



Dhr. J. van Houtem

Grote Bosweg 12
6276 PK Heijenrath
Gulpen-Wittem



project:

**Wijzigingsplan
Ruimte voor Ruimte
Heyenrath, Gemeente
Gulpen-Wittem**

toelichting

status:

vastgesteld

datum:

14 oktober 2010

projectnummer:

PS0001

auteur:

Rve





Inhoudsopgave

1 Inleiding

1.1 Aanleiding	1
1.2 Geldend bestemmingsplan	2
1.3 Wijziging bestemmingsplan	4

2 Planbeschrijving

2.1 Uitgangssituatie	5
2.2 Plangebied	7
2.3 Situering woningen	8
2.4 Situering tuinen	9
2.5 Ontsluiting woningen	9
2.6 Inpassing in omgeving	9
2.7 Bebouwing	9

3 Beleidskader

3.1 Inleiding	12
3.2 Belvedere	12
3.3 Het Nationaal Waterplan	13
3.4 Nota Ruimte	14
3.5 Provinciaal Omgevingsplan Limburg	15
3.6 POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg	16
3.7 Structuurvisie Gulpen-Wittern	17
3.8 Stedelijk waterplan Gulpen-Wittern	18
3.9 Beleidsregels op basis van het bestemmingsplan Buitengebied	18

4 Verantwoording conform “Ruimte voor Ruimte”

4.1 Inleiding	20
4.2 Algemene randvoorwaarden	20
4.3 Specifieke voorwaarden	21

5 Sectorale aspecten

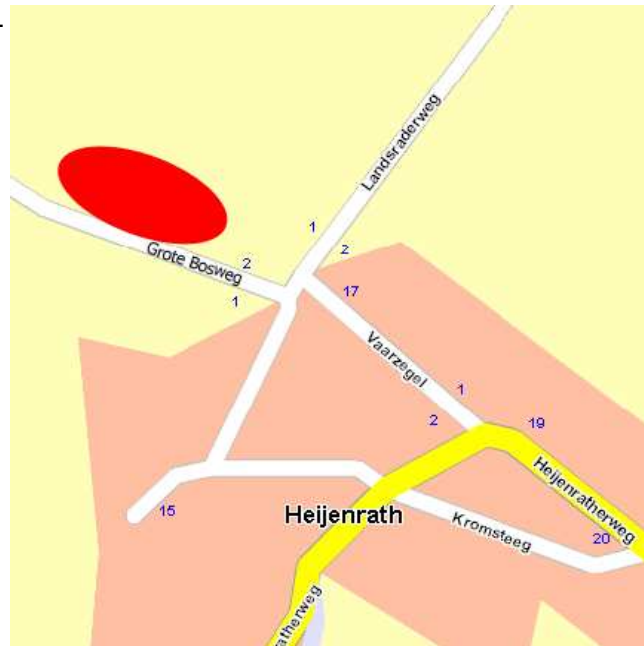
5.1 Inleiding	26
5.2 Milieu	26
5.3 Flora en fauna	29
5.4 Archeologie en cultuurhistorie	30

6 Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw

6.1 Watertoets	33
6.2 Waterhuishoudkundige situatie	33



1



6.3 Invloed van het planvoornemen	33
6.4 Riolering	34
6.5 Conclusie	35

7 Juridische opzet

7.1 Algemeen	36
7.2 De verbeelding	36
7.3 De regels	36

8 Haalbaarheid

8.1 Economische haalbaarheid	37
8.2 Maatschappelijke haalbaarheid	37
8.3 Conclusie	37

1 straatnamenkaart

9 Handhaving

9.1 Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan	38
9.2 Aanschrijvingen	39
9.3 Overgangsrecht	39

10 Procedure

10.1 De te volgen procedure	40
10.2 Watertoets	40
10.3 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie	42
10.4 Reacties ontwerp bestemmingsplan	43
10.5 Vaststelling bestemmingsplan	43



1 Inleiding



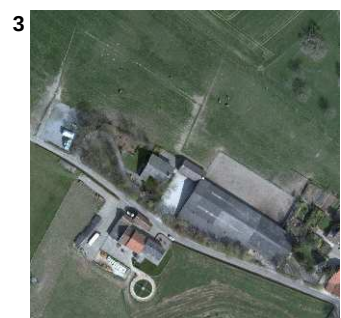
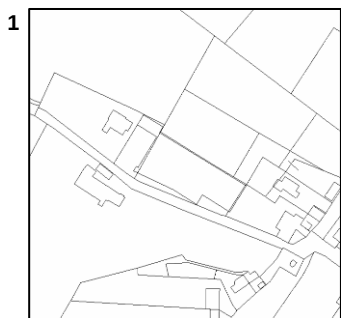
1.1 Aanleiding

Deze bestemmingsplanwijziging is opgesteld ten behoeve van de bouw van drie ruimte voor ruimte woningen ter plaatse van de manege Jo van Houtem. De betreffende manege is gevestigd aan de Grote Bosweg 12 te Heijenrath. Voor het plangebied bestaande uit drie woningen, de bestaande (bedrijfs)woning van de initiatiefnemer en bijbehorende gronden, dient een goede ruimtelijke en juridische onderbouwing te worden opgesteld. Op basis van dit wijzigingsplan moet het mogelijk zijn om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

De notitie 'Herontwikkeling Grote Bosweg Heijenrath' geldt voor het opstellen van dit wijzigingsplan als uitgangspunt. Om de nieuwe woningen te realiseren wordt de manege gesloopt en dienen enkele tegenprestaties te worden uitgevoerd. Zowel de gemeente als de provincie zijn akkoord met de ontwikkeling en bijbehorende tegenprestatie.

- 1 impressie plangebied
- 2 omgeving plangebied
- 3 overzijde plangebied
- 4 ligging plangebied
(topografische
ondergrond)





Voor de realisering van de drie woningen wordt gebruik gemaakt van de regeling POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. In het kader van deze regeling dient agrarische bebouwing gesloopt te worden en hiervoor in de plaats mogen nieuwe woningen gebouwd worden. De achterliggende gedachte hierbij is het terugdringen van de verstening van het buitengebied.

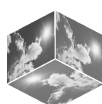
Op grond van het geldende bestemmingsplan is realisatie van het planvoornemen niet mogelijk. In het bestemmingsplan is echter wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt, onder voorwaarden, de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming.

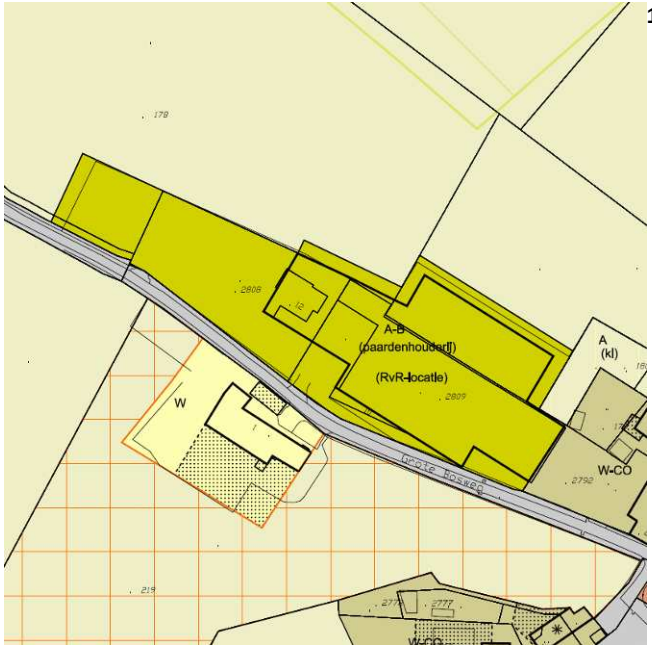
De definitieve planologische regeling zal te zijner tijd worden opgenomen in een eventuele 1^e herziening van bestemmingsplan Buitengebied of een actualisering van dit plan.

- 1 kadastrale ondergrond
- 2 impressie plangebied en omgeving
- 3 Luchtfoto plangebied

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse betreft "Buitengebied" van de gemeente Gulpen-Wittem. Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 2 april 2009. Op grond van het bestemmingsplan heeft het plangebied de hoofdbestemming "Agrarisch-Bedrijf". Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven en diverse ondergeschikte functies. Deze gronden mogen, behoudens de (bedrijfs)woning, niet gebruikt worden ten behoeve van wonen.





Het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de voorgenomen realisatie van drie woningen op de betreffende kavel in het kader van de regeling “Ruimte voor Ruimte” niet past binnen de huidige bestemmingen.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders toepassing gevende aan de ‘POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg’, het plan kunnen wijzigen ten behoeve van het realiseren van één of meerdere burgerwoningen op passende locaties, in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van (overtollige) bedrijfsgebouwen, mits voldaan wordt aan de algemene randvoorwaarden en de specifieke voorwaarden voor Zuid-Limburg, zoals deze zijn vermeld in de ‘POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg’, met dien verstande, dat:

- a. aansluiting wordt gezocht bij de in dit plan opgenomen bestemmingen;
- b. sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

1 Uitsnede vigerend bestemmingsplan



1.3 Wijziging bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittern heeft besloten medewerking te verlenen aan een wijzigingsprocedure zodat de 3 ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd kunnen worden. Onderhavig bestemmingsplan is een separaat postzegelbestemmingsplan ten behoeve van de te volgen wijzigingsprocedure.



2 Planbeschrijving



2.1 Uitgangssituatie

De kern Heijenrath is van oudsher een gebonden nederzetting van woningen in de vorm van een cluster. De kern is zeer beperkt van omvang waardoor dus sprake is van een bebouwingscluster in het buitengebied van Gulpen- Wittem.



Heijenrath is gelegen in het recreatieve gebied van het Heuvelland op het plateau tussen de beken de Geul en de Gulp. Het bebouwingscluster wordt omgeven door verschillende bossen zoals het Grootte Bos, het Branderbos en het Roebelsbos. De Gulp slingert door de nabij gelegen kern Slenaken. Dichtbij zijn de gehuchten Landsrade, Beutenaken, Crapoel en Schilberg. Aan de Belgische zijde ligt Teuven.

De bestaande manege aan de Grote Bosweg in Heijenrath vormt vanwege zijn grote omvang en gebrekkige, versteende uitstraling vanuit landschappelijk oogpunt gezien een aantasting. De manege doet dan ook afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de kern Heijenrath zelf. Het planvoornemen voorziet in de sloop van de manege om op die manier het stedenbouwkundige beeld een kwalitatieve impuls te geven. Zowel landschappelijk als voor het bebouwingscluster zelf is dit dan ook een

- 1 luchtfoto bebouwingscluster Heijenrath
- 2 ruimtelijke kwaliteit Heijenrath





positieve ontwikkeling. De Ruimte voor Ruimte regeling biedt hiervoor goede mogelijkheden.

Heijenrath is een klein plaatsje met ongeveer 125 inwoners. Het bebouwingscluster kan gezien worden als het recreatieve hart van Gulpen-Wittem. De bestaande veelal voormalig agrarische bebouwing in het bebouwingscluster Heijenrath wordt gekenmerkt door bebouwing in 1 tot 2 bouwlagen, afgedekt met een kap. De verkaveling is er vrij grillig van vorm.

Het bebouwingscluster bestaat uit enkele vakwerkhoeven en –huizen. Dit is kenmerkend voor de traditionele agrarische bebouwing in deze regio. In een veel later stadium is het bebouwingscluster aan de Vaarzegel aangevuld met vrijstaande en twee aan een geschakelde woonbebouwing, bestaande uit 2 bouwlagen met kap. De nieuwere bebouwing is tamelijk compact van opzet en brengt met een duidelijk lint aan de Vaarzegel, structuur in het cluster. Naar de rand van het bebouwingscluster toe is de bebouwing opener van karakter met in de meeste gevallen een huisweide.

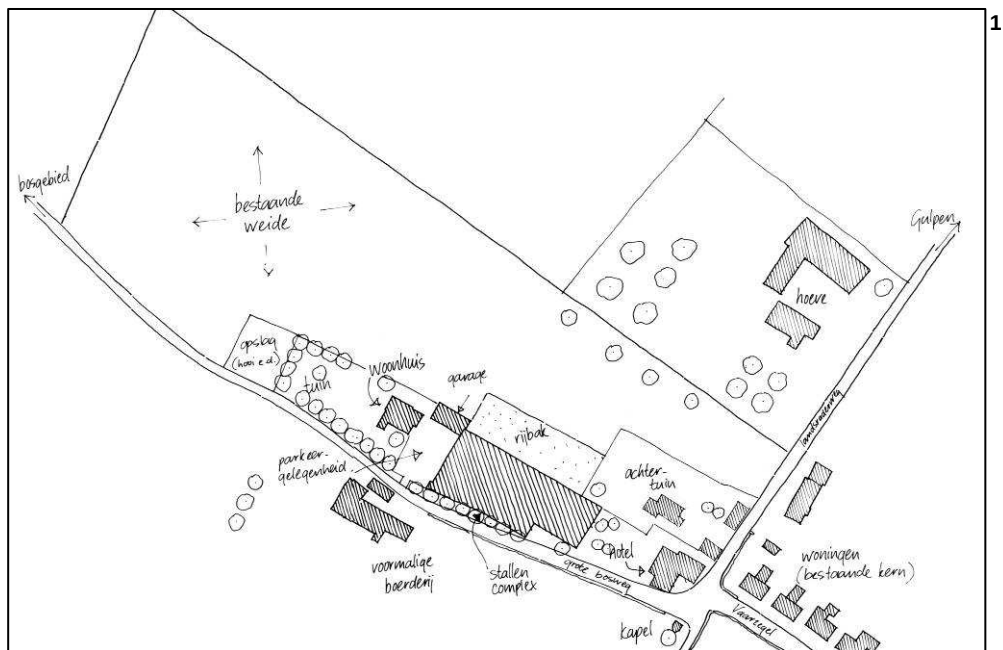


De bebouwing wordt gekenmerkt door steile daken, gemetselde muren in aardekleurige tinten en blauwgrijze dakpannen. Hier en daar komen bijzondere gevels voor met speklagen in mergel en zoals gezegd de vakwerkhuisen.

Het oorspronkelijke centrum van Heijenrath is ten oosten van het plangebied gelegen en bestaat uit voormalige agrarische bebouwing die zijn agrarische functie in de loop der jaren heeft verloren. De bebouwing hier wordt voornamelijk gebruikt ter ondersteuning van het recreatieve gebruik van de omgeving. Zo zijn er hotels, restaurants en cafés gevestigd en wordt de woonbebouwing tevens gebruikt ten behoeve van recreatieve verblijfsvoorzieningen.

- 1 ligging Heijenrath
- 2 vakwerkhuis in Heijenrath





Aan de Grote Bosweg is de bebouwing verspreid gelegen met een verloop in dichtheid richting het buitengebied. Vooral aan de zuidzijde van de Grote Bosweg is sprake van grote doorzichten met zicht op het achterliggende buitengebied. Aan de noordzijde is vrijwel geen sprake van doorzichten naar het buitengebied. Dit komt door het grote stallencomplex van de manege. Herontwikkeling van het plangebied met drie Ruimte voor Ruimte woningen biedt kansen voor meer openheid en een ruimere opzet. Het verloop in dichtheid richting het buitengebied is mede bepalend voor de karakteristiek van het bebouwingscluster.



2.2 Plangebied

Het plangebied zelf bestaat uit een bedrijfswoning behorende bij de binnen het plangebied gelegen manege. Ten westen van de bedrijfswoning bestaat het plangebied uit een tuin. De manege bestaat uit stallencomplexen, garages, een binnenrijbak en een buitenrijbak en een parkeergelegenheid.

Het plangebied bestaat uit een viertal percelen die kadastraal bekend zijn als de gemeente Gulpen-Wittem, WTM00 sectie E met perceelsnummers 178 en 181 en SAK00 sectie B nummers 2809 en 2738.

- 1 schets huidig gebruik plangebied
- 2 bedrijfswoning verscholen achter houtwal



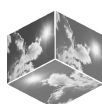


2.3 Situering woningen

De Ruimte voor Ruimte-woningen worden gesitueerd aan de Grote Bosweg, ten oosten van de huidige bedrijfswoning met huisnummer 12, ter plaatse van het huidige stallencomplex. De nieuwe woningen zullen zodanig gesitueerd worden dat deze ruimtelijk en structureel deel uitmaken van het bebouwingscluster Heijenrath.

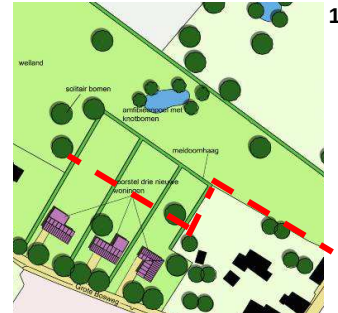
Het realiseren van de drie woningen draagt bij aan het verloop in dichtheid van het bebouwingscluster richting het buitengebied. Hiermee wordt meer balans gebracht in de verhouding tussen open en gesloten. Tegelijkertijd blijft door de ruime opzet en situering van de woningen ook de openheid gewaarborgd.

De Ruimte voor Ruimte woningen zijn georiënteerd op de Grote Bosweg en gesitueerd op ruime kavels variërend in oppervlakte van ongeveer 1400 m² tot ongeveer 1750 m². De bouwvlakken zijn maximaal 18 meter breed en 14 meter diep. Hiermee wordt aangesloten op de bouwmassa's in de omgeving. De bouwvlakken liggen minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. De afstand tot de weg bedraagt minimaal 10 meter. Door de ruime opzet wordt het open karakter richting het buitengebied gewaarborgd.



2.4 Situering tuinen

Met betrekking tot de tuinen wordt aansluiting gezocht met de perceelsgrenzen in de omgeving. De achtertuin van de woning aan de Landsraderweg 3 heeft een duidelijke groene begrenzing. De perceelsgrenzen van de Ruimte voor Ruimte kavels zullen verspringen waardoor een breder uitzicht op het buitengebied ontstaat. Hiermee wordt beoogd een duidelijke ruimtelijke en structurele begrenzing van het bebouwingscluster te realiseren.



2.5 Ontsluiting woning

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de Grote Bosweg. De woningen zullen, evenals de bestaande bedrijfswoning aan de Grote Bosweg 12, door middel van een inrit op de weg ontsloten worden. Parkeren zal bij de woning zelf moeten plaatsvinden. Daarvoor is op het perceel voldoende ruimte beschikbaar om aan de parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning te voldoen. De Ruimte voor Ruimte-woningen kunnen worden aangesloten op de bestaande nutsvoorzieningen in de Grote Bosweg.

2.6 Inpassing in de omgeving

De locatie dient ingevuld te worden met woningbouw, op een wijze waarbij sprake is van een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De agrarische bebouwing verdwijnt en maakt plaats voor bij de omgeving aansluitende woonbebouwing. Door de situering van de woningen diep in en ruim op het perceel wordt het verloop in dichtheid richting het buitengebied benadrukt.

2.7 Bebouwing

Omvang

Overeenkomstig de bestaande bebouwing in Heijenrath worden de nieuwe woningen uitgevoerd in 2 bouwlagen afgedekt met een kap. Enerzijds sluit dit aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving, anderzijds maakt dit ook het streven naar een royale woning mogelijk.

Ten dienste van de Ruimte voor Ruimte woning mag, conform bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittem, een oppervlakte van maximaal 70 m² aan bij-

1 verspringing achterzijde tuinen



gebouwen worden opgericht. De omvang van deze bijgebouwen is afgestemd op de omvang van de bijgebouwen bij de bestaande woningen in de omgeving. De bijgebouwen sluiten wat betreft omvang en bouwstijl aan bij de toekomstige Ruimte voor Ruimte-woningen en staan ten minste 4 meter achter de voorgevelrooilijn.

Karakteristiek

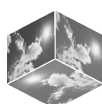
Wat betreft de karakteristiek van de nieuwe woning staan twee mogelijkheden open: ofwel aansluiting zoeken bij de oorspronkelijke agrarische bebouwing, ofwel aansluiting zoeken bij de meer recent gerealiseerde woningbouw. De bebouwingscluster Heijenrath heeft van oudsher een agrarische achtergrond, deze is nog goed afleesbaar in de bebouwing. Uit de recentere burgerwoningen is nauwelijks een eenduidige karakteristiek af te leiden. Gelet hierop geniet aansluiting bij de oorspronkelijke agrarische bebouwing de voorkeur. De exacte verschijningsvorm van de woningen en het materiaal- en kleurgebruik wordt duidelijk op het moment dat een concreet bouwplan beschikbaar komt.

Ook bij de erfbepaling wordt aangesloten bij de karakteristieke beplanting in de omgeving. De erfafscheiding zal dan ook bestaan uit meidoornhagen. De geleidelijke overgang naar het landschap blijft zo behouden en wordt versterkt. Daarbij wordt met name aan de straatzijde en op punten waar zicht op het achterliggende landelijke gebied mogelijk is, een maximale hoogte van circa 1 meter gehanteerd.

Stedenbouwkundige opzet

Nieuwbouw van woningen in het bebouwingscluster Heijenrath dient zorgvuldig te worden ingepast in de bestaande situatie en met respect voor het karakter van het cluster en zijn omgeving. Hiervoor worden in het stedenbouwkundig plan 'Herontwikkeling Grote Bosweg, Heijenrath' de volgende drie stedenbouwkundige uitgangspunten genoemd:

- De woningen dienen ingepast te worden langs beschikbare ruimte aan de Grote Bosweg. Door de woningen aan deze straat te situeren, kan de ste-



denbouwkundige structuur van Heijenrath worden versterkt. Inpassing aan de straatzijde komt tevens ten goede aan de openheid van het achtergelegen landschap;

- De nieuw te bouwen woningen dienen een individueel karakter te krijgen met een eigen signatuur;
- De architectonische verschijningsvorm van de nieuw te bouwen woningen dient aan te sluiten bij de van oudsher typisch Limburgse bebouwing en in het bijzonder van het bebouwingscluster Heijenrath.

De architectonische kenmerken zijn:

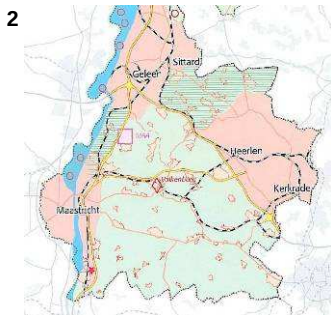
- De nieuwbouw dient bij voorkeur open van karakter te zijn, hetgeen verwantschap toont met het landelijke karakter van Heijenrath;
- Steile daken (dakhelliong minimaal 40 graden), zadeldaken of schilddaken;
- Ter plaatse van de kopgevels dient gebruik gemaakt te worden van ranke dakbeeïndiging door middel van kantpannen of windveren. Ter plaatse van de langsgevels mogen de dakoverstekken wel ruim zijn;
- Natuurlijk materiaal gebruik:
 - Gevels: in principe bruin-terra gemeleerde tinten;
 - Daken: keramische dakpannen blauwgrijs van kleur;
 - Houtwerk: gootlijsten en dergelijke lichtkleurig beschilderd.

Concrete bouwplannen zijn nog niet voorhanden.

Poelen

In de omgeving van het plangebied zijn enkele poelen gelegen. Om aan te sluiten op de omgeving en te voorzien in extra mogelijkheden voor waterberging, zal binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, een nieuwe amfibieënpool omgeven door knotwilgen worden gerealiseerd. Deze pool zal tevens dienst doen als infiltratiebuffer.





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 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:

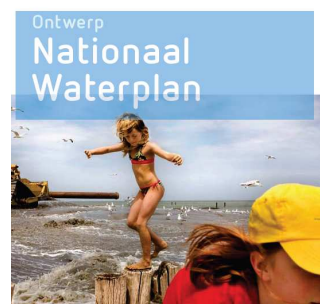
- het beter beschermen van de vele kleine landschapselementen en het continueren van het beheer van kleine landschapselementen door eigenaren en IKL;
- meer aandacht schenken aan het instandhouden en herstellen van kleinschalige cultuurhistorische patronen en elementen, bij nieuwe landinrichtingen in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

- 1 Belvedere
- 2 Heuvelland



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.



1

1 Nationaal Waterplan

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden of kleine landschapselementen gelegen waarmee rekening gehouden moet worden bij de verdere planvorming.

3.3 Het Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is op 12 december 2008 door de ministerraad vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak.

De Vierde Nota Waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben het waterbeheer de afgelopen





tien jaar een belangrijke impuls gegeven. Met dit eerste Nationaal Waterplan, dat tevens structuurvisie is op basis van de nieuwe Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015, gaan we een nieuwe fase in. Het doel het waterplan: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Het Nationaal Waterplan bevat onder meer het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, de ontwerp stroomgebiedbeheerplannen en geeft aan op welke punten het nationaal waterbeleid de komende jaren verder versterkt zal worden. Ook is een eerste beleidsmatige uitwerking van het advies van de Delta-commissie opgenomen in dit Nationaal Waterplan. Met de formulering van een streefbeeld geeft het waterplan een inspirerende referentie voor de toekomst. Maatregelen die reeds in gang zijn gezet en passen in het streefbeeld worden met kracht voortgezet.

Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op maatregelen die in of nabij het plangebied in gang zijn of worden gezet. Het verharde oppervlak zal door het planvoornemen verminderen wat een positieve invloed heeft op de waterhuishouding ter plaatse.

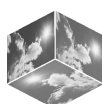
3.4 Nota Ruimte

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 aan-



geduid 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”.

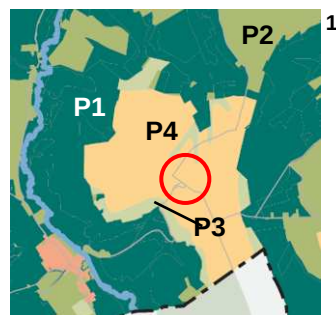
Het beleid is gericht op behoud door ontwikkeling. Uitgangspunt is dat mits de kernkwaliteiten behouden of versterkt worden (ja, tenzij principe) er binnen de Nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale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

3.5 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

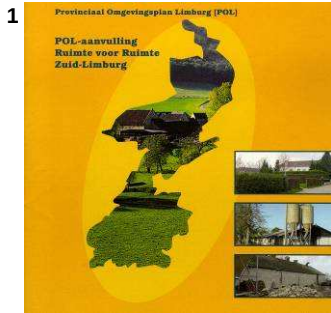
Het beleid van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is in 2008 aangepast aan de Wro die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Inhoudelijk is er niets veranderd. In het POL heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht.

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 werkmilieus 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 plangebied 1 voorkomt. Daarnaast bevat het POL een thematische uitwerking, waarin voor het buitengebied van belang zijnde thema's als de natuurlijke waarden en de economie, uit-



1 uitsnede POL-kaart





gesplitst naar toerisme en recreatie en landbouw aan de orde komen.

Ter plaatse van het plangebied komt het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) voor. 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 dit perspectief 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.

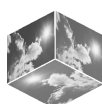
3.6 POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (RvR Zuid-Limburg)

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. In hoofdstuk 4 wordt de exacte toepassing van de regeling nader uitgewerkt en toegelicht.

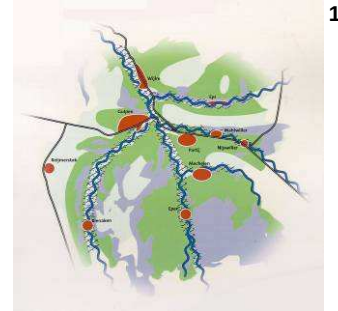


3.7 Structuurvisie Gulpen-Wittem

Ideeën 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.



1 structuurbeeld Gulpen-Wittem



Het planvoornemen komt aan een aantal van deze elementen tegemoet. Binnen het plangebied wordt voorzien in nieuwe huisvestingsmogelijkheden binnen de aanwezige ruimtelijke kaders en wordt bijgedragen aan een visueel-ruimtelijk aantrekkelijke leefomgeving.

3.8 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.

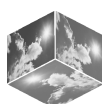
Het Stedelijk Waterplan vormt het kader voor het te voeren lokale waterbeleid in algemene zin en voor het bijzonder in de bebouwde omgeving. Door water binnen de kernen zichtbaarder en beleefbaarder te maken zal het bijdragen aan de identiteit van het gebied. Daarnaast kan het een belangrijke drager 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 dit wijzigingsplan worden mogelijkheden geboden voor de berging van water.

3.9 Beleidsregels n.a.v het bestemmingsplan Buitengebied

Nu het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld dienen de regels nog op perceelsniveau uitgewerkt te worden. 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 landschapsin-



richting is dit te bereiken. Beeldkwaliteitregels moeten dit verder objectiveren en toetsbaar maken.

Dit wijzigingsplan voor de Grote Bosweg zal qua regels en bestemmingen aansluiten op het recent vastgestelde bestemmingsplan buitengebied. Het is als een separaat bestemmingsplan conform de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied opgesteld.



1



4.1 Inleiding

De mogelijkheid tot de bouw van de drie woningen in het plangebied is aan een ruimtelijke en planologische afweging onderworpen, alsmede zijn de effecten voor milieu en water bekeken. In het kader van de watertoets wordt het planvoornemen daartoe ook toegezonden aan het Waterschap Roer en Overmaas. Aspecten die in dit hoofdstuk aan de orde komen, zijn de in de POL-aanvulling 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg' genoemde voorwaarden.

Ten behoeve van de bouw van de woningen zal in totaal meer dan 2250 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, in gebruik (geweest) ten behoeve van de manege aan de Grote Bosweg. Op de betreffende locatie worden de aanwezige stallen gesloopt, de milieuvergunning ingetrokken en de betrokken rechten doorgehaald. Tevens wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming 'wonen'. Agrarische bedrijfsactiviteiten zijn daardoor in de toekomst niet meer mogelijk op deze locatie.

4.2 Algemene randvoorwaarden

Grens stedelijke dynamiek

Ruimte voor Ruimte kan worden toegepast in het gebied buiten de grens stedelijke dynamiek. Het plangebied is gelegen buiten de grens stedelijke dynamiek van Maastricht, Heerlen en Geleen. Het plangebied valt dus binnen het gebied waarin Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg kan worden toegepast.

Agrarische bedrijven

De regeling is van toepassing op locaties waar agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven hun bedrijfsactiviteiten beëindigen. In onderhavig geval wordt de manege opgeheven waarbij de agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd.

Ruimte voor Ruimte mogelijk binnen clusters

Bij Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg wordt onderscheid gemaakt tussen (voormalige) grondgebonden agrarische bedrijven enerzijds en (voormalige) intensieve veehouderijbedrijven en niet-agrarische bedrijven anderzijds. Voor de grondgebonden agrarische bedrijven, zoals de manege in onderhavig plan, geldt

1 agrarisch gebruik
In de omgeving van het
plangebied



dat Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg uitsluitend mogelijk is in linten en clusters. Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwingscluster Heijenrath en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.

Rode contour

Compensatiewoningen, zoals de drie Ruimte voor Ruimte woningen, dienen binnen de rode contour dan wel, indien dit niet haalbaar blijkt, op de kavel zelf dan wel in een lint/cluster te worden gebouwd. Het is niet mogelijk de compensatiewoningen binnen de rode contour terug te bouwen. In onderhavig geval zal de kavel waarop de manege gesloopt is, gebruikt worden voor de bouw van de drie compensatiewoningen. Hiermee voldoet het planvoornemen aan deze voorwaarde. Bovendien is de locatie gelegen binnen de cluster Heijenrath.

Volkshuisvestingsplan

Gemeenten dienen de Ruimte voor Ruimte-Zuid-Limburg-woningen op te nemen in het regionaal volkshuisvestingsplan. De Ruimte voor Ruimte-woningen komen niet ten laste van het reguliere contingent van gemeenten, maar dienen wel te allen tijde te passen binnen het Limburgse plafond van 43.000 woningen tot 2010.

4.3 Specifieke voorwaarden

Minimale sloop van 750 m²

Het recht op het bouwen van één compensatiewoning ontstaat uitsluitend indien sprake is van de sloop van minimaal 750 m² aan aanwezige bedrijfsgebouwen. Per 750 m² extra te slopen bedrijfsgebouw komt er recht op een extra compensatiewoning bij.

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. Het planvoornemen voorziet in de sloop van ruim 2250 m² aan bedrijfsgebouwen. Er zal geen sprake zijn van een restant aan bedrijfsbebouwing. Er mogen dus maximaal 3 compensatiewoningen worden gebouwd.



De eis van duurzame sloop houdt in dat er geen risico's mogen zijn dat er in een later stadium weer nieuwe bedrijfsgebouwen worden opgericht. Er dient in dit geval dus niet alleen een wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming plaats te vinden, ook dienen alle (milieu)vergunningen ingetrokken te worden.

Monumentale of beeldbepalende gebouwen

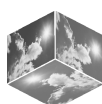
Sloop van bedrijfsgebouwen is in ieder geval niet toegestaan, indien het gaat om rijksmonumenten, provinciale monumenten of gemeentelijke monumenten. Ook panden die in een actueel bestemmingsplan zijn aangeduid als beeldbepalend of karakteristiek pand komen niet voor sloop in aanmerking. De te slopen manege in onderhavig wijzigingsplan betreft geen monument of beeldbepalend pand.

Koppeling bedrijfsbeëindiging en locatie

De regeling gaat ervan uit dat er in ieder afzonderlijk geval sprake is van een planologische samenhang tussen de sloop van bedrijfsgebouwen en de bouw van de compensatiewoning(en). Dit betekent dat bij elke voorgenomen bouw van een compensatiewoning aangegeven moet worden met welke sloop die bouw samenhangt. De bestemmingswijziging van de slooplocatie en die van de bouwlocatie dienen in één bestemmingsplan geregeld te worden. De gemeente dient ervoor zorg te dragen dat de ontsteningswinst zal worden behaald en dat de behaalde resultaten ook blijvend zullen worden geëffectueerd. Daarvoor dienen de volgende acties te worden ondernomen:

- wijziging/herziening van het vigerende bestemmingsplan;
- intrekking van de milieuvergunning dan wel intrekking van de aanmelding als AMvB-bedrijf.

De sloop van de manege hangt direct samen met de bouw van de drie compensatiewoningen. Ter plaatse wordt meer dan 2250 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt ten behoeve van de bouw van de drie compensatiewoningen. De bouw van de woningen vindt plaats op dezelfde locatie als de locatie waar de sloop van de manege plaats vindt. In onderhavig wijzigingsplan



wordt daarom alleen op deze locatie de bestemming gewijzigd.

Planologisch verantwoorde locatie

De compensatiewoning dient op een planologisch verantwoorde locatie gebouwd te worden waarbij zo-
ver de woning wordt teruggebouwd binnen het Natio-
naal Landschap Heuvelland rekening gehouden wordt
met de drie kernkwaliteiten van dit landschap zoals
genoemd in de Nota Ruimte. De woning dient qua si-
tuering, bouwmassa en verschijningsvorm steden-
bouwkundig en landschappelijk goed aan te sluiten bij
de omgeving. Er dient gestreefd te worden naar een
versterking van de cultuurhistorische en landschappe-
lijk waardevolle patronen ter plaatse. In dat verband
dient het voornemen, alvorens de herziening/wijziging
van bestemmingsplan in procedure wordt gebracht,
voor advies bij de Kwaliteitscommissie Ruimte voor
Ruimte Zuid-Limburg te worden ingediend.

Bij de planologische afweging in het kader van de be-
stemmingsplanprocedure zal kritisch beoordeeld wor-
den of een woning op een door de initiatiefnemer
voorgestelde locatie past binnen het provinciaal beleid
en het ruimtelijk toetsingskader van deze POL-
aanvulling.

Tevens dient de woning qua situering, bouwmassa en
verschijningsvorm planologisch aanvaardbaar te zijn.
Bij deze planologische afweging dient in ieder geval
betrokken te worden dat de woning geen afbreuk doet
aan aanwezige monumenten, beschermde dorpsge-
zichten, waardevolle landschapsstructuren etc. Zoveel
als mogelijk dient gestreefd te worden naar het ver-
sterken van het cultuurhistorisch en landschappelijk
patroon. Teneinde een adequate beoordeling mogelijk
te maken, dient in het bestemmingsplan een bouw-
plan van de te realiseren woning opgenomen te wor-
den.

In het stedenbouwkundig plan 'Herontwikkeling Grote
Bosweg, Heijenrath' en in hoofdstuk 2 van onderhavig
wijzigingsplan is aangegeven hoe de Ruimte voor
Ruimte woningen stedenbouwkundig en landschappe-
lijk ingepast zullen worden. In de conceptfase is dit



wijzigingsplan aan de Kwaliteits Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg toegestuurd. De commissie heeft positief over het realiseren van de Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied geadviseerd.

In hoofdstuk 3 van dit wijzigingsplan is aangegeven in hoeverre onderhavig planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

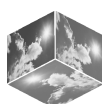
Geen beperking ontwikkelingsmogelijkheden

Uitgesloten moet worden dat door de bouw van woningen de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden beperkt. Bij de beoordeling van dit aspect dient te worden getoetst aan de stankregelgeving (Brochure Veehouderij en Hinderwet en Richtlijn Veehouderij en Stankhinder) en kan gebruik worden gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. De gemeente Gulpen-Wittem heeft op 22 mei 2008 de Geurverordening vastgesteld. Hierdoor zijn de afstandsnormen behorende bij de geurbelasting op geurgevoelige objecten gereduceerd van 50 naar 25 m van bedrijven die zijn gelegen binnen de rode contour en van bedrijven buiten de rode contour van 100 naar 50 m.

De afstand van het plangebied tot (agrarische) bedrijven in de omgeving bedraagt minimaal 100 meter. De Ruimte voor Ruimte woningen zouden van invloed zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden van deze (agrarische) bedrijven wanneer de afstand kleiner was dan 50 meter. Hier is dus geen sprake van.

Geluid

De eisen op het gebied van de geluidhinder zullen een belangrijk aandachtspunt zijn bij de exacte keuze van de locatie van de compensatiewoning. De geluidsbelasting aan de gevel van een nieuw te bouwen woning mag niet meer bedragen dan 48 dB (eventueel 53 dB na ontheffing). Het plangebied is gelegen aan de Grote Bosweg, wat geen gezoneerde weg betreft in het kader van de Wet geluidhinder omdat het een weg is voor bestemmingsverkeer en er geen hoge verkeersintensiteiten worden gehaald. Nader onderzoek naar de geluidsbelasting is dan ook niet noodzakelijk.



Bodem

Wat betreft het aspect bodem, geldt dat bij bestemmingswijziging de bodemkwaliteit in overeenstemming dient te zijn met de kwaliteitseisen vanuit de toegekende functie. Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn in hoofdstuk 5 opgenomen.

Aantal toegelaten woningen

Het aantal toegelaten woningen binnen het bestemmingsvlak dient vast te worden gelegd. Middels dit wijzigingsplan en de bijbehorende regels en verbeelding wordt het aantal toegelaten woningen binnen het plangebied vastgelegd op maximaal 3.

Planologische afweging

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid geldt de normale planologische afweging op bestemmingsplanniveau. In dat kader is dit wijzigingsplan opgesteld.



1



5.1 Inleiding

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

5.2 Milieu

Geluidhinder

De nieuw te bouwen woningen bevinden zich aan de Grote Bosweg in het buitengebied van Gulpen-Wittem. Het betreft geen gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder. De Grote Bosweg is een weg voor bestemmingsverkeer. Doorgaand verkeer is er niet toegestaan. De verkeersintensiteit is dan ook niet dermate hoog dat er sprake is van een zonering. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk om aan te tonen dat de geluidbelasting op de Ruimte voor Ruimte woningen niet hoger is dan 48 dB ter hoogte van de gevels.

Bodemkwaliteit

De locatie voor de Ruimte voor Ruimte-woningen is momenteel in gebruik als manege. De bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch-Bedrijf' naar 'Wonen' ten behoeve van de bouw van 3 nieuwe woningen. Gelet op de voormalige agrarische functie en de bestemmingswijziging is onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem noodzakelijk.

Op de locatie heeft daartoe een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden conform NEN-5740. Hieruit is gebleken dat de bodem licht is verontreinigd met cadmium en plaatselijk licht verontreinigd met PAK. De bovengrond voldoet aan de bodemfunctieklasse Wonen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Daar het grondwater zicht dieper dan

1 Verkeersborden aan begin Grote Bosweg



5,0 m –mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van de verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Bij het bouwrijp maken van de locatie dient wel de stabilisatielaag van de rijbak verwijderd te worden.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

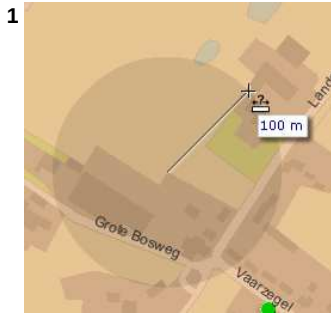
Het Verkennend bodemonderzoek is als losse bijlage verkrijgbaar bij de gemeente Gulpen-Wittem. (Econsultancy rapportnr: 09021133, Verkennend Bodemonderzoek Grote Bosweg (ong.) te Heijenrath, Gemeente Gulpen-Wittem).

Luchtkwaliteit

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 hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Binnen het plangebied is sprake van de bouw van drie 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 nieuwbouw van meer dan 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en de nieuwbouw van meer dan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersver-





deling (Ministerie van VROM, Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekendende mate bijdragen, d.d. mei 2008). Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

De luchtkwaliteitskaarten van de provincie Limburg tonen verder aan dat er geen wegen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen die van invloed zijn op de luchtkwaliteit binnen het plangebied.

Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten

Het plangebied grenst niet aan agrarische bedrijven, in de directe omgeving van de locatie is wel een agrarische bedrijf gelegen. Dit agrarisch bedrijf is echter op een afstand van meer dan 100 meter van het plangebied gelegen. Met de vaststelling van de Geurverordening op 22 mei 2008 zijn de afstandsnormen behorende bij de geurbelasting op geurgevoelige objecten gereduceerd van 100 naar 50 m voor bedrijven buiten de rode contour. Er bestaat daardoor geen bezwaar tegen dit plan vanuit de Wet geurhinder. Ten oosten van het plangebied is een toegesneden bedrijf in rijwielverhuur gelegen. Dit bedrijf is echter ook op een afstand van meer dan 100 meter van het plangebied gelegen. Het bedrijf is dan ook niet van invloed op het planvoornemen. Omgekeerd geldt tevens dat de realisering van de woningen geen beperkingen oplegt aan bedrijven in de omgeving.

1 risicokaart met afstand tot agrarisch bedrijf

Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

Externe veiligheid

Het planvoornemen betreft de bouw van drie nieuwe woningen. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet.

In en rond het plangebied zijn, volgens de risicokaart Provincie Limburg, geen bedrijven of leidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Vol-



gens de kaart vindt evenmin vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de directe omgeving, zodat het plan niet in een invloedsgebied ligt. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

5.3 Flora en fauna

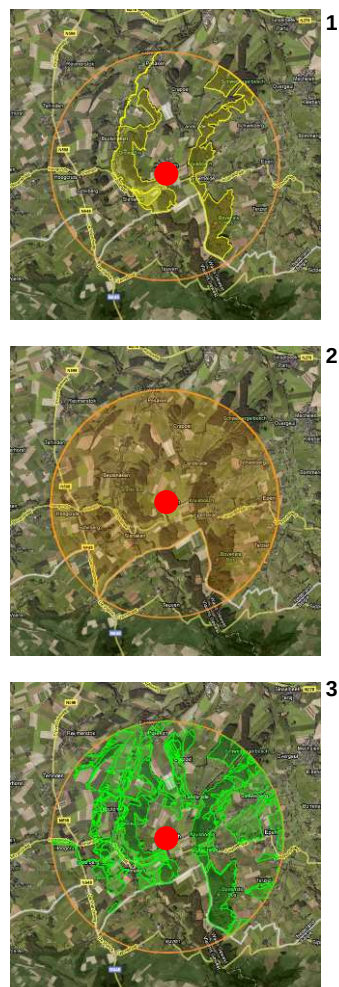
Op basis van de flora en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde diersoorten. De AMvB art. 75 van de Flora en faunawet, in werking getreden in februari 2005, introduceert een ontheffingsregeling en een gedragscode. Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een ontheffing wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene ontheffing voor algemene beschermde soorten;
- een ontheffing bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

Voor de soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB, is altijd een ontheffing nodig. In artikel 2 van de Flora en faunawet is de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen “voldoende zorg” in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Nabij het plangebied is het Natura 2000 gebied Geuldal gelegen. Het Geuldal is met een oppervlakte van bijna 2500 hectaren een van de omvangrijkste Natura 2000 gebieden in ons land. Het gebied wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen en is mede daardoor bijzonder gradiëntrijk. In het zuidoosten van het Geuldal komen op het plateau uitgestrekte beukenbossen voor waarvan de Veldbies-Beukenbossen, voor Nederlandse begrippen, bijzonder zijn. Het bebouwde gebied en in het bijzonder het plangebied valt echter buiten het feitelijke Natura 2000 gebied.

Het plangebied is wel gelegen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit landschap is een rivierterrassen landschap, doorsneden door diep ingesneden dalen, waarbij de rotsachtige ondergrond dag-



- 1 **Natura 2000 gebied Geuldal**
- 2 **Nationaal Landschap Zuid-Limburg**
- 3 **EHS**



zoomt in de steile dalhellingen. Waar de ondergrond ondoorlatend is ontspringen bronnen die vervolgens als bronbeekjes afwateren op de Geul, de Gulp, de Geleenbeek en de Maas. Deze landschappelijke opbouw geeft over een korte afstand een grote afwisseling tussen de weidse, open plateaus en de intieme, besloten dalen. Zoals eerder aangegeven zal het planvoornemen zowel ruimtelijk als landschappelijk ingepast worden. Hiermee vormt het geen bedreiging voor de waarden binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

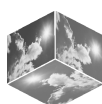
Tevens is het plangebied gelegen nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied zelf valt echter buiten de EHS.

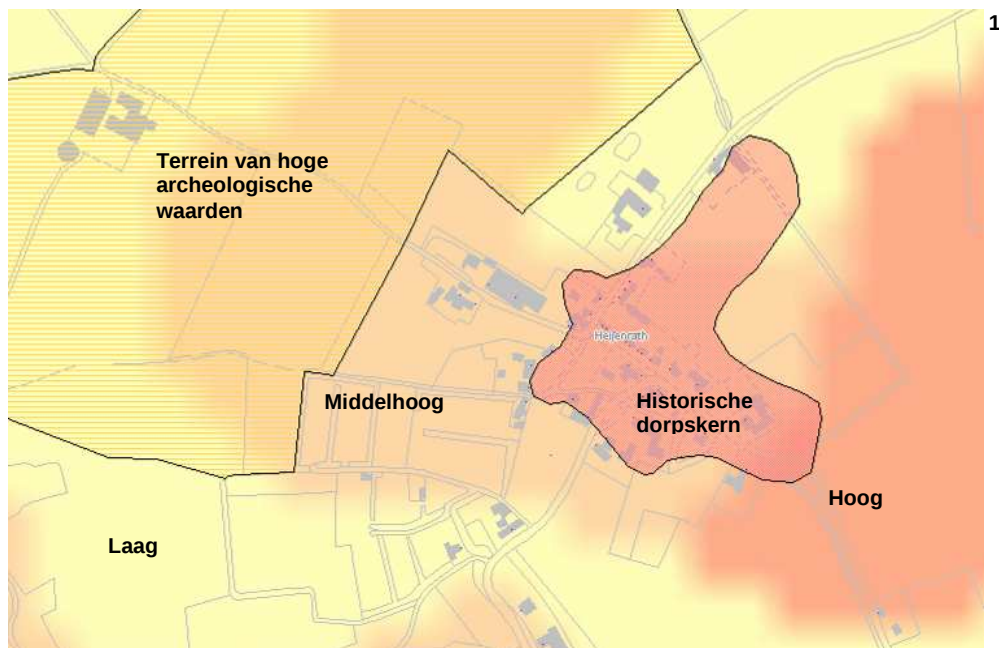
Binnen het plangebied is sprake van de sloop van grootschalige agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van drie Ruimte voor Ruimte woningen op dezelfde locatie. Bestaande bebouwing wordt dus vervangen door kleinschaligere nieuwe bebouwing. Er kan ter plaatse van de Ruimte voor Ruimte woningen zodoende geen sprake zijn van in het geding zijn van enige natuurlijke waarden. De planontwikkeling brengt verder geen overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet met zich mee waardoor het niet noodzakelijk is om ontheffingen ten behoeve van het planvoornemen aan te vragen. Ook zijn er hier omstreken tot op heden geen ontheffingen verleend.

5.4 Archeologie en Cultuurhistorie

De aanwezigheid van archeologische waarden is verkend door middel van de indicatieve kaart Archeologische verwachtingswaarde van de provincie Limburg. Op deze kaart is terug te vinden dat de archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied middelmatig is. Tevens is het plangebied gelegen in de nabijheid van de historische dorpskern Heijenrath en nabij een 'terrein van hoge archeologische waarden'.

Het voormalige gebruik van het plangebied als manege sluit niet uit dat er zich nog archeologische waarden binnen het plangebied bevinden. Er is ter plaatse van het plangebied dan ook archeologisch onderzoek uitgevoerd.





Uit het Archeologisch bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor vondsten uit het Paleolithicum-Romeinse tijd en een hoge archeologische verwachting voor vondsten uit de Middeleeuwen-Nieuwe tijd. De archeologische resten bestaan hoofdzakelijk uit aardewerk- of vuursteenstrooiingen. Organische resten en bot zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. Het complextype en de omvang kunnen niet nader worden gespecificeerd door de beperkte gegevens.

1 **Indicatieve archeologische waardenkaart**

Teneinde een beeld te krijgen van de gaafheid van de bodem, wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek uit te laten voeren. Conform dit advies heeft een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. Het verkennend- en karterend inventariserend booronderzoek heeft aangetoond dat de bodem buiten de huidige bebouwing onverstoorde is en zoals verwacht bestaat uit een ooi-vaaggrond. Ter plaatse van de bebouwing en de paardrijbak is de bodem tot 70 à 80 cm-mv verstoord. De boringen op het onverstoorde deel van de locatie zijn karterend geplaatst. Hierbij zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De trefkans voor archeologica in een boring is echter afhankelijk van de hoeveelheid hiervan. De verschildt per periode en ne-

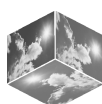


derzettingstype. Voor de onderzoekslocatie geldt dat, op basis van het booronderzoek, niet valt uit te sluiten dat er onder de verstoorde bovengrond nog archeologische sporen aanwezig zijn die samenhangen met de bewoning in Heijenrath van de Late Middeleeuwen.

Door de ligging van de locatie aan de rand van de historische kern van Heijenrath valt niet uit te sluiten dat onder de verstoorde bovengrond diepere grondsporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd bewaard zijn gebleven. Door het archeologisch adviesbureau wordt geadviseerd om, indien de geplande bodemverstoringen dieper dan 50 cm –mv reiken, een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren. In overleg met het bevoegd gezag, de gemeente Gulpen Wittem, is echter besloten bij de sloopwerkzaamheden ingevolge onderhavig planvoornemen te voorzien in archeologische begeleiding.

Het is dan ook niet noodzakelijk ingevolge de aangevoerde archeologische waarden beperkingen op te leggen. Indien tijdens de archeologische (sloop)begeleiding waarden worden aangetroffen zullen de noodzakelijke maatregelen worden getroffen op basis van het advies van de aanwezige archeoloog. Hierbij zal specifiek voor die aangetroffen waarde een Plan Van Aanpak (PVA) worden opgesteld.

Het archeologisch bureauonderzoek en verkennend en karterend booronderzoek Grote Bosweg (Econsultancy, 2009) is als losse bijlage beschikbaar.



6 Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw

6.1 Watertoets

Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets door de gemeente voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas. De reactie van het Waterschap zal in dit bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

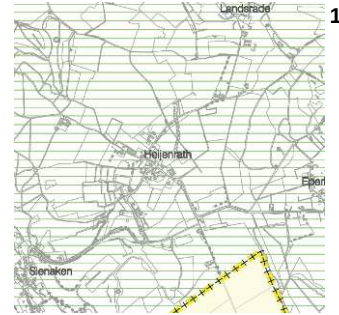
Het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied. Conform POL moet in deze gebieden bij nieuwe bouwlocaties minimaal 80% van het verhard oppervlak afgekoppeld worden van het rioolstelsel. Gestreefd dient echter te worden naar 100% afkoppeling. Dit moet voor zover mogelijk binnen het plangebied geborgen en geïnfiltreerd worden. Aangezien het nieuwbouw betreft, is dit haalbaar.

Het planvoornemen voorziet in de sloop van een manege ten behoeve van de bouw van drie Ruimte voor Ruimte woningen. Het totaal verhard oppervlak zal als gevolg van deze ontwikkeling afnemen. Voorheen was het bebouwd oppervlak (exclusief bestaande woning) meer dan 2250 m², de drie woningen zullen gezamenlijk een totale oppervlakte van maximaal 1000 m² krijgen. Met de inritten en terrassen erbij komt het totaal verhard oppervlak uit op circa 1500 m². Er is dus sprake van een afname van het verharde oppervlak met 750 m².

6.3 Invloed van het planvoornemen

Op de locatie voor de Ruimte voor Ruimte-woningen wordt hemelwater dus per nieuwe woning zoveel mogelijk afgekoppeld. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor een drietal woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.



**1 waterketenkaart
waterschap Roer en
Overmaas**



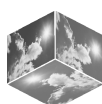
De individuele kavels zijn voldoende van omvang om te voorzien in de infiltratie van hemelwater op eigen terrein. Hierbij moet gedacht worden aan infiltratievijvers. Tevens bevinden zich in de nabijheid van het plangebied enkele bestaande poelen van derden. Het stedenbouwkundig plan 'Herontwikkeling Grote Bosweg, Heijenrath' voorziet ook nog in de realisatie van een amfibieënpool. Deze amfibieënpool zal worden gerealiseerd binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan en op een perceel in eigendom van de initiatiefnemer. De pool kan daarbij ingezet worden als noodoverstort en infiltratiebuffer. Verder zullen de drie woningen gebouwd worden zonder gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

Poel

Het verhard oppervlak van de drie woningen zal maximaal 2000 m² zijn. De te realiseren amfibieënpool zal tenminste 10 x 10 meter zijn met een gemiddelde diepte van 75 cm. Hiermee krijgt de pool een capaciteit van minimaal 75 m³ en wordt een infiltratiecapaciteit gecreëerd van meer dan 3,5 m³ per 100 m² verhard oppervlak. Dit is volgens de eisen van het waterschap ruim voldoende capaciteit voor de infiltratie van het hemelwater van de bestaande woning aan de Grote Bosweg 12 en de drie individuele Ruimte voor ruimte woningen. Waar nodig zullen afwatergoten worden gegraven ten behoeve van de afwatering naar de amfibieënpool. Het beheer en onderhoud van de pool zal worden uitgevoerd door de initiatiefnemer zelf.

6.4 Riolering

De 3 Ruimte voor Ruimte-woningen worden afzonderlijk aangesloten op de bestaande gemengde riolering aan de Grote Bosweg. Het afvalwater en het eventuele overstortwater van de individuele percelen wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.



6.5 Conclusie

Het verhard oppervlak neemt af ten opzichte van de bestaande situatie. Er wordt binnen het plangebied een infiltratiebuffer gerealiseerd met voldoende capaciteit en van alle woningen binnen het plangebied wordt het hemelwater individueel afgekoppeld. Tevens worden de woningen individueel aangesloten op de bestaande riolering. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de watersituatie ter plaatse zal verbeteren ten opzichte van de bestaande situatie.



7.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gulpen-Wittem.

De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

7.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

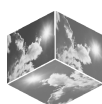
- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

7.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



8 Haalbaarheid

8.1 Economische haalbaarheid

Door de gemeente Gulpen-Wittem is middels een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer in het plangebied een drietal Ruimte voor Ruimte-woningen mag realiseren. De met de realisering van het planvoornemen gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De overeenkomst Ruimte voor Ruimte regeling Zuid Limburg is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Tevens is een planschadeovereenkomst overeengekomen. Deze overeenkomst is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van de parkeervoorzieningen, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Gulpen-Wittem zijn er geen kosten aan het plan verbonden.

8.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan, gelet op de omgevingsverbetering, de ruimtelijke en functionele aansluiting op de bestaande structuren in Heijenrath en de groene inpassing van de nieuwe woningen.

8.3 Conclusie

De realisatie van een drietal Ruimte voor Ruimte-woningen op de percelen gelegen aan de Grote Bosweg in Heijenrath leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Ten behoeve van voornoemde nieuwbouw is een wijziging van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Deze wijziging bestaat uit het voorliggende postzegelbestemmingsplan.



9.1 Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

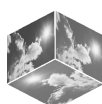
Na het van kracht worden van dit wijzigingsplan moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksregels voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksregels voor gronden en opstallen;
- de bebouwingsregels: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een bouwvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels;
- aanlegvergunningen: opgetreden moet worden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die aanlegvergunningplichtig zijn maar zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd.

De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (via artikel 125 van de Gemeentewet en/of via afdeling/hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht) is dan wel wordt de komende jaren vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Gulpen-Wittem.

Het handhavingsbeleid binnen de gemeente beperkt zich tot op heden op het vergunninggericht werken. Voor de komende jaren zal dit uitgebreid worden naar het objectgericht en gebiedsgericht werken. Het vergunningsgericht handhaven is vastgelegd in het Handhavingsbeleid gemeente Gulpen-Wittem, Bouwen ruimtelijke regelgeving Limburg 2008-2011 (vastgesteld 6 maart 2008).

Bij het nemen van handhavingbesluiten wordt dus getoetst aan de handhavingnota. Daarnaast is het van belang dat de regelingen uit het bestemmingsplan bekend zijn bij de bewoners en gebruikers van opstallen en gronden. Ruime publicitaire aandacht in het kader van vaststelling en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daar aan bij.



9.2 Aanschrijvingen

De aanschrijvingen in het kader van het gemeentelijke handhavingsbeleid zullen conform de regelingen uit de bijbehorende beleidsnota worden uitgevoerd.

9.3 Overgangsrecht

De regelingen in het overgangsrecht zijn in de Wro, die ingegaan is per 1 juli 2008, vastgelegd. De gemeente zal zich aan de standaard overgangsregels, zoals vastgelegd in paragraaf 3.2 van het Bro, conformeren. Daarbij is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als toetsingsmoment van belang.



10.1 De te volgen procedure

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

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

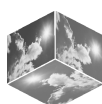
In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrecht-spraak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

10.2 Watertoets

Dit voorontwerp is ten behoeve van de watertoets voorgelegd worden aan het waterschap Roer en Overmaas.

Het waterschap Roer en Overmaas heeft bij de beoordeling aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen (bijlage1). Hierbij gaat het om de volgende opmerkingen:

- de voorgestelde berging is buiten het plangebied gelegen. Bepalingen in onderhavig bestemmingsplan zijn dan ook niet rechtsgeldig buiten het betreffende plangebied. Wij adviseren u daarom het plangebied te verruimen of binnen het huidige plangebied een oplossing te zoeken;
- de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn juridisch bindend. Wij verzoeken u het realiseren van de berging planologisch vast te



leggen. Concreet verzoeken wij u een bestemming 'Water', of een aanduiding 'Waterberging' binnen de bestaande bestemming op te nemen;

- De berging wordt voorgesteld met een volume van 75 m³. Wij missen echter de uitwerking van de infiltratiecapaciteit. Dit kan in de praktijk resulteren in een berging die langdurig water bevat. In het ontwerp van de berging dient u hier rekening mee te houden;
- Wij zouden graag in de waterparagraaf vernemen wie het beheer van de waterhuishoudkundige voorzieningen zal verzorgen;
- Wij verzoeken u geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, zink en koper toe te passen in het plangebied. Ook het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en strooizout dient tot een minimum beperkt te worden.

Naar aanleiding van de opmerkingen van het Waterschap Roer en Overmaas op het voorontwerp zijn de volgende aanpassingen verricht in de toelichting, regels en verbeelding:

- De infiltratie voorziening is naar binnen het plangebied verplaatst, waarbij dit juridische mogelijk is gemaakt door de toevoeging van de bestemming 'agraris' en de aanduiding 'poel' waar voorheen de bestemming 'Wonen' gelegen was.
- De onderbouwing van het aantal m² aan infiltratie capaciteit werd gemist, maar luidt als volgt. De infiltratie buffer meet 10 x 10 m. Hiermee wordt een infiltratiecapaciteit gecreëerd van meer dan 3,5 m³ per 100 m² verhard oppervlak. Dit is volgens de eisen van het waterschap ruim voldoende capaciteit voor de infiltratie van het hemelwater;
- Het beheer van de waterhuishoudkundige voorzieningen zal door de initiatiefnemer op zich worden genomen;
- Het gebruik van uitlogende bouwmaterialen voor de drie Ruimte voor Ruimte-woning wordt niet toegestaan.

De aanpassingen naar aanleiding van de reactie van het Waterschap Roer en Overmaas zijn verwerkt in Hoofdstuk 6 van deze toelichting.



10.3 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties.

In de voorontwerp fase is het plan reeds voorgelegd aan de VROM inspectie en Provincie Limburg.

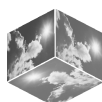
De VROM inspectie heeft niet gereageerd op het voorontwerp.

De provincie heeft bij de beoordeling aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen (bijlage 2). Hierbij gaat het om de volgende:

- Op de verbeelding dienen de woningen conform het Ruimte-voor-Ruimte-beleid een aanduiding RvR-woning te krijgen. Hiermee wordt duidelijk dat het in casu gaat om woningen die middels speciaal beleid tot stand zijn gekomen. Ook met het oog op mogelijke precedentwerking is dit noodzakelijk, omdat door de aanduiding verwezen wordt naar dat beleid;
- Het advies van de Kwaliteitscommissie met betrekking tot dit plan dient te worden toegevoegd;
- Het wateradvies van het Waterschap Roer en Overmaas dient toegevoegd te worden;
- Aangegeven dient te worden of er ontheffingen in het kader van de Flora- en Faunawet noodzakelijk zijn voor de voorkomende soorten en tevens of deze ontheffingen zijn verleend;
- In het plan dient een aanvulling te worden gegeven ten aanzien van archeologie als er sprake is van de opmerking in het plan 'indien er waarden worden aangetroffen'.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Provincie Limburg op het voorontwerp zijn de volgende aanpassingen verricht in de toelichting, regels en verbeelding:

- De inhoud van de toelichting, waarin diep op het Ruimte-voor-Ruimte-beleid behoort samen met de regels en verbeelding tot één bestemmingsplan. Het beschreven Ruimte-voor-Ruimte-beleid uit de toelichting is zodoende onlosmakelijk verbonden



met de verbeelding. De koppeling tussen regels en verbeelding geven de Ruimte voor Ruimte-woning dezelfde rechten en plichten als een reguliere woning;

- Het advies van de Kwaliteitscommissie is verwerkt in 4.3 en na te lezen in bijlage 3;
- Het advies van het Waterschap Roer en Overmaas is verwerkt in Hoofdstuk 6, weergegeven in 7.2 en na te lezen in bijlage 1;
- Ten behoeve van het planvoornemen zijn er in het kader van de Flora- en Faunawet geen ontheffingen noodzakelijk en zijn tot op heden voor voorkomende soorten geen ontheffingen verleend;
- Ten behoeve van de opmerking 'indien er waarden worden aangetroffen' is in bij toegevoegd: Hierbij zal specifiek voor die aangetroffen waarde een Plan Van Aanpak (PVA) worden opgesteld.

10.4 Reacties ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 juni 2010 tot en met 13 juli 2010. Er zijn geen reacties binnengekomen. Wel heeft de provincie Limburg middels een brief d.d. 8 juli 2010 laten weten dat zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan. De brief van de provincie is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

10.5 Vaststelling bestemmingsplan

De gemeenteraad van Gulpen-Wittem heeft het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Heyenrath' bij besluit d.d. 14 oktober 2010 ongewijzigd vastgesteld.

