omdat de bestemming van recreatief naar beperkt wonen gaat en het overige natuur wordt. Planologisch gezien gaat de situatie er enorm op vooruit."

7.2. De maatschappelijke haalbaarheid.

Met de presentatie van de inventarisatiekaart Buitengebied heeft de gemeente de aanstaande verandering reeds in twee informatieavonden onder de aandacht van de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittem gebracht (d.d. 13 en 27 september 2006). Daarnaast hebben de kaarten twee weken in het gemeentehuis gehangen (14 september tot en met 29 september 2007).

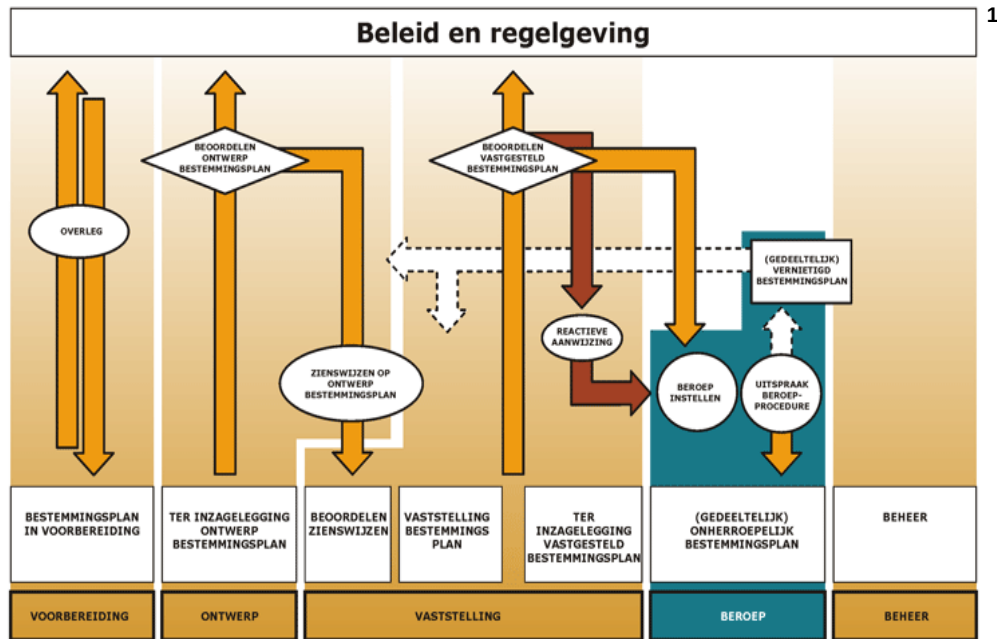
Dit bestemmingsplan heeft als voorontwerp in de eerste helft van 2008 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties ingekomen. Bij terinzage legging van het ontwerp bestemmingsplan wordt de maatschappelijke haalbaarheid definitief manifest.

7.3. Handhaving.

De gemeente Gulpen-Wittem handelt bij bestemmingsplannen in uitvoering en na realisatie volgens haar door de Raad vastgestelde Handhavingsbeleid.



8. Procedure



8.1. De te volgen procedure.

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspiraak
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

**1 procedure
bestemmingsplan**

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.



8.2. Watertoets.

In het kader van de watertoets is het voorontwerp bestemmingsplan landgoed Euverem d.d. 12 maart 2008 ingediend bij het watertoetsloket Roer en Overmaas in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Bij brief d.d. 28 april 2008 is in vervolg daarop het wateradvies van de gezamenlijke waterbeheerders ontvangen. In het advies wordt met waarderling geconstateerd dat een groot deel van eerdere opmerkingen en informatie verwekt is. Desondanks zijn er nog diverse opmerkingen. Behoudens deze opmerkingen wordt een positief wateradvies afgegeven.

Bij de beantwoording van het wateradvies worden de opmerkingen meegenomen.

8.3. Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie.

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkerrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de WRO hebben zijn, conform de provinciale organisatie, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het regulier provinciaal overleg (PCGP).

De nutsbedrijven zijn aangeschreven teneinde hen in de gelegenheid te stellen de afzonderlijke belangen aan te geven. De belangen zijn vervolgens door middel van de voorschriften/regels beschermd.

8.4. Uitkomsten vooroverleg.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door 3-tal instanties (provincie Limburg, VROM-inspectie en waterschap Roer en Overmaas). De reacties zijn als bijlage 1 bijgevoegd. Het standpunt van Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de reacties is als bijlage 2 bijgevoegd. Het bestemmingsplan is conform dit standpunt aangepast.



8.5. Inspraak.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft als voorontwerp voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 28 februari 2008 tot en met 10 april 2008. Tijdens deze inspraakperiode zijn geen inspraakreacties ingekomen.

8.6. Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp.

Door gewijzigd beleid en veranderende inzichten is het voorontwerp bestemmingsplan zoals dat terinzage heeft gelegen op een aantal punten gewijzigd. De voornaamste wijzigingen zijn:

- de structuur van de voorschriften/regels is in overeenstemming met de 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen', SVBP2008 gebracht;
- het differentiatievlak ecologie is opgedeeld in de Ecologische HoofdStructuur (EHS) en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG);
- het differentiatievlak beekdal is komen te vervallen omdat de belangen ten aanzien van beekdalen gedeeltelijk ook al in andere bestemmingen zijn meegenomen (dubbelbestemming meanderzone/inundatiezone) en het differentiatievlak beekdal hieraan niets wezenlijk toevoegt.

8.7. Ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 31 december 2008 tot en met 10 februari 2009.

Naar aanleiding van ter inzage legging is één zienswijze van de provincie Limburg ingekomen. Daarnaast is er ambtelijk besloten om nog een wijziging door te voeren. In bijlage 4 is de zienswijze van de provincie opgenomen. In bijlage 5 wordt de zienswijze samengevat en is het standpunt van het college toegevoegd en staan de wijzigingen vermeld. Eveneens zijn de ambtshalve wijzigingen hierin opgenomen.

8.8. Vaststelling bestemmingsplan door Raad.

Naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 25 mei 2009 behandeld (bijlage 8. raadsbesluit) en vastgesteld.





Bijlage 1: Reacties vooroverleg

provincie limburg																						
Provinciale Commissie Gemeentelijke Pannen																						
	I.08.02739																					
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem Postbus 56 6270 AB GULPEN																						
	<table border="1" style="width: 100%;"><tr><td colspan="4" style="text-align: center;">Gemeente GULPEN-WITTEM</td></tr><tr><td>Gez. No.</td><td>Gez. No.</td><td>Gez. No.</td><td>Gez. No.</td></tr><tr><td>Ben.</td><td>I.08.02739</td><td>Ben.</td><td></td></tr><tr><td></td><td>28 MEI 2008</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Orig. Kopie</td><td>BPRD</td><td>Orig. Kopie</td><td></td></tr></table>		Gemeente GULPEN-WITTEM				Gez. No.	Gez. No.	Gez. No.	Gez. No.	Ben.	I.08.02739	Ben.			28 MEI 2008			Orig. Kopie	BPRD	Orig. Kopie	
Gemeente GULPEN-WITTEM																						
Gez. No.	Gez. No.	Gez. No.	Gez. No.																			
Ben.	I.08.02739	Ben.																				
	28 MEI 2008																					
Orig. Kopie	BPRD	Orig. Kopie																				
Afdeling RO	Behandeld M. Kavouras																					
Ons kenmerk 2008/20467	Uw kenmerk																					
Faxnummer (043) 389 79 77	Doorkiesnummer (043) 389 79 83																					
Bijlage(n)	Maastricht 26 mei 2008																					
		VERZONDEN 27 MEI 2008																				
Onderwerp																						
Advies inzake het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Euverem																						
Het bovenvermelde bestemmingsplan is behandeld op 14 mei 2008, (vergadering 2008/05).																						
Als resultaat van de behandeling delen wij u het volgende mee.																						
1. Algemene beleidsaspecten																						
Bij de locatie van de voormalige forellenkwekerij/recreatiepark Foreldorado is de mogelijkheid geboden om de desolate toestand van het totale gebied om te vormen naar een wooncluster dat in de omgeving past, middels de toepassing van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. De achterliggende gedachte achter deze regeling is het verminderen van storende gebouwen en andere objecten en het creëren van een bij de omgeving aansluitend natuurgebied. In het voorliggend plan is hieraan invulling gegeven door de afbraak van diverse gebouwen en andere bedrijfsmatige opstallen waardoor de bouw van 5 woningen mogelijk wordt gemaakt.																						
Het plan is in de Kwaliteitscommissie van november 2005 behandeld en op basis van het beeldkwaliteit- en groenplan en de inrichtingsplannen en is er een positief advies gegeven.																						
De plankaart dient een juiste vertaling van deze inrichtingsplannen (schetsplan) te zijn en de onbebouwde gebieden dienen als Natuur te worden bestemd, waarin de mogelijkheden blijven bestaan voor een aantal vijvers of poelen.																						
Tevens dient het plan overeen te komen met het nu eveneens in procedure gebrachte voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittem. Het kan namelijk niet zo zijn, dat twee verschillende plannen tegelijkertijd in procedure worden gebracht. De plannen dienen dan ook gelijkluidend te zijn voor wat betreft plankaart en voorschriften. Het geniet daarbij de voorkeur dat het deelplan Euverem eerst in procedure wordt gebracht, zodat in het plan buitengebied slechts sprake is van een actualisatie.																						
060422-0101																						
Praat mee over Limburg! www.limburg.nl/burgerforum Attentie: Per 01/02/2008 is ons rekeningnr. gewijzigd!																						
Bezoekadres: Limburglaan 10 NL-6229 GA Maastricht	Postbus 5700 NL-6202 MA Maastricht pcstbus@provincielimburg.nl	Tel + 31 (0)43 389 99 99 Fax + 31 (0)43 361 80 99 www.limburg.nl	Bankrekening Rabobank 13.25.75.728																			
		Bereikbaar via: Lijn 1 (richting De Heeg) Lijn 3 (richting Haugem) Lijn 53 (richting Gulpen) Lijn 57 (richting Gulpen)																				





De Commissie heeft eveneens de opmerking gemaakt dat in de vorm van een exploitatie-overeenkomst een aantal afspraken waaronder het afstaan en/of het natuurlijk beheer van o.a. de gronden langs de rivier de Gulp duidelijk dienen te worden vastgelegd. Deze overeenkomst dient alsnog te worden opgesteld en toegevoegd aan de voorliggende plannen.

- ** In het plan is onvoldoende relatie gelegd met het beleid rondom het Nationaal Landschap "Heuvelland" en de kernkwaliteiten in het gebied zijn onvoldoende benoemd. Een nadere onderbouwing is nodig over de wijze waarop het plan bijdraagt aan het behoud c.q. de versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

2. Planopzet

- * In de plannen die voorgelegd zijn aan de Kwaliteitscommissie in het kader van Ruimte voor Ruimte is duidelijk aangegeven welke vijvers en poelen noodzakelijk zijn voor het bergen/afvoeren en infiltreren van het water binnen deze locatie. De bestemming dient dan ook dusdanig te worden vertaald om duidelijk aan te geven dat de recreatieve bestemming (forellenvijver) komt te vervallen. De bouwwerken die nodig zijn voor het beheer van deze watergangen dienen in de bouwblokken van de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd. Immers de toepassing van Ruimte voor Ruimte betekent het terugdringen van de versterking van het buitengebied en het vrijwaren van losstaande gebouwen/bouwwerken. De wijze van bestemmen zoals die in het plan voor het buitengebied is opgenomen (zijnde bestemming Natuur), doet meer recht aan de situatie ter plaatse en met het met de Kwaliteitscommissie besproken voorstel van inrichting van het gebied. De vijvers die binnen het plangebied aanwezig zullen zijn, zijn vijvers die onderdeel uitmaken van de bestemming Natuur.
- * Ook de delen op de plankaart met de bestemming Wonen worden in het plan voor het buitengebied op een meer passende wijze weergegeven. De bestemmingsvlakken in het onderhavig plan dienen dan ook aangepast (verkleind) te worden. Ook hier geldt dat toepassing moet worden gegeven aan het advies van voornoemde Kwaliteitscommissie
- * De gekozen volgorde van de opgenomen bestemmingen is voor een plan onderdeel uitmakend van het buitengebied een onlogische, in die zin dat de meest beschermende bestemmingen als eerste aan bod dienen te komen in een volgorde naar minder beschermend.

De zwarte asteraanduiding op de plankaart die van zuidwest naar zuidoost loopt is niet in de legenda opgenomen. Dit dient alsnog te gebeuren, waarbij ook een koppeling in het voorschrift wordt gelegd.

3. Volkshuisvesting

- * De gemeente dient de nieuwe woningen op te nemen in de regionale woonvisie, en als dusdanig te bestemmen. In het plan dient bij de bestemming wonen op de plankaart de aanduiding RvR, woning te worden toegevoegd. Ook dient dit in de toelichtende beschrijving en in de beschrijving in hoofdlijnen bij het gebruiksvoorschrift voor de bestemming wonen te worden aangegeven.





4. Natuur en landschap

- * Het gebied is jaren gebruikt als recreatie(rein met visvijvers, welke zijn gerealiseerd in betonnen kweekbakken, met weinig natuurwaarden. Er is echter onvoldoende onderzoek gedaan naar de nu bestaande natuurwaarden en het effect van de plannen hierop. Bij het vaststellen van het plan dient terzake de natuurwaarden, nader inzicht te worden gegeven en eventuele maatregelen te worden genomen.
De nieuwe groenontwikkelingen steunen de aanwezige potenties in dit gebied, maar het toekomstige perspectief van de Gulp en de meanderzone dient eveneens nog uitgewerkt te worden

5. Recreatie en toerisme

- * De bestaande recreatieve functie van het plangebied zal komen te vervallen en er zal alleen een toeristische invulling worden gegeven aan de natuurgebieden en de daarvoor beoogde parkeerruimte aan de overzijde van de weg. Dit dient in het plan als aparte bestemming te worden opgenomen. Dit om een duidelijk onderscheid te kunnen maken in parkeren en de ALN-bestemming. Dit neemt niet weg dat de parkeerplaats een landschappelijke inrichting dient te krijgen.

6. Bodemkwaliteit

- * Voor die gronden die met dit plan een gewijzigde bestemming krijgen en voor die gronden waarvan de bestemming niet wijzigt, maar waarvan de bestemming nog niet is gerealiseerd, dient, vóór vaststelling van het bestemmingsplan, middels bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. De rapportages van de bodemonderzoeken dienen als bijlage aan het vastgestelde bestemmingsplan te worden toegevoegd.

Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat de kwaliteit van de bodem niet geschikt is voor de toekomstige bestemming, dienen de maatregelen te worden beschreven die genomen worden om de kwaliteit van de bodem alsnog geschikt te maken voor de bestemming. Daarbij dient tevens een kostenraming te worden aangeleverd in verband met de realiteitswaarde van het plan.

- * De conclusies van de uitgevoerde onderzoeken en de consequenties daarvan dienen te worden verwoord in de toelichting van het plan. Aandacht dient daarbij ook te worden besteed aan de resultaten van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken, de destijds aangetroffen verontreinigingen en de aanpak cq. consequenties daarvan op de planvorming.

Indien uit de hierboven beschreven opsomming van bodemonderzoeksgegevens blijkt dat er ter plaatse sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, zoals omschreven in de Wet bodembescherming, dient vóór vaststelling van het bestemmingsplan een saneringsplan te zijn opgesteld waarover ambtelijke overeenstemming met de Provincie bestaat.

- * Met betrekking tot de voorschriften wordt het volgende opgemerkt:
Aan de in de voorschriften opgenomen wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden dient, voor zover dat niet al het geval is, de voorwaarde te worden verbonden dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet zijn gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.





7. Cultuurhistorie

- ** In het plan dient de historische tramlijn Maastricht –Vaals opgenomen te worden conform de Cultuurhistorische advieskaart van het bestemmingsplan buitengebied, dit geldt eveneens voor de toelichting.

8. Water

- ** Wij verzoeken u het plan aan te passen aan de opmerkingen zoals vervat in de brief d.d. 28 april 2008 van het Waterschap Roer en Overmaas.

9. Overige aspecten

Wij verzoeken u om te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg kan worden aangeleverd, conform de afspraken die zijn vastgelegd in de technische paragraaf van het 'Convenant digitalisering en standaardisatie bestemmingsplannen Limburg'.

10. Voorschriften

Artikel 1 Begripsbepalingen

In lid 9 is de omschrijving opgenomen voor bed en breakfast. Deze bepaling komt ons vreemd voor gezien de woonbestemming van de panden. Deze bepaling wordt in het onderhavige plan danook overbodig geacht.

In lid 25 is de omschrijving opgenomen voor horeca. Vorenstaande opmerking is ook op dit begrip van toepassing.

In verband met het opgenomen verboden gebruik in de voorschriften ook ten aanzien van coffeeshop, dient de begripsomschrijving hiervan opgenomen te worden.

Artikel 4

Agrarisch – Landschappelijke en/of natuurlijke waarden A-LN

In lid A is onder f parkeren opgenomen, hetgeen binnen de bestemming niet is toegestaan (verwezen wordt ook naar de opmerking bij Planopzet).

In lid A onder k zijn evenementen opgenomen hetgeen ook niet is toegestaan binnen de bestemming, bovendien is dit ook op de plankaart niet opgenomen. Wellicht dat het hier per abuis terecht is gekomen.

Artikel 5 Natuur N

In lid A is bij de doeleindenomschrijving aangegeven dat ook wandel-, fiets-, wielren- en mountainbike-evenementen zijn toegestaan. Bij de bestemming natuur valt bij een recreatief medegebruik meer te denken aan een extensieve vorm in plaats van de opgenomen intensieve vormen van recreatie. Op deze wijze wordt meer recht gedaan aan de bestemming.

Artikel 7

Water WA

Verwezen wordt naar de algemene opmerking ten aanzien van het bestemmen van de natuurlijke poelen tot water. (zie algemene beleidsaspecten)





Artikel 8

Wonen W

In het voorschrift dient tot uitdrukking te worden gebracht welke woningen reguliere woningen zijn en welke woningen met gebruikmaking van de Regeling Ruimte-voor-Ruimte worden gerealiseerd. Dit kan door middel van een aanduiding op de plankaart met een koppeling in de voorschriften.

In de doeleindenomschrijving is bed en breakfast opgenomen, op de plankaart is geen aanduiding opgenomen. Deze functie is niet van toepassing binnen het plangebied.

In lid B worden bebouwingspercentages aangegeven, deze zijn erg ruim van opzet en niet in overeenstemming met het inrichtingsplan zoals behandeld in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-aanvraag. De opzet zoals die is gekozen in het buitengebiedbestemmingsplan doet hier meer recht aan. In lid B, sub a onder 4 wordt gesproken over het mogelijk zijn van meerdere woningen op moment dat deze bestaand zijn. Echter indien dit het geval zou zijn, dient dit middels een aanduiding op de plankaart te worden aangegeven, waarnaar een verwijzing in de voorschriften is opgenomen.

In lid B sub b onder 2 is een maximale bijgebouwenoppervlakte van 90 m² opgenomen. Dit is niet in overeenstemming met de ontsteningswinst in het kader van meergenoemde Ruimte-voor-Ruimte-regeling op basis waarvan dit plan tot stand is gekomen.

Artikel 15

Algemene voorschriften omtrent het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing

In de hierbij opgenomen tabel zijn bij wonen diverse soorten gebruik niet uitgesloten bij de bestemming Wonen. Het gaat hierbij onder andere om manegeactiviteiten, motorsportactiviteiten e.d. Dit zijn activiteiten die in het onderhavige plangebied niet thuishoren gezien de omliggende gebieden met hun natuurwaarden.

Artikel 16

Algemene voorschriften omtrent het gebruik van opstallen

In de hierbij opgenomen tabel is bij wonen niet als verboden gebruik aangegeven wonen anders dan in bedrijfswoningen en wonen in vrijstaande bijgebouwen. Ook bij de bestemming wonen dienen deze vormen van gebruik te worden uitgesloten.

U dient de voorschriften met inachtneming van het vorenstaande aan te passen.

Een aantal meer ondergeschikte opmerkingen over de voorschriften zijn of worden door de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling besproken met een vertegenwoordiger van uw gemeente. Dit geldt in het bijzonder voor de tabellen betreffende het verboden gebruik van gronden en opstallen in de artikelen 15 en 16. Eveneens geldt dit in het bijzonder voor de tabellen voor het aanlegvergunningstelsel in artikel 17.

11. Toepassing artikel 19, lid 2 WRO

Gezien de zwaarte van bovenstaande opmerkingen ben ik van mening dat dit advies geen grondslag biedt voor de toepassing van artikel 19, lid 2 WRO zoals bedoelt in de "lijst van gevallen ex artikel 19, lid 2" van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg.





Namens de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen,

voorzitter,

secretaris,

Voor de betekenis van de opmerkingen en van de asterisk (*) die bij de opmerkingen zijn geplaatst wordt verwezen naar de onderstaande verklaring:

- * Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen overwegende bezwaren bestaan. Zulks betekent dat, betrof dit een vastgesteld bestemmingsplan, geadviseerd zou worden tot onthouding van goedkeuring.
- ** Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen bedenkingen bestaan, maar waarover een definitief oordeel wordt voorbehouden of slechts een voorlopig standpunt kan worden ingenomen in verband met het ontbreken van voldoende onderbouwing van het gemeentelijk beleidsvoornemen. Deze bedenkingen kunnen worden weggenomen door bij de aanbieding ter goedkeuring van het plan aanvullende informatie te leveren, al dan niet na gevoerd nader overleg.
Bedenkingen die niet zijn weggenomen, terwijl deze redelijkerwijs wel hadden kunnen worden weggenomen, leiden tot een advies tot het onthouden van goedkeuring. Ten aanzien van de bedenkingen, die redelijkerwijs niet konden worden weggenomen, zal worden geadviseerd deze bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan weg te nemen.

Overige opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerp-plan die uitsluitend van informatieve betekenis zijn





1.08.02276

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Gulpen - Wittem
Postbus 56
6270 AB GULPEN

VROM-Inspectie
Regio Zuid
Overheden

Kennedyplein 7-13 Gebouw B1
Postbus 850
5500 AW Eindhoven

mw. E. Gans
Telefoon 040-2652911
Fax 040-2653030
www.vrom.nl

Vooroverleg bestemmingsplan "Landgoed Euverem"

Datum
21 APR. 2008

Kenmerk
2008042919/EGA/MCO

Gemeente OULPEN-WITTEM			
Gez. Agn	No. Iod 02276	Gez. Secr.	
	22 APR 1908		
Orig. Kopie	bprd	Gez. W.	

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Landgoed Euverem", ontvangen op 12 maart 2008, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de aanstaande nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur/inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Zuid voortaan de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Nationaal Landschap

Het bestemmingsplan beslaat het gebied dat in de Nota Ruimte is benoemd als Nationaal Landschap "Heuveland". Dit beleid is uitgewerkt in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Ik verzoek u in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving van dit beleid op te nemen. (categorie 2)

Lk verzoek u een nadere onderbouwing te geven van de wijze waarop het plan bijdraagt aan het behoud cc. de versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Daarbij dient met name te worden ingegaan op de kernkwaliteit 'behoud van cultuurhistorie'. (categorie 2)

Conclusie

Ik vertrouw er op dat u bovenstaande opmerkingen in het in procedure te brengen plan zult verwerken.

Ministerie van VROM →

slaat voor ruimte, wagen, milieurecht, katoen, leven, Relatieruimte, uitdienen en handhaven. Nederland is klein. Denk groot.





Categorieaanduiding

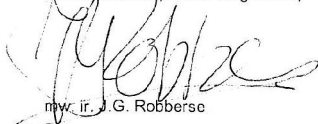
Categorie 1 houdt in dat het plan op dit planelement in strijd is met nationale belangen.

Categorie 2 houdt in dat de aanvaardbaarheid van dit planelement nog niet duidelijk is, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Categorie 3 gaat om meedenkopmerkingen.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het College van Gedeputeerde Staten de provincie Limburg.

Hogachtend,
de directeur/inspecteur Regio Zuid,



mr. ir. J.G. Robberse





I.08.02418



Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gulpen-Wittern
Postbus 56
6270 AB GULPEN

Sittard, 28 april 2008

uw kenmerk : U.08.01458
uw brief van : 12 maart 2008
ons kenmerk : 200804122

behandeld door : E. Theunissen
doorkiesnummer : 046-4205779
e-mail : e.theunissen@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
advies watertoets

onderwerp:

Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan "Landgoed Euverem"

Op 12 maart 2008 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan "Landgoed Euverem" bij het *watertoetsloket Roer en Overmaas* ingediend in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Wij beschouwen deze toezending als een verzoek om een wateradvies te geven. In dit wateradvies zijn de belangrijkste punten over de waterhuishouding voor dit plan opgenomen.

Bij de voorbereiding van dit plan heeft het waterschap diverse keren overleg en correspondentie gevoerd met u en de initiatiefnemer. Met waardering constateren wij dat een groot deel van onze eerdere opmerkingen en informatie is verwerkt in het plan. Desondanks hebben wij diverse opmerkingen. In de navolgende tekst gaan wij hier nader op in.

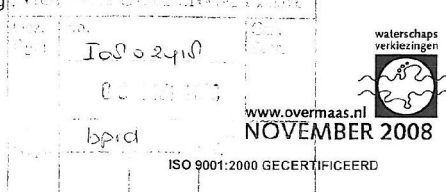
Diverse waterbelangen

Dit bestemmingsplan heeft te maken met verschillende waterbelangen (zuiveringstechnische werken, primaire wateren en een meanderzone). Het Waterschapsbedrijf en het waterschap hebben diverse opmerkingen op het voorliggende plan die zijn opgenomen in dit gezamenlijke wateradvies.

Advies Waterschapsbedrijf Limburg

Op de plankaart GIp07 is de ligging van de rioolwatertransportleiding van het Waterschapsbedrijf Limburg met arcering correct aangegeven. Echter in de legenda wordt de beschermingszone van de rioolwatertransportleiding aangegeven als "beschermingszone Water". Het Waterschapsbedrijf Limburg verzoekt u de tekst in de legenda aan te passen als "Beschermingszone Rioolwatertransportleiding".

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
btw-nummer NL 8123.61.155.B01



In de voorschriften van het bestemmingsplan Landgoed Euverem zijn in artikel 16, pagina 26, Hoofdstuk 3, artikel 9: Leidingen-Ondergronds, de bepalingen met betrekking tot de rioolwatertransportleiding opgenomen. De bepalingen tot de ondergrondse leiding zijn met betrekking tot de rioolwatertransportleiding niet volledig. In de voorschriften van het bestemmingsplan dient de volgende tekst te worden opgenomen:

" Het is, behoudens het bepaalde in lid D, verboden op en/of in gronden die zijn gelegen binnen de in lid A genoemde zone:

- het bodemniveau te wijzigen;
- gesloten oppervlakteverhardingen aan te brengen;
- diepwortelende beplanting aan te brengen of te rooien;
- graafwerkzaamheden uit te voeren anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- te heien of anderszins voorwerpen in de grond te brengen."

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Bakker van het Waterschapsbedrijf Limburg (tel. 0475-394327).

Advies Waterschap Roer en Overmaas

De waterschapsbelangen, de primaire wateren (inclusief beschermingszones) Gulp en overkluide Vosgrub en de meanderzone van de Gulp, zijn correct verwerkt in het bestemmingsplan. Wij verzoeken u echter om dit wateradvies, het advies van 20 september 2007 (kenmerk 5550/Eth) en het rapport "Inrichtingsplan woongebied Euverem, watertoets" van 16 augustus 2007 op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Behoudens eerdergenoemde opmerkingen kunnen wij een positief wateradvies geven.

Een afschrift van deze brief hebben wij naar de provincie en het Waterschapbedrijf Limburg gestuurd.

 Het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,
de secretaris/directeur,


drs. F.M.C.M. Wesdijk

* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas en het Waterschapsbedrijf Limburg. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.



Bijlage 2: Overleg artikel 10 Bro standpunt college

Overleg artikel 10 Bro

Door onderstaande instanties is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening 1995 (hierna Bro) een schriftelijke reactie ingediend inzake het voorontwerp bestemmingsplan landgoed Euverem van de gemeente Gulpen-Wittem:

1. Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen (PCGP);
2. VROM-inspectie;
3. Waterschap Roer en Overmaas (inclusief Waterschapsbedrijf);

1. PCGP d.d. 14 mei 2008

Een kopie van het PCGP advies is in bijlage 1 opgenomen.

Standpunt college

1. Algemene beleidsaspecten

Schetsplan

De plankaart zal aangepast worden waarbij de inrichtingsplannen op een juiste manier (met bouwvlakken) worden vertaald, tevens zullen alle onbebouwde gronden onder de bestemming Natuur gebracht worden. Binnen de voorschriften/regels zal in de bestemmingsomschrijving van deze bestemming de mogelijkheid voor vijvers of poelen te laten bestaan worden opgenomen.

Bestemmingsplan buitengebied Gulpen-Wittem

Het bestemmingsplan landgoed Euverem zal in overeenstemming met het ontwerp bestemmingsplan buitengebied worden gebracht.

Omdat nog een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd moest worden is het niet gelukt het bestemmingsplan landgoed Euverem eerst in procedure te brengen. Mogelijk dat het bij vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied meegenomen kan worden.

Exploitatieovereenkomst

Met de gemeente is overeengekomen dat de initiatiefnemer alles op eigen terrein realiseert en dat de kosten van 'openbare' voorzieningen voor rekening van de initiatiefnemer komen. Ook zullen een aantal afspraken gemaakt worden in het kader van het afstaan



en/of het natuurlijk beheer van o.a. de gronden langs de Gulp. Hiervoor zal tussen gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst opgesteld worden. De paragraaf economische uitvoerbaarheid in de toelichting zal hiermee worden aangevuld.

Nationaal landschap

In de toelichting zal de tekst met het beleid en de doelstelling van het Nationaal Landschap evenals de aanduiding en uitwerking van landschappelijke kernkwaliteiten worden uitgebreid. Er zal gekeken worden naar de doelstelling van het Nationaal Landschap en de wijze waarop het plan bijdraagt om de kernkwaliteiten te behouden en te versterken.

2. Planopzet

Vijvers

De aanwezige vijvers zullen onder de bestemming Natuur gebracht worden. De plankaart zal hierop worden aangepast. Hierdoor komt de recreatieve functie van ondermeer de forellenvijver te vervallen.

Bestemming wonen

De bestemmingsvlakken op de plankaart met de bestemming Wonen zullen in overeenstemming met het inrichtingsplan en het advies van de Kwaliteitscommissie worden aangepast.

Volgorde bestemmingen

De volgorde van de opgenomen bestemming is alfabetisch, overeenkomstig de voorwaarden in de SVBP2006/2008.

Zwarte asteraanduiding

Abusievelijk is de zwarte asteraanduiding niet in de legenda opgenomen. Het betreft de zonering van de ondergrondse leidingen. De plankaart zal hierop worden aangepast.

Een koppeling met de voorschriften/regels is reeds aanwezig binnen het artikel Leiding-Ondergronds.



3. Volkshuisvesting

Aanduiding Ruimte voor ruimte

De woningen die in het kader van Ruimte voor ruimte worden gerealiseerd zijn overeenkomstig deze regeling opgezet. In dat kader is het inrichtingsplan ook voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie. Deze hebben hiervoor een positief advies afgegeven. Dit bestemmingsplan is de planologische verankering van deze Ruimte voor ruimtewoningen. In de toelichting wordt hier uitgebreid op ingegaan en is het advies van de kwaliteitscommissie ingevoegd. Het opnemen van een aanduiding op de plankaart heeft verder geen meerwaarde omdat aan deze aanduiding in de voorschriften/regels geen beleid/regelingen gekoppeld kunnen en hoeven worden. Een beschrijving in hoofdlijnen wordt in de voorschriften/regels niet meer opgenomen (SVBP2008). Voor de vertaling naar de regionale woonvisie is de bestemmingsplankaart dan ook niet het gekijkte middel om aan te geven welke woningen in het kader van Ruimte voor ruimte zijn gerealiseerd.

4. Natuur en landschap

Door van Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur is het natuurwaardenonderzoek geactualiseerd. De conclusies uit dit onderzoek zullen in de toelichting worden opgenomen. Het onderzoek zelf is als losse bijlage beschikbaar (woongebied Euverem, actualisatie natuurwaardenonderzoek, projectnummer GW-129.407, Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur, Gulpen 22 oktober 2008).

5. Recreatie en toerisme

De parkeerplaats zal onder de bestemming Verkeer worden gebracht. Privaatrechtelijk zal afgedwongen worden dat deze parkeerplaats landschappelijk wordt ingepast, instandgehouden en onderhouden. In het bestemmingsplan kan hiervoor geen regeling worden opgenomen omdat het geen gebruiks- of bouwregel betreft.

6. Bodemkwaliteit

In het kader van de bodemkwaliteit heeft uitvoering onderzoek plaatsgevonden. Binnen het hoofdstuk Sectorale wetgeving van de toelichting zijn de conclusies uit dit onderzoek opgenomen. Gebleken is dat de



grond geschikt is voor het beoogde gebruik. Het onderzoek zelf is als losse bijlage beschikbaar (rapport Verkennend bodemonderzoek Foreldorado Gulpen, Econsultancy BV, d.d. 1 augustus 2007).

7. Cultuurhistorie

Het tracé van de historische tramlijn Maastricht-Vaals wordt niet opgenomen op de plankaart omdat deze geen cultuurhistorische bescherming kent in het kader van de Monumentenwet en ook niet is opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg. Ook op de kaart ruimtelijke en functionele karakteristiek uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is het tracé niet opgenomen.

De gemeente is niet voornemens om de komende periode voor de tramlijn een specifiek beleid te voeren. In de onderliggende bestemming Natuur is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat deze gronden bestemd zijn voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische en archeologische waarden. In dat kader is het tracé van de trambaan voldoende beschermd. De paragraaf archeologie en cultuurhistorie in de toelichting zal hierop aangevuld worden.

8. Water

De opmerkingen uit het advies van het Waterschap Roer en Overmaas zullen worden meegenomen. Zie hiervoor de behandeling van de reactie van het Waterschap Roer en Overmaas.

9. Overige aspecten

Het vastgestelde plan zal in digitaal uitwisselbare vorm, als GML-bestand, worden aangeleverd. Hierbij zal het voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in de SVBP2008.

10. Voorschriften/regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

De bepalingen bed en breakfast en horeca is abusievelijk opgenomen. Deze bepalingen zullen dan ook worden verwijderd.

Ten aanzien van het begrip coffeeshop zal de begripsbepaling worden aangevuld.



artikel 4 Agrarisch – Landschappelijke en natuurlijke waarden A-LN

De gronden met de aanduiding parkeren zullen onder de bestemming Verkeer worden gebracht. Hierdoor kan de bestemming A-LN komen te vervallen, waardoor ook de verwijzing naar evenementen komt te vervallen. De voorschriften/regels zullen hierop worden aangepast.

artikel 5 Natuur N

Abusievelijk zijn wandel-, fiets-, wielren- en mountainbike-evenementen toegestaan. Dit zal worden verwijderd.

Artikel 7 Water WA

De natuurlijke poelen zullen als Natuur bestemd worden. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Artikel 8 Wonen W

Voor de Ruimte voor ruimte-aanduiding zie onder punt 3 Volkshuisvesting.

In de doeleindenomschrijving zal bed en breakfast worden verwijderd. Dit komt binnen het plangebied niet voor.

De bebouwingspercentages zullen worden omgezet naar bouwvlakken. Een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan.

In lid B, sub a onder 4 wordt de verwijzing naar meerdere woningen geschrapt. Dit is in dit bestemmingsplan niet van toepassing.

Het oprichten van bijgebouwen is alleen toegestaan binnen het bijbouwvlak. Het bijbouwvlak is opgenomen bij de reeds bestaande reguliere woningen aan Euverem 5 en 11. Bij de ruimte voor ruimte-woningen is geen bijbouwvlak opgenomen, behoudens voor het bestaande schuurtje dat mag blijven staan. De woningen Euverem 5 en 11 zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem en worden in dit bestemmingsplan buiten het plangebied gelaten.



Artikel 15

De tabel is verplaatst naar ieder afzonderlijk artikel conform de regels in de SVBP2008. Hierin is per bestemming gekeken wat de gebruiksvoorschriften/regels van de gronden zijn.

Artikel 16

De tabel is verplaatst naar ieder afzonderlijk artikel conform de regels in de SVBP2008. Hierin is per bestemming gekeken wat de gebruiksvoorschriften/regels van de opstallen zijn.

Ondergeschikte opmerkingen

De tabellen zijn verplaatst naar ieder afzonderlijk artikel conform de regels in de SVBP2008. Daarbij is met de ondergeschikte opmerkingen rekening gehouden.

11.Toepassing artikel 19, lid 2 WRO

Voor kennisgeving aangenomen.

2. VROM inspectie d.d. 21 april 2008

Een kopie van het VROM advies is in bijlage 1 opgenomen.

Standpunt college

Nationaal Landschap

In de toelichting zal een paragraaf worden opgenomen waarbij het beleid Nationaal Landschap afgezet wordt tegen het beleid in het plangebied. Daarbij zal een nadere onderbouwing gegeven worden van de wijze waarop het plan bijdraagt aan het behoud c.q. de versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap waarbij ingegaan worden op de kernkwaliteit 'behoud van cultuurhistorie'.



3. Waterschap Roer en Overmaas (inclusief Provincie en Waterschapsbedrijf) d.d. 28 april 2008

Een kopie van het wateradvies is in bijlage 1 opgenomen.

Standpunt college

Advies Waterschapsbedrijf Limburg

De beschermingszone van de rioolwatertransportleiding is abusievelijk niet opgenomen in de legenda. De plankaart zal hierop worden aangepast. De aanduiding van de beschermingszone water is correct opgenomen in de legenda (blauwe asterarcering).

De voorschriften/regels van het bestemmingsplan binnen het artikel Leiding-Ondergronds zullen aangevuld worden met de tekst zoals opgenomen in het advies.

Advies Waterschap Roer en Overmaas

Het wateradvies van 20 september 2007 zal in de toelichting worden opgenomen, bijlage 3. Het rapport "Inrichtingsplan woongebied Euverem, watertoets" van 16 augustus 2007 is als losse bijlage beschikbaar (zie inhoudsopgave, bijlagen).



Bijlage 3: Advies waterschap Roer en Overmaas d.d. 20-09-2007



I.07.04205



Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gulpen-Wittem
Postbus 56
6270 AB GULPEN

Gemeente GULPEN-WITTEM			
Gez. Bgm	No.	Gez. Secr.	
	I 07.04205		
25 SEP. 2007			
Orig. Kopie	bprc	Gez. W.	

Sittard, 20 september 2007

uw kenmerk : -
uw brief van : -
ons kenmerk : 5550/Eth

behandeld door : E. Theunissen
doorkiesnummer : 046-4205779
e-mail : e.theunissen@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
advies watertoets

onderwerp:
Wateradvies inrichtingsplan woongebied Euverem

Op 16 augustus heeft Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur te Gulpen namens de heer Schins te Gulpen het rapport "Inrichtingsplan woongebied Euverem, watertoets" van 16 augustus 2007 bij het *watertoetsloket Roer en Overmaas** ingediend. Het rapport betreft een aanvulling en actualisatie van de waterparagraaf van de herinrichting van het voormalige foreldorado terrein (inclusief de parkeerplaats) te Euverem.

Wij constateren dat de punten uit de eerdere overleggen en correspondentie met het waterschap correct zijn verwerkt. Met de voorgestelde herinrichting en aanpassingen van het waterhuishoudkundige systeem stemmen wij in. Zo zijn diverse concrete verbeteringen opgenomen, waaronder het herstel van het bronbeekje (deels verleggen en geheel ontkluizen) en het natuurlijker inrichten en onderhouden van de bestaande vijverpartijen. Het hemelwater van de verhardingen en nieuwbouw (vijf villa's) zal worden opgevangen en vertraagd worden afgevoerd naar de vijverpartijen of het bronbeekje en uiteindelijk afwateren in de Gulp.

In het plangebied wordt in het voorjaar van 2008 de huidige rioolwatertransportleiding Beutenaken – Gulpen van het Waterschapsbedrijf Limburg vervangen. Ten tijde van de ontwikkeling van het inrichtingsplan woongebied Euverem was het tracé van de nieuwe rioolwatertransportleiding nog niet bekend. De nieuwe rioolwatertransportleiding wordt aan de oostzijde van de huidige transportleiding aangelegd. De oude leiding zal gelijktijdig met de aanleg en/of na het aansluiten van de nieuwe transportleiding op de bestaande transportleiding ter plaatse van de Molenweg te Gulpen, uit het perceel worden verwijderd. De gegevens van de nieuw te leggen rioolwatertransportleiding kan het Waterschapsbedrijf Limburg u digitaal aanleveren.

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
btw-nummer NL 8123.61.155.B01 • BR075550ETH.DOC

ISO 9001:2000 GECERTIFICEERD



In het inrichtingsplan woongebied Euverem is een bronbeekje voorzien, dat over de rioolwatertransportleiding Beutenaken - Gulpen wordt aangelegd. In de voorschriften ten aanzien van de beschermingszone van de rioolwatertransportleiding artikel 3.1, pagina 42 van het inrichtingsplan, is omschreven dat het niet is toegestaan om wijzigingen in het bodemniveau aan te brengen. Gelet op dit feit verzoeken wij u met ons en het Waterschapsbedrijf Limburg, dhr. J. Bakker ☎ 0475-394327, in overleg te treden. Een mogelijke oplossing is het aanbrengen van een beschermingsconstructie ter plaatse van de rioolwatertransportleiding en het bronbeekje. Met een beschermingsconstructie boven de transportleiding ter plaatse van het toekomstige bronbeekje kan de aanleg, zoals is voorgesteld in het inrichtingsplan, waarschijnlijk doorgang vinden. Deze beschermingsconstructie kan door het Waterschapsbedrijf Limburg worden meegenomen in het werk met betrekking tot de aanleg van de rioolwatertransportleiding Beutenaken - Gulpen.

Voor wat betreft de beplanting mag in de beschermingszone van de aan te leggen rioolwatertransportleiding geen diepwortelende beplanting worden aangebracht. Wij verzoeken de initiatiefnemer in het beplantingsplan hiermee rekening te houden en dit ter goedkeuring aan te bieden bij het Waterschapsbedrijf Limburg.

Tot slot verzoeken wij u bij de eerstvolgende bestemmingsplanherziening, de nieuwe gegevens van de rioolwatertransportleiding, de waterpartijen, het bronbeekje, de (overkluisde) Vosgrub en de meanderzone van de Gulp, allen gelegen in het plangebied, positief te bestemmen. Hierloze verwijzen wij u naar de notitie "Voorbeeldvoorschriften water in bestemmingsplannen" die op onze site www.overmaas.nl onder E-loket en Watertoetsloket of Wateratlas is te downloaden.

Gelet op het voorgaande voldoet het plan aan de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer en aan onze richtlijnen voor het dimensioneren van de waterhuishoudkundige voorzieningen. Wij geven u dan ook, behoudens voornoemde opmerkingen met betrekking tot de bescherming van de nieuwe rioolwatertransportleiding, een positief wateradvies.

Een afschrift van deze brief is naar de provincie, het Waterschapsbedrijf Limburg, Heukelom Verbeek landschapsarchitecten te Gulpen en de initiatiefnemer de heer Schins te Gulpen gestuurd.

Het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,
de secretaris/directeur,



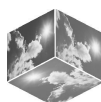
drs. F.M.C.M. Wesdijk

* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas en het Waterschapsbedrijf Limburg. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.



Bijlage 4: Ingekomen zienswijze

 I.09.00763		provincie limburg 												
Burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem Postbus 56 6270 AB GULPEN		<table border="1"><tr><td colspan="3">Gezondheidsraad Provincie Limburg</td></tr><tr><td>Gez. Bgmt</td><td>No. I.09.00763</td><td>Gez. Secr.</td></tr><tr><td colspan="3" style="text-align: center;">- 9 FEB. 2009</td></tr><tr><td>Orig. Kopie</td><td>BPRD Weth. Boekmans PDID</td><td>Gez. W.</td></tr></table>	Gezondheidsraad Provincie Limburg			Gez. Bgmt	No. I.09.00763	Gez. Secr.	- 9 FEB. 2009			Orig. Kopie	BPRD Weth. Boekmans PDID	Gez. W.
Gezondheidsraad Provincie Limburg														
Gez. Bgmt	No. I.09.00763	Gez. Secr.												
- 9 FEB. 2009														
Orig. Kopie	BPRD Weth. Boekmans PDID	Gez. W.												
Afdeling	RO	Behandeld	C.J.H. Maes											
Ons kenmerk	2009/3575	Telefoon	(043) 389 7981											
		Fax	(043) 389 7977											
		Email	cjh.maes@prvlimburg.nl											
Uw kenmerk	U.08.06341	Maastricht	6 februari 2009											
Bijlage(n)	-	Verzonden	VERZONDEN - 6 FEB. 2009											
Onderwerp Zienswijzen ex artikel 3.8.1 Wro Ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Euverem", hierna te noemen het plan.														
Uw plan hebben wij op 5 januari 2009 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. De beoordeling van het plan op grond van artikel 3.1.1 Bro heeft aanleiding gegeven tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Wij zijn van mening dat deze opmerkingen in het plan onvoldoende vertaling hebben gekregen. Op basis daarvan is er aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen. Zienswijze Het beleid dat ten grondslag ligt aan het onderhavige plan is het Ruimte voor Ruimte beleid. Dat wil zeggen dat aan de voorwaarden uit deze regeling dient te worden voldaan. Ook dient alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld een overeenkomst waarin een en ander waaronder de sloop van bebouwing is vastgelegd te worden gesloten. Ook dienen de woningen die in het plan zijn opgenomen te worden gelabeld als Ruimte voor Ruimte woningen, middels een aanduiding op de plankaart en een verwijzing in de voorschriften.														
Praat mee over Limburg! www.limburg.nl/burgerforum														
Bezoekadres: Limburglaan 10 NL-6229 GA Maastricht	Postbus 5700 NL-6202 MA Maastricht postbus@prvlimburg.nl	Tel + 31 (0)43 389 99 99 Fax + 31 (0)43 361 80 99 www.limburg.nl	Bankrekening Rabobank 13.25.75.728											
		Bereikbaar via: Lijn 1 (richting De Heeg) Lijn 3 (richting Heugem) Lijn 53 (richting Gulpen) Lijn 57 (richting Gulpen)												





De begrenzingen van het bestemmingsvlak zijn niet op de plankaart aangegeven. Deze is wel in de regels bij de begripsbepalingen omschreven, maar is niet als zodanig (omlijnd) aangegeven op de plankaart.

Binnen de bestemming Natuur is het toegestaan om te parkeren daar waar een aanduiding is opgenomen op de plankaart. Deze aanduiding is niet op de plankaart en legenda opgenomen. Parkeren is bovendien niet een doeleind dat wordt nagestreefd met de bestemming Natuur, het is dan ook een functie die niet passend is binnen voornoemde bestemming.

Binnen de bestemming Natuur is tevens aangegeven dat bestaand agrarisch gebruik met inachtneming van de bedoelde natuurwaarden mag worden voortgezet. Is er sprake van bestaand agrarisch gebruik dat wordt voortgezet want het is niet in overeenstemming met de bestemming Natuur om agrarisch gebruik te laten plaatsvinden. Duidelijk dient te zijn, dat de term Landgoed wordt gebruikt zonder dat hier enige koppeling met de Natuurschoonwet of een andere landgoederenregeling aan ten grondslag ligt. Dit dient duidelijk te worden aangegeven, omdat het plan door middel van de Ruimte voor Ruimte Regeling tot stand is gekomen. Bij het ontwikkelen van landgoederen dient immers aan de gestelde voorwaarden te worden voldaan.

(Overigens komt in de inhoudsopgave de paginanummering niet overeen met de paginanummering bij de voorschriften.). Wat verder gebleken is, is dat het bestemmingsplan de naam Landgoed Euverem draagt en het inrichtingsplan de naam inrichting woongebied Euverem dit zaait verwarring. Verder komen de schetsen van de plankaart niet overeen met de schetsen in het inrichtingsplan (locatie woningen). Ook dit zaait onduidelijkheid, waarbij gesteld wordt dat de plankaart het juridisch bindend instrument is, waaraan de planologische rechten kunnen worden ontleend. Dit geldt evenzo voor het aantal woningen en de status EHS waarvan voor een plandeel sprake is. In de inrichtingsschets staat op pagina 14 paragraaf 2.3 echter dat het plangebied geen deel uit maakt van de EHS, hetgeen derhalve niet juist is. Mocht het inrichtingsplan dan ook enige juridische status krijgen, dan dienen vorenstaande omissies te worden weggenomen.

Binnen de bestemming Verkeer is het toegestaan gebouwen, geen woningen zijnde, op te richten. Gezien de ligging van het plandeel alsmede de dubbelbestemming POG die ter plaatse is opgenomen voor de gronden achten wij een gebouw ter plaatse niet passend binnen deze bestemming. Een en ander geldt evenzeer voor de andere bouwwerken ten behoeve van recreatieve voorzieningen.

De dubbelbestemming Leiding – Ondergronds is wel in de planregels geregeld, maar is niet in de legenda op de plankaart opgenomen. Door het ontbreken van deze koppeling bestaat er dan ook geen planologische regeling voor de ondergrondse leidingen. In de legenda is wel opgenomen onder dubbelbestemmingen Leiding – Riool en Leiding – Riool (lijn) in tegenstelling tot de planregels waarin is aangegeven dat de gronden zijn aangewezen voor Leiding – Ondergronds.

Binnen dubbelbestemming Waarde – Ecologie is in de legenda op de plankaart een onderverdeling gemaakt tussen (EHS) en (POG). In de planregels komt dit onderscheid niet tot uitdrukking.

De weergave op de plankaart voor het bestemmingsplangebied en voor de aanduiding Milieuzone – Bodembeschermingsgebied zijn gelijk. Dit impliceert dat het gehele bestemmingsplangebied ook bodembeschermingsgebied is. Echter in de planregels ontbreekt een regeling voor het bodembeschermingsgebied, hetgeen wel zou moeten om het betreffende gebied te kunnen beschermen.





Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient ook inzichtelijk te worden gemaakt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. In paragraaf 5.3 van de plantoelichting wordt ingegaan op het aspect bodem. Aangegeven wordt dat uitvoerig bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. De aangetoonde bodemverontreinigingssituatie wordt echter niet beschreven. Ook de consequenties hiervan voor de beoogde bestemmingen zijn niet aangegeven. Er wordt verwezen naar een bodemonderzoeksrapport van Econsultancy dat als losse bijlage bij het plan zou zijn gevoegd, maar dit onderzoek ontbreekt.

Bij de stukken van het voorontwerpbestemmingsplan was het bodemonderzoek wel bijgevoegd. Daaruit bleek dat de bodem plaatselijk ernstig verontreinigd is. Ook destijds is in onze reactie op het voorontwerpplan aangegeven dat de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken en de consequenties daarvan dienen te worden verwoord in de toelichting van het plan. Dat is in het nu voorliggende ontwerpplan nog niet gebeurd.

Met het oog op het provinciale belang verdient het aanbeveling om vóór besluitvorming door de Raad over het bestemmingsplan tenminste ambtelijke overeenstemming met de Provincie te hebben over de aanpak van de bodemverontreiniging ter plaatse van gevallen van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb).

Hiermee wordt de aanpak in beide wettelijke sporen (Wro en Wbb) goed op elkaar afgestemd en wordt eventueel beroep van provinciezijde ten aanzien van dit aspect in het verdere verloop van de onderhavige procedure voorkomen.

Tenslotte willen wij u uitdrukkelijk wijzen op het gegeven dat per 1 juli 2009 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd. Ik wil u vragen reeds thans te bezien of in de loop van de procedure het plan in deze vorm kan worden aangeleverd.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



Bijlage 5: Eindverslag zienswijzen en overzicht ambtshalve wijziging

Procedure.

Het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan “land-goed Euverem” heeft op grond van artikel 3.8 Wro in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken, van 31 december 2008 tot en met 10 februari 2009, ter inzage gelegen in de hal van het gemeentehuis te Gulpen en is eveneens via de gemeentelijke website langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Ingediende zienswijzen.

In totaal is er één zienswijze van de provincie Limburg ingekomen. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. Onderstaand wordt deze zienswijze samengevat en voorzien van het standpunt van de gemeente. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

Tevens is bij schrijven van het Waterschap Roer en Overmaas d.d. 11 februari 2009 het bericht ingekomen dat alle belangen correct zijn verwerkt en er dus geen opmerkingen zijn. Daarom is afgezien van het indienen van een zienswijze.

Ambtshalve wijzigingen.

Naast de wijzigingen die voortkomen uit de zienswijze, zijn er nog een aantal aanpassingen die de gemeente zelf op het plan heeft. Deze ambtshalve wijziging wordt na de behandeling van de zienswijze weergegeven.

Samenvatting zienswijze:

Provincie Limburg, postbus 5700, 6202 MA Maastricht
d.d. 6-2-2009, ingekomen 9-2-2009 onder nummer I.09.00763

Samenvatting:

a. Het plan dient te voldoen aan het Ruimte voor Ruimte beleid. Hiervoor dient alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld een overeenkomst te



worden vastgesteld waarin de sloop van de bebouwing is vastgelegd. Tevens dienen de woningen op de plankaart gelabeld te worden.

b. De begrenzingen van het bestemmingsvlak zijn niet op de plankaart aangegeven.

c. Binnen de bestemming natuur dient geen parkeren te worden toegestaan.

d. Binnen de bestemming Natuur mag geen agrarisch gebruik plaatsvinden.

e. Duidelijk maken dat term Landgoed niet gekoppeld is aan de Natuurschoonwet of andere landgoedregeling.

f. Er bestaat verwarring doordat het bestemmingsplan de naam Landgoed Euverem draagt en het inrichtingsplan de naam inrichting woongebied Euverem.

g. De schetsen op de plankaart komen niet overeen met de schetsen uit het inrichtingsplan.

h. Indien het inrichtingsplan een juridische status krijgt dienen de omissies in dit plan weggenomen te worden.

i. Binnen de bestemming Verkeer dient het niet mogelijk te zijn om gebouwen, geen woningen op te richten. Dit geldt ook voor andere bouwwerken ten behoeve van recreatieve voorzieningen.

j. De dubbelbestemming Leiding-Ondergronds is wel in de planregels geregeld maar is niet in de legenda van de plankaart opgenomen. In de legenda staat Leiding – Riool en Leiding – Riool (lijn).

k. Op de plankaart komt binnen de bestemming Waarde-Ecologie het onderscheid tussen EHS en POG niet tot uitdrukking.

l. De regeling voor Milieuzone-Bodembeschermingsgebied ontbreekt.

m. Inzichtelijk dient te worden gemaakt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Er dient ambtelijke overeenstemming met de Provincie te zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad.

Standpunt gemeente.

a. In hoofdstuk 2 van de toelichting is nader ingegaan op de in de Ruimte voor Ruimte-regeling genoemde randvoorwaarden en de vertaling ervan naar het planvoornemen. Tevens is een overeenkomst vastgesteld



waarin onder andere de sloop van de bebouwing is vastgelegd. Een kopie van deze overeenkomst zal als bijlage 6 worden toegevoegd. Tevens zullen de woningen die in het kader van Ruimte voor Ruimte gerealiseerd worden op de plankaart van een label voorzien worden. Tevens zal hiervoor een verwijzing opgenomen worden in de planregels.

Het bestemmingsplan zal ten aanzien van de overeenkomst en de aanduiding Ruimte voor Ruimte-woning worden aangepast.

b. Abusievelijk is de zwarte omlijning bij sommige bestemmingen komen te vervallen. De plankaart zal hierop worden aangepast.

c. Het toestaan van parkeren binnen de bestemming Natuur zal in de planregels worden geschrapt. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

d. De zinsnede "..., bestaand agrarisch gebruik mag, met inachtneming van de bedoelde natuurwaarden worden voortgezet." zal worden geschrapt. De planregels zullen hierop worden aangepast.

e. In de toelichting zal onder het hoofdstuk 'Plan in een oogopslag' een passage worden opgenomen dat het hier niet gaat om een landgoed in de zin van de Natuurbeschermingswet of andere aan een landgoed gestelde voorwaarden. De toelichting zal hierop worden aangepast.

f. Het bestemmingsplan staat nu reeds op diverse plaatsen geregistreerd en is bekend onder de naam 'Landgoed Euverem'. De gemeente ziet geen aanleiding om deze naam nu te wijzigen. Het bestemmingsplan zal hierop niet worden aangepast.

g. De schetsen uit het inrichtingsplan zijn in de periode tot het vervaardigen van dit bestemmingsplan verder uitgewerkt. Hierbij hebben een aantal wijzigingen plaatsgevonden. De op de plankaart ingetekende woningen zijn een correcte weergave van de laatste stand van zaken. De plankaart in combinatie met de



planregels vormt de juridische grondslag voor de ontwikkeling.

h. Het inrichtingsplan maakt geen onderdeel uit van de planregels of plankaart. In zowel de planregels als op de plankaart is geen verwijzing naar het inrichtingsplan opgenomen. Hierdoor krijgt het inrichtingsplan bij vaststelling geen juridische status. De omissies tussen het inrichtingsplan en de plankaart hoeven dan ook niet aangepast te worden. Het bestemmingsplan hoeft hierop niet te worden aangepast.

i. De mogelijkheid om gebouwen, geen woningen zijnde op te richten binnen de bestemming Verkeer zal worden geschrapt. Het oprichten van andere bouwwerken ten behoeve van recreatieve voorzieningen kan binnen de bestemming Verkeer eveneens geschrapt worden. De planregels zullen hierop worden aangepast.

j. De legenda zal in overeenstemming worden gebracht met de planregels. De plankaart zal hierop worden aangepast.

k. Binnen de bestemming Waarde-Ecologie zou het onderscheid tussen EHS en POG op de plankaart zichtbaar moeten worden. Echter in het kader van de planregels is dit voor dit bestemmingsplan niet relevant. Er is geen regeling opgenomen die expliciet naar de EHS of POG verwijst. Het onderscheid tussen EHS en POG hoeft dan ook niet inzichtelijk gemaakt te worden. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

l. In artikel 14.1 is de verwijzing naar de regeling voor het bodembeschermingsgebied opgenomen. Het bestemmingsplan hoeft hierop niet te worden aangepast.

m. In het kader van de bodemkwaliteit heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen gemeente en provincie. In dit overleg is tot een overeenstemming gekomen. Een kopie van het verslag zal in bijlage 7 worden opgenomen. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat er nog een aantal onderzoeken uitgevoerd



moeten worden. Deze onderzoeken dienen voor vaststelling van het bestemmingsplan uitgevoerd te zijn en zullen als losse bijlage bij het plan gevoegd worden. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Overzicht ambtshalve wijzigingen.

Op de plankaart:

1. De percelen die grenzen aan de weg Euverem dienen middels de bestemming Verkeer op deze weg ontsloten te worden. Een gedeelte van de gronden aansluitend aan deze woningen dient dan ook als Verkeer bestemd te worden.
2. De percelen met een woonbestemming gelegen in het binnenterrein die niet aan de bestemming verkeer grenzen zullen aangepast worden zodat ze direct ontsloten kunnen worden.

In de planregels

3. onder begrip 1.8 schrappen tekstgedeelte ‘.. bijlage 2 en ontleend aan ..’ omdat aan het planregels geen bijlage 2 is gekoppeld.
4. onder artikel 5.5.1 onder h het woordje ‘een’ schrappen omdat de zin anders niet loopt.
5. onder artikel 7.1 het tekstgedeelte ‘..van de samenhang tussen abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken van de betreffende plangebiedsdelen.’ vervangen door ‘en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden.’ zodat de planregels in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan buitengebied.
6. onder artikel 7.3.1 toevoegen punt ‘e. het aanleggen van voorzieningen voor de opvang van hemelwater en de afvoer van hemelwater vanaf een dergelijke voorziening.’ zodat de planregels in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan buitengebied.
7. Artikel 15.2 schrappen omdat deze ontheffingsmogelijkheid niet voor dit gebied van toepassing is.



8. Onder artikel 20 'buitengebied 2008' wijzigen in 'Landgoed Euverem'.

In de toelichting

8. Op pagina 22 kan het tekstgedeelte 'Daartoe strekt de bestemmingsplanregeling in de regels waarbij aangesloten is op de regels in het bestemmingsplan.' geschrapt omdat dit dubbelop is.





Adviseurs Juristen Projecten Makelaars

Overeenkomst Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg

Ondergetekenden,

de gemeente Gulpen-Wittem, ten dezen vertegenwoordigd door burgemeester drs. A.R.B. van den Tillaar nader te noemen partij 1, ten dezen handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem d.d. 4 oktober 2005

en

de heer E.M.C. Schins, Groenendalsbergweg 10 (6274 NS) te Reijmerstok handelend namens 'Landgoed Euverem BV', nader te noemen partij 2;

overwegende:

- dat partij 2 bij de gemeente Gulpen-Wittem een aanvraag heeft ingediend tot toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg met betrekking tot de sloop van 4.392 m² gebouwen en kweekbakken, op het voormalig 'Foreldoradoterrein' aan het adres Slenakerweg ongenummerd te Euverem, zoals beschreven in paragraaf 2.2 van het Stedenbouwkundig en landschapsontwerp, 'Inrichting Woongebied Euverem', d.d. 07 september 2005, met dossiernummer: GWP-129.406, opgesteld door Van Heukelom – Verbeek landschapsarchitecten b.v. i.s.m. BV Bruls en Co;
- dat de gemeente Gulpen-Wittem d.d. 4 oktober 2005 in beginsel tot medewerking aan de aanvraag heeft besloten;
- dat de provinciale kwaliteitscommissie Ruimte voor Ruimte bij schrijven 18 november 2005 te kennen heeft gegeven akkoord te gaan met het terugbouwen van maximaal 5 compensatiewoningen op het voormalige 'Foreldoradoterrein' aan het adres Slenakerweg ongenummerd te Euverem;
- dat voor het bereiken van de beoogde doelen een procedure tot wijziging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gulpen' dient te worden opgestart;
- dat partij 2 zich verplicht om na het onherroepelijk worden van de hiervoor bedoelde bestemmingsplanwijziging de te slopen gebouwen en bouwwerken ook daadwerkelijk te slopen conform het gestelde in de Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg;

komen overeen als volgt:

1.

Partij 1 zal de benodigde wijziging van het bestemmingsplan als hiervoren bedoeld ingevolge het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke ordening zo snel mogelijk en met voortvarendheid in procedure nemen.

2.

Partij 2 verplicht zich om na het onherroepelijk worden van de betreffende bestemmingsplanwijziging de sloop van de in het geding zijnde gebouwen en bouwwerken ter hand te nemen en wel conform het gestelde in de Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg.



3.

Partij 2 verplicht zich betreffende werkzaamheden uit te voeren en af te ronden nadat voornoemde bestemmingsplanwijziging onherroepelijk is geworden en niet eerder met de bouw van de compensatiewoningen kan worden begonnen alvorens de sloopwerkzaamheden volledig zijn afgerond.

4.

Partij 2 verplicht zich om in de zone met de bestemming Natuur (N), nader aangeduid op bijgevoegde kaart (bijlage 1) die integraal onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst, geen hoogopgaande beplanting of bomen te planten of toe te voegen ten opzichte van de aanwezige beplanting ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst, met uitzondering van vervanging als gevolg van (natuurlijke) vernietiging.

5.

Partij 2 zal een onmiddellijk opeisbare en niet voor compensatie vatbare boete verschuldigd zijn van € 2.500,- voor iedere dag dat hij in gebreke is te voldoen aan de bepaling als bedoeld onder sub 3 uit deze overeenkomst met een maximum van € 100.000,-, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming van deze overeenkomst of volledige schadevergoeding. Partij 2 zal zich niet met een beroep op overmacht aan het betalen van de boeten kunnen onttrekken.

6.

Mocht buiten toedoen van partijen uitvoering van deze overeenkomst op enig ogenblik niet langer mogelijk zijn dan zijn partijen, onverlet de wettelijke taken en bevoegdheden, verplicht medewerking te verlenen aan een aanpassing van deze overeenkomst.

7.

Indien op enig onderdeel van deze overeenkomst knelpunten optreden zullen partijen in overleg treden. Indien het overleg niet tot voor partijen bevredigend resultaat leidt, zal de meest gereede partij het geschil voorleggen aan de rechter.

8.

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen te Gulpen-Wittem d.d. 22-05-2019

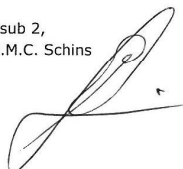
Partij sub 1,

drs. A.R.B. van den Tillaar



Partij sub 2,

dhr. E.M.C. Schins






Bijlage 7: Verslag ambtelijk overleg inzake bodem

Verslag ambtelijk overleg inzake bodem project Landgoed Euverem (gem. Gulpen-Wittem) d.d. 19 februari 2009.

Ten aanzien van het ingediende bodemonderzoek van Econsultancy te Swalmen dd. 1 augustus 2007, rapportnummer 07031250, projectcode GUL.ARV.NEN, zijn de volgende opmerkingen gemaakt in relatie tot het ontwerp-bestemmingsplan:

Deellocatie A: Parkeerplaats met verhardingslaag

Bij continuering van de bestemming als parkeerterrein hoeft geen verdere actie te worden ondernomen.

Deellocatie B: Voormalige bovengrondse olietank (perceel GPN B 6701)

Geen verdere actie nodig.

Deellocatie C: Voormalige bovengrondse dieseltank (2000 liter) en voormalige brandplaats.

Geen verdere actie nodig.

Deellocatie D: Voormalige ondergrondse benzinetank (5000 liter) met een afleverzuil en leidingwerk.

Ter plaatse van boring D1 (0 – 0,5 m beneden maaiveld) is een lichte verontreiniging aangetroffen met minerale olie (450 mg/kg droge stof). De bodem voldoet niet aan de kwaliteit voor de nieuwe bestemming wonen. De bodem kan geschikt worden gemaakt door ontgraven van de bodem nabij boring D1 tot een diepte van 0,5 meter beneden maaiveld. In totaal zal naar schatting ca. 10 m³ verontreinigde grond moeten worden afgevoerd naar een vergunninghouder.

Deellocatie E: Voormalige bovengrondse HBO tank

Ter plaatse van boring E1 en E2 (0 – 0,5 m beneden maaiveld) is een lichte verontreiniging aangetroffen met minerale olie (70 mg/kg droge stof). In 1998 is dezelfde deellocatie door Laboran International onderzocht. Op basis van de in 2007 en 1998 aangetroffen concentraties minerale olie dient middels een doelmatigheidsonderzoek te worden aangetoond of verwijdering van de lichte minerale olie verontreiniging noodzakelijk is. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarden voor de bestemming natuur (AW2000) en wonen.



Deellocatie F: Voormalige trambaan

Ter plaatse van boringen F1, F3 en F4 (0 – 0,5 m beneden maaiveld) is een matige verontreiniging aangetroffen met PAK (22 mg/kg droge stof). In verband met herbestemming van de bestemming dagrecreatie naar bestemming natuur dient een nader onderzoek plaats te vinden naar de aard en omvang van de PAK verontreiniging.

Deellocatie G: Voormalige afvalplaats Quads (bovengrondse benzineopslag)

Geen verdere actie nodig.

Deellocatie H: Weggetje met verhardingsmateriaal incl sterke PAK-Verontreiniging

Ten aanzien van het weggetje kan worden opgemerkt dat de bodem (0-0,5 meter beneden maaiveld) licht verontreinigd is met PAK (1,2 mg/kg droge stof) en Zink (100 mg/kg droge stof). In het bodemonderzoek van Laboran International van 14 augustus 1998 wordt melding gedaan van een sterke PAK-verontreiniging, deze is echter ter plaatse van het weggetje niet aangetroffen (zie verder onder deellocatie I).

Op basis van de in 2007 aangetroffen concentraties PAK en Zink dient middels een doelmatigheidsonderzoek te worden aangetoond of verwijdering van de lichte verontreinigingen noodzakelijk is. Hierbij dient getoetst worden aan de maximale waarden voor de bestemming natuur (AW2000) en wonen.

Deellocatie I: Onverdacht terreindeel

Ter plaatse van boringen I7, I16, I18, I19 en I27 (0 – 0,5 m beneden maaiveld) is een ernstige verontreiniging aangetroffen met PAK (56 mg/kg droge stof). De waargenomen sintels, puin en kolengruis in de boringen zouden een mogelijke verklaring kunnen zijn voor de gemeten PAK-concentratie. Uit het bodemonderzoek van Laboran International van 14 augustus 1998 blijkt eveneens dat de bovengrond (0 – 0,5 m beneden maaiveld) ten westen van de voormalige trambaan ernstig verontreinigd is met PAK. Echter bij slechts één boring is in 1998 bodemvreemd materiaal aangetroffen (puin en kolengruis). De verwachting is dan ook dat separate analyses van de boringen I7, I16, I18, I19 en I27 een meer diffuse PAK-verontreiniging zullen aantonen. In verband met herbestemming van de bestemming dagrecreatie naar bestemming natuur dient een nader onderzoek plaats te vinden naar de aard en omvang van de PAK verontreiniging. Om een beeld te krijgen of hier sprake is van een enkele puntbron dan wel een meer diffuse verontreiniging zouden de individuele boringen separaat geanalyseerd kunnen worden op PAK en getoetst worden aan de toekomstige bestemming natuur (AW2000) en wonen.



Ter plaatse van boringen I70, I77 en I78 (0 – 0,5 m beneden maaiveld) is een ernstige verontreiniging aangetroffen met PAK (77 mg/kg droge stof), alsmede een matige verontreiniging aangetroffen met Minerale olie (480 mg/kg droge stof). In verband met herbestemming van de bestemming dagrecreatie naar bestemming natuur dient een nader onderzoek plaats te vinden naar de aard en omvang van de PAK en minerale olie verontreiniging.

Ter plaatse van boringen I49, I50, I53, I55, I60 en I63 (0 – 0,5 m beneden maaiveld) is een lichte verontreiniging aangetroffen met Zink (100 mg/kg droge stof), PAK (1,8 mg/kg droge stof), EOX (0,32 mg/kg droge stof) en Minerale olie (85 mg/kg droge stof). Deze boringen dienen separaat te worden geanalyseerd op de aanwezige verontreinigingen en getoetst worden aan de toekomstige bestemming natuur (AW2000) en wonen.

Ter plaatse van boringen I40, I42, I65 en I74 (0 – 0,5 m beneden maaiveld) is een lichte verontreiniging aangetroffen met PAK (5,6 mg/kg droge stof). Deze boringen dienen separaat te worden geanalyseerd op PAK en getoetst worden aan de toekomstige bestemming natuur (AW2000) en wonen.

Tot slot dienen de acht te realiseren nieuwe woonbestemmingen te worden onderzocht volgens NEN5740 en de resultaten dienen te worden getoetst aan de maximale waarden wonen.





Bijlage 8: Vaststellingsbesluit



GEMEENTE
Gulpen-Witterm

Gemeentebestuur van Gulpen-Witterm

Kenmerk: BP/125
Onderwerp: Bestemmingsplan Landgoed Euverem

De Raad van de gemeente Gulpen-Witterm

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 april 2009 inzake het bestemmingsplan Landgoed Euverem.

Gelet op

Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene Wet Bestuursrecht

Besluit

Vaststellen van het ontwerp-bestemmingsplan Landgoed Euverem met inachtneming van de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie Limburg en de ambtshalve wijzigingen.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 25 mei 2009.

De griffier,

Mw. F.G.J.M. van der Walle.

De plv. voorzitter,

Mw. E.H.M. Vanderheijden-Knops.



