



Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Slenakerweg 5 te Gulpen

Gemeente Gulpen-Wittem

Bestemmingsplan

Slenakerweg 5 te Gulpen

Gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.BPSlenakerweg5-VG01
Rapportnummer:	M155147.007/FSC
Opdrachtgever:	Pinkers-Vakantiewoningen, de heer C.A. Pinkers
Opsteller:	ing. F.H.M. Schreurs
Status:	vastgesteld
Datum:	27 september 2018

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

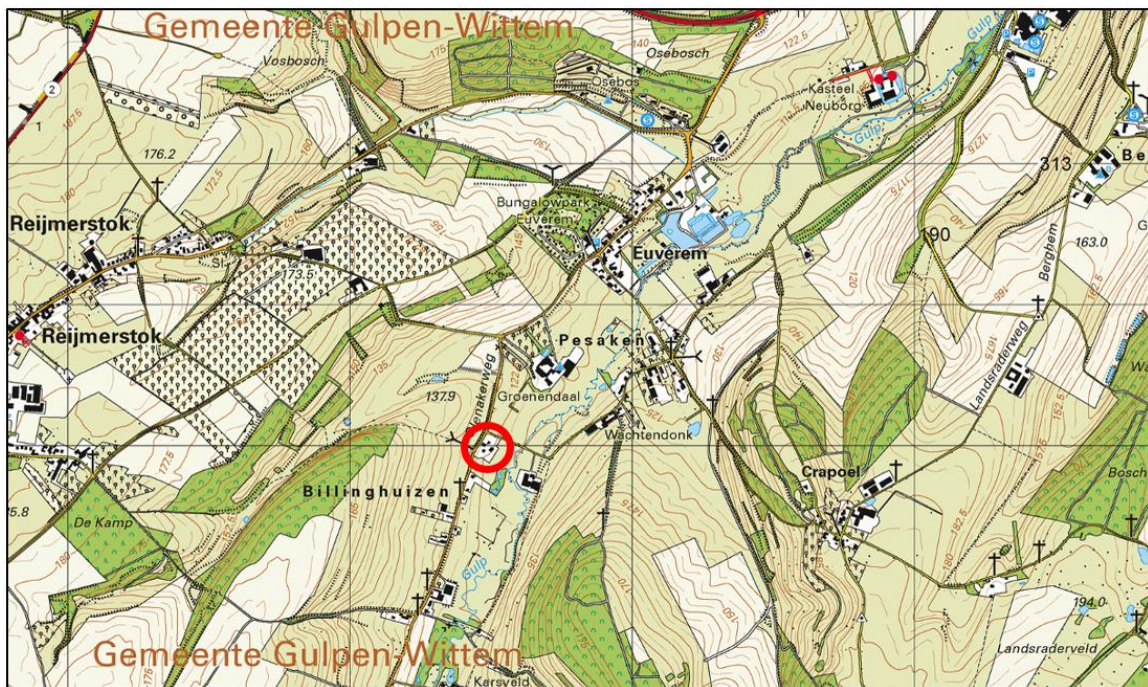
Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	13
2.3	Ruimtelijke effecten	14
3	Beleid	17
3.1	Rijksbeleid.....	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	18
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	18
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	20
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)	21
3.3.2	Strijdigheid planvoornemen	22
3.3.3	Principemedewerking.....	22
3.3.4	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul	22
4	Milieutechnische aspecten	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	25
4.3	Milieuzonering.....	26
4.4	Geurhinder	27
4.5	Luchtkwaliteit	27
4.6	Externe veiligheid	28
5	Overige ruimtelijke aspecten	31
5.1	Archeologie.....	31
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	31
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	31
5.2	Kabels en leidingen.....	32
5.3	Verkeer en parkeren.....	32
5.3.1	Verkeersstructuur.....	32

5.3.2	Parkeren	32
5.4	Waterhuishouding.....	33
5.4.1	Nationaal waterplan	33
5.4.2	Provinciaal beleid	33
5.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	33
5.5	Natuur en landschap	36
5.5.1	Kernkwaliteiten	36
5.5.2	Natura2000.....	37
5.5.3	Inpassingsplan	37
5.6	Flora en fauna.....	38
5.6.1	Algemeen.....	38
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	38
5.6.3	Conclusie flora en fauna	39
5.7	Duurzaamheid	39
6	Uitvoerbaarheid.....	41
6.1	Grondexploitatie.....	41
6.1.1	Algemeen.....	41
6.1.2	Exploitatieplan.....	41
6.2	Planschade.....	42
7	Planstukken	43
7.1	Algemeen.....	43
7.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	43
7.2.1	Toelichting	44
7.2.2	Regels	44
7.2.3	Verbeelding	45
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	47
8.1	Inleiding.....	47
8.2	Vooroverleg.....	47
8.3	Inspraak	47
8.4	Formele procedure	48
8.4.1	Algemeen.....	48
8.4.2	Zienswijzen	48
9	Bijlagen.....	49

1 Inleiding

Op de locatie Slenakerweg 5 te Gulpen exploiteren de heer en mevrouw Pinkers ter plaatse van een voormalige agrarische bedrijf al ruim 15 jaar lang het recreatieverblijf 'Pinkers vakantiehuizen'. Door de jaren heen is de karakteristieke boerderij omgebouwd tot een luxe recreatiebedrijf bestaande uit 7 vakantiehuizen. Het recreatiebedrijf heeft goede recensies en heeft in de loop der jaren een vaste gastenkring opgebouwd.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied (rood omkaderd)

Sinds enkele jaren wordt de bedrijfsvoering meer en meer overgedragen aan de dochter en schoonzoon van de heer en mevrouw Pinkers en is er een VOF opgericht. In het kader van de bedrijfsopvolging door dochter en schoonzoon is het voornemen om de in het verleden als zodanig bedoelde – maar niet (meer) op die wijze in gebruik zijnde – recreatieruimte in te richten ten behoeve van verblijfsrecreatie voor zorgbehoevenden.

Bij de ondernemers is o.a. vanwege onderstaande redenen namelijk behoefte ontstaan voor het aan kunnen bieden van zorgvakanties waarbij de mantelzorgers ontzorgd kunnen worden en cliënten toch een fijne vakantie kunnen beleven:

- De terugkoppeling van terugkerende gasten die het prettig ervaren hebben dat enkele van de reeds bestaande vakantiehuizen toegankelijk zijn voor minder-validen. In deze vakantiehuizen is rekening gehouden met minder-validen omdat er een slaap- en wasgelegenheid is op de begane grond.
- Er is gebleken dat de laatste jaren de zorgverlening aan cliënten vanuit de thuissituatie op vakantie gecontinueerd kan worden en hiervoor de vraag stijgende is. Door lokale

- zorgaanbieders (Conzorg/Envida) is reeds regelmatig zorg verleend in de vakantiewoningen.
- Het continueren van het bedrijf door het economisch te versterken en hierdoor een toekomstige opvolging mogelijk te maken. Het aanbod van het bedrijf wordt groter doordat er een tweede doelgroep (zorgbehoevenden) benaderd kan worden.
Door de scholing en ervaring van Rianne (dochter) kan de gevraagde zorg zelfstandig aangeboden worden in de toekomst waardoor een bredere economische basis ontstaat om de overname mogelijk te maken.
- De toeristische visie van de gemeente Gulpen-Wittem biedt ondernemers de mogelijkheden en ideeën om een specifieke doelgroep te benaderen en hierdoor kwaliteitsslag te maken voor het toeristisch aanbod in de gemeente.

Huidig aanbod zorgvakanties gemeente Gulpen-Wittem e.o.

Uit de reacties van gasten, kennissen en vrienden die zelf behoefte hebben aan (ont)zorgvakanties blijkt dat het professionele vakantieaanbod voor zorgbehoevenden in de regio zeer beperkt is. Daarnaast hebben de initiatiefnemers onderzoek gedaan op diverse platforms naar het aanbod dat zij voor ogen hebben: de cliënt te verzorgen en de gezinsleden te ontzorgen. Hieruit blijkt dat het zeer moeilijk is om dit soort vakanties te kunnen boeken in de regio.

Door de plannen te kunnen uitvoeren zouden de initiatiefnemers deze behoefte in de regio kunnen versterken en in eerste instantie uniek zijn in de gemeente Gulpen-Wittem met dit aanbod. Het bestaande aanbod in de regio is van grotere stichtingen zoals het Ronald Mc Donald kindervallei in Houthem of de Heerenhof in Mechelen. Dit zijn echter grote instellingen die niet vergelijkbaar zijn met hetgeen initiatiefnemers willen aanbieden, die de nadruk willen leggen op het vakantiegevoel in het Gulpdal voor het hele gezin waarbij speciale aandacht gegeven wordt aan de cliënt. Daarbij concentreren de initiatiefnemers zich ook op het ontzorgen van het gezin.

In het kader van hun voornemen hebben de initiatiefnemers contact gelegd met Petra Sieben (Regiomanager Heuvelland) en Anita Klinkenberg (financieel manager) bij VVV Zuid-Limburg. Anita Klinkenberg verhuurt zelf ook vakantiewoningen waarvan twee zorgvakantiewoningen. Dit is 'Herleave' in Mechelen. Beide ondernemers geven aan dat het aanbod van dergelijke vakantiemogelijkheden in de regio Gulpen-Wittem bijna nihil is; het gevoel heerst dat dit zelfs voor kwalitatieve zorgvakantiewoningen geldt voor heel Zuid-Limburg.

Uit de ervaring van bovengenoemde wordt opgemerkt dat in het bestand van de VVV vakantiewoningen worden genoemd, die adverteren met minder-valide (invalide) geschikte vakantiewoningen, doch dat die in werkelijkheid niet in aanmerking hiervoor komen. VVV Zuid Limburg is dan ook bezig om deze aanbieders uit te filteren.

Uit bovenstaande argumenten worden de initiatiefnemers erin gesterkt dat het huidige aanbod zeer gering is en dat de vraag naar hun concept groot is.

Zorgaanbieders

Na contact te hebben gezocht met de zorgaanbieder in de regio (Conzorg, gevestigd in Gulpen) is de gedachte van de initiatiefnemers enkel versterkt. Ook vanuit de ervaring en kennis van Conzorg blijkt namelijk dat voor dit soort vakanties weinig tot geen aanbod is. Zij krijgen steeds vaker de vraag van concullega's uit de zorgbranche of er voor hun cliënten binnen de regio dergelijke

verblijfsmogelijkheden zijn.

Initiatiefnemers zien in zorgaanbieder Conzorg (Connie Mullenders en Harold Felix) een potentiële, belangrijke en serieuze partner die ondersteuning kan bieden in de gevraagde zorg in de ruimste zin van het woord. Conzorg heeft de mogelijkheden om alle soorten zorg en hulpmiddelen te leveren.

Een van de initiatiefnemers (dochter) werkt momenteel bij Koraal Groep Maasveld in Maastricht als groepsbegeleidster S. Dit houdt in dat zij binnen een woongroep werkt met cliënten met een verstandelijke beperking, autisme en zeer ernstig gedrag. Rianne heeft eerst de opleiding MBO SPW niveau 4 (sociaal pedagogisch werker) en hierna de opleiding MBO Verpleegkunde niveau 4 gevolgd. Daarnaast werkt de dochter regelmatig met een cliënt uit de regio die meervoudig gehandicapt en autistisch is.

Met deze opleiding en ervaring zijn initiatiefnemers ervan overtuigd de juiste en kwalitatieve zorg te kunnen aanbieden. Zowel dochter als mevrouw Pinkers zijn bekwaam in het bieden van dergelijke professionele zorg. Daarbij is de dochter ook in staat om de gevraagde zorg te begeleiden in samenwerking met zorgaanbieders. De bedoeling in de toekomst is dan ook dat de dochter een fulltime baan kan uitoefenen in het bedrijf.

Voor genoemd planvoornemen is voorgelegd aan de gemeente Gulpen-Wittem. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij brief van 25 september 2017 aangegeven, onder voorwaarden in te kunnen stemmen met de beoogde bestemmingsplanwijziging. De brief met principemedewerking is bijgevoegd in **bijlage 1**.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Slenakerweg 5 te Gulpen, in de hoek Slenakerweg - Pesakerweg. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Gulpen, sectie G nummer 176 en 177.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

De Slenakerweg verbindt van zuid naar noord Slenaken via Beutenaken en Euverem met Gulpen. Op de weg geldt een maximale snelheid van 60 km/uur.

Het plangebied ligt op ongeveer 1 km ten noorden van Beutenaken en ca. 625 meter ten zuiden van Euverem, in het dal van het riviertje de Gulp. De Gulp ligt op ca. 55 tot 60 meter ten oosten van het plangebied. De omgeving wordt gekenmerkt met diverse landschapselementen en karakteristieke gebouwen en is erg in trek bij toeristen.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Luchtfoto huidige situatie met hieronder de aanduiding van de huidige functie van de gebouwen en voorzieningen



1. Bedrijfswoning
2. Vakantiewoningen
3. Vakantiewoningen
4. Recreatieruimte/opslag
5. Kippenhok
6. Speelvoorzieningen
7. Kleinvee

Situatietekening bestaand



Zicht op plangebied met op de voorgrond de Slenakerweg



Zicht op het plangebied van zuidoost richting noordwest



Achteraanzicht met hieronder geheel rechts het gebouw waarin 2 vakantiewoningen voor zorgbehoevenden worden voorzien.



Onderstaand enkele afbeeldingen van het bestaande gebouw waarbinnen de 2 zorgvakantiewoningen worden gerealiseerd.



In 2000 is vanuit de provincie en gemeente het besluit genomen om de bestaande boerderij aan de Slenakerweg 5 te Gulpen als beeldbepalend en karakteristiek te benoemen, hetgeen als basis heeft gediend voor een toen opgestarte ruimtelijke procedure om de locatie te herbestemmen ten behoeve van verblijfsrecreatie. Door de realisatie van vakantiewoningen kon er een basis worden gelegd voor de verdere toekomst.

Vervolgens zijn de bestaande open schuur en varkensstal gesloopt. Deze gebouwen zijn vervangen door nieuwe gebouwen die gebouwd zijn volgens de moderne bouwvoorschriften. Inmiddels zijn de drie overige oude gebouwen gerenoveerd en getransformeerd tot in totaal zeven vakantiewoningen en een zeer ruime recreatieruimte.

2.2 Beoogde planontwikkeling

Zoals onder hoofdstuk 1 al is aangegeven betreft het planvoornemen het verbreden van de bestaande verblijfsrecreatieve exploitatie met verblijfsrecreatie voor zorgbehoevenden. Hiertoe wordt de bestaande recreatieruimte/opslagruimte (gebouw 4) omgebouwd naar 2 zorgvakantiewoningen waarin per woning 4 tot 6 personen kunnen verblijven. De recreatieruimte is namelijk veel te groot en wordt amper gebruikt, waardoor deze feitelijk veranderd is in een opslagruimte. Met dit planvoornemen wordt aan dit gebouw een nieuwe en passende functie geboden waardoor het optimaal wordt ingezet voor de passie van de ondernemers. In beide zorgvakantiewoningen wordt voorzien in voldoende vervangende opslagruimte van de recreatiewoningen. Ook in het nieuwe te bouwen bijgebouw wordt vervolgens voorzien in voldoende opslagruimte voor de overige zaken (o.a. tuinmaterialen, buitenvoorzieningen, fietsenstalling, e.d.).



Situatietekening nieuw

Verbouw recreatieruimte

Bij de bouw van dit gebouw in 2008 is al rekening gehouden met eventueel toekomstig gewijzigd gebruik. Zo voldoet de isolatie van dak en wanden voor het voorgenomen gebruik. Het gebouw heeft een open draagstructuur waardoor beide gewenste woonruimtes vrij eenvoudig gerealiseerd kunnen worden en tevens voldoen aan de vereiste voorschriften.

Ten behoeve van de zorgbehoevenden met lichamelijke beperkingen is op de begane grond ook voorzien in een slaapkamer met badkamer. Alle ruimtes op de begane grond zijn bovendien rolstoeltoegankelijk. De 1^e verdieping is voorzien van slaapkamers met eigen badruimte ten behoeve zorgbehoevenden en/of hun begeleiders/familie.

Om voldoende ruimte te creëren en de zorgbehoevenden, beschermd tegen weersinvloeden, zoveel mogelijk 'buitencontact' te kunnen bieden met het aangrenzende buitengebied wordt aan de oostzijde van de beide zorgvakantiewoningen nog een serre aangebouwd. Beide serres sluiten vervolgens aan op het nieuw aan te leggen buitenterras.



De gevel op de hier getoonde afbeelding betreft de oostgevel waartegen de serres voor beide zorgvakantiewoningen worden gerealiseerd.

Duurzaam bouwen speelt een belangrijke rol bij de realisatie van beide zorgvakantiewoningen. Zo zal het dak aan de zuidwestzijde worden voorzien van zonnepanelen en een zonneboiler. Er is gekozen voor lage temperatuur verwarming in de vorm van een vloerverwarming, zodat hiervoor ook een warmtepomp ingezet kan worden. Het toepassen van een warmtepomp wordt nog nader onderzocht.

Bijgebouw voor het huisvesten van paarden/kleinvee (hobbymatig) en voor opslagruimte

Naast het bieden van een mooie zorgeloze vakantieplek met (medische) zorg, wordt op het terrein tevens voorzien in een nieuw gebouw (zie gebouw 6 in bovenstaande 'Situatietekening nieuw') voor het huisvesten van enkele paarden (hobbymatig) en/of ander kleinvee met een aaibaarheidsfactor, zodat de mogelijkheid bestaat om deze door de gasten te laten verzorgen. De dieren kunnen vanuit de stalruimte rechtstreeks in de omliggende ca. 1,5 ha weiland grazen.

In dit gebouw bevindt zich tevens een afsluitbare bergruimte voor dierbenodigdheden, tuinmaterieel, tuinmeubilair, fietsen en overige zaken. Op de zolder wordt hooi en stro opgeslagen. Het gebouw zal geheel worden uitgevoerd in vergrijzend Larixhout met een pannendak.

2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

Doordat sprake is van een in pandige verbouwing van de huidige recreatieruimte naar 2 zorgvakantiewoningen blijft de huidige bouwmassa van het gebouw behouden. Aangezien reeds in 2008 rekening is gehouden met mogelijk toekomstig gebruik blijven het dak en 3 gevels geheel in takt. Alleen aan de achterzijde (oostzijde) wordt per woning een serre aangebouwd. Deze aanbouw wordt t.a.v. de ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht.

Deze verbouw en aanbouw draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de locatie, omdat in de huidige situatie het gebouw hoofdzakelijk gebruikt wordt als opslagruimte. Ook de buitenruimte aan de oostzijde van dit gebouw, het voorziene buitenterras van beide verblijven, wordt nu nog gebruikt als buitenopslag.

Het realiseren van de 2 zorgvakantiewoningen in de bestaande bouwmassa maakt het mogelijk de nodige investeringen te doen en de kwaliteit en uitstraling van de locatie nog verder te verbeteren. Alle overbodige opgeslagen spullen, zowel binnen als buiten, worden opgeruimd en afgevoerd en de nog benodigde spullen worden netjes opgeslagen in afgeschermdes ruimtes. Het direct aangrenzende terrein wordt verder aansluitend ingericht aan de reeds aanwezige tuin. Het gebouw met stalruimte en bergruimte wordt gerealiseerd direct grenzend aan het parkeerterrein en het weiland, waardoor het gebouw opgaat in de reeds aanwezige bebouwing en het ruimtelijke effect beperkt blijft tot het voorterrein. Dit gebouw wordt uitgevoerd in vergrijzend Larixhout met dakpannen. Dit geeft een passende en warmere uitstraling naar de omgeving.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied (indicatief)

Bronsgroene landschapszone

De 'Bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik. Onderhavig initiatief wordt derhalve niet belemmerd door de ligging in de 'Bronsgroene landschapszone'.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Uit bestudering van de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' blijkt dat het plangebied is gelegen in een beekdal binnen het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

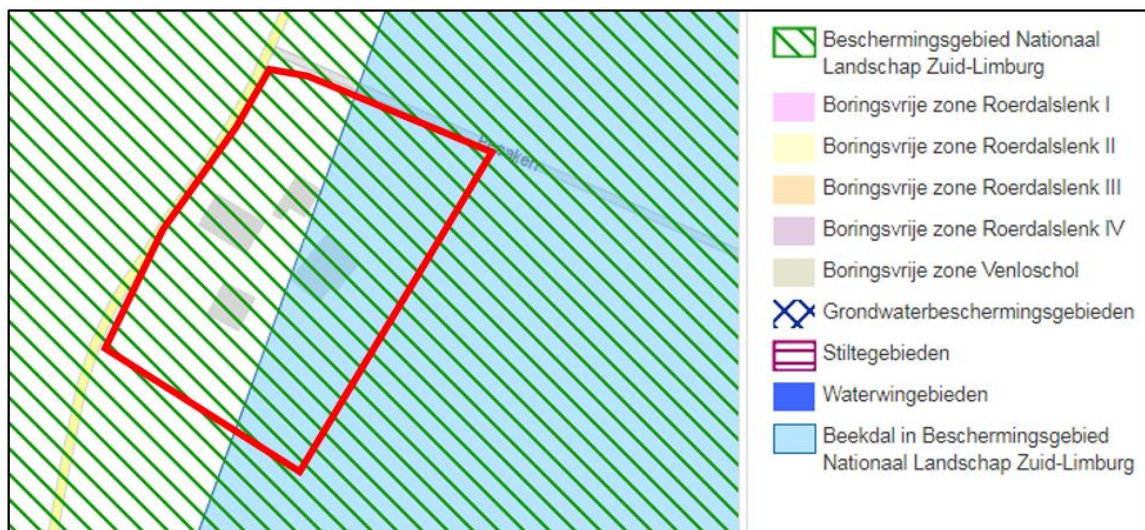
De kernkwaliteiten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd

cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen, zie hiervoor paragraaf 5.5.1. Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen.

Ten aanzien van het beekdal in het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg is het verboden:

- a. grondwerkzaamheden op of in de bodem uit te voeren die leiden tot aantasting van het reliëf, behalve werkzaamheden voor herstel en onderhoud van het beekdal;
Met dit planvoornemen worden geen wijzigingen aangebracht in het reliëf van het achtergelegen gebied.
- b. ontwateringswerkzaamheden uit te voeren;
Onderhavig plan leidt niet tot ontwatering in het gebied.
- c. in een bron of bronzone grondwerkzaamheden op of in de bodem of ontwateringswerkzaamheden uit te voeren, behalve werkzaamheden voor herstel en onderhoud van de bron of de bronzone;
Ter plaatse is geen bron en/of bronzone aanwezig.
- d. in een graft of holle weg grondwerkzaamheden op of in de bodem uit te voeren behalve werkzaamheden voor herstel en onderhoud van de graft of de holle weg.
Ter plaatse is geen sprake van een graft en/of holle weg..

Bovenstaande verbodsbepalingen zijn niet van toepassing op het planvoornemen



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied (indicatief)

Voor zover van toepassing en zoals uit vorenstaande en paragraaf 2.3 blijkt, is bij de planontwikkeling voldoende rekening gehouden met het gestelde in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt¹:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) blijkt dat voorliggende planontwikkeling niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggende planontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente Gulpen-Witterm heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in een gemeentelijke structuurvisie. De beoogde planontwikkeling betreft echter niet het wijzigen van het huidige bestemmingsoppervlak. Dit blijft gelijk. Door uitruil van onbebouwd bouwvlak tussen gebouw 1, 2 en 4 met bouwvlak benodigd voor o.a. de aanbouw van de serres en het bijgebouw met stalruimte en bergruimte heeft ook het oppervlak aan bouwvlak niet toe te nemen. Op basis hiervan is een landschappelijke inpassing niet verplicht. Wel zal de benodigde aanpassing aan het buitenterrein (groen en buitenterras) t.b.v. van beide zorgvakantiewoningen gaan aansluiten bij de bestaande groenvoorzieningen en het bestaande buitenterrein.

Aangezien er verder sprake is van verbouw binnen bestaande bebouwing, neemt de bouwmassa voor beide zorgvakantiewoningen slecht minimaal toe door de geplande aanbouw van de serres. Bij dergelijke kleinschalige ontwikkelingen is een kwaliteitsbijdrage in het kwaliteitsfonds niet van toepassing.

¹ Met ingang van 1 juli 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Dit besluit heeft tot doel een vereenvoudiging van de ladder door te voeren, waarbij de treden van de ladder is komen te vervallen en dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

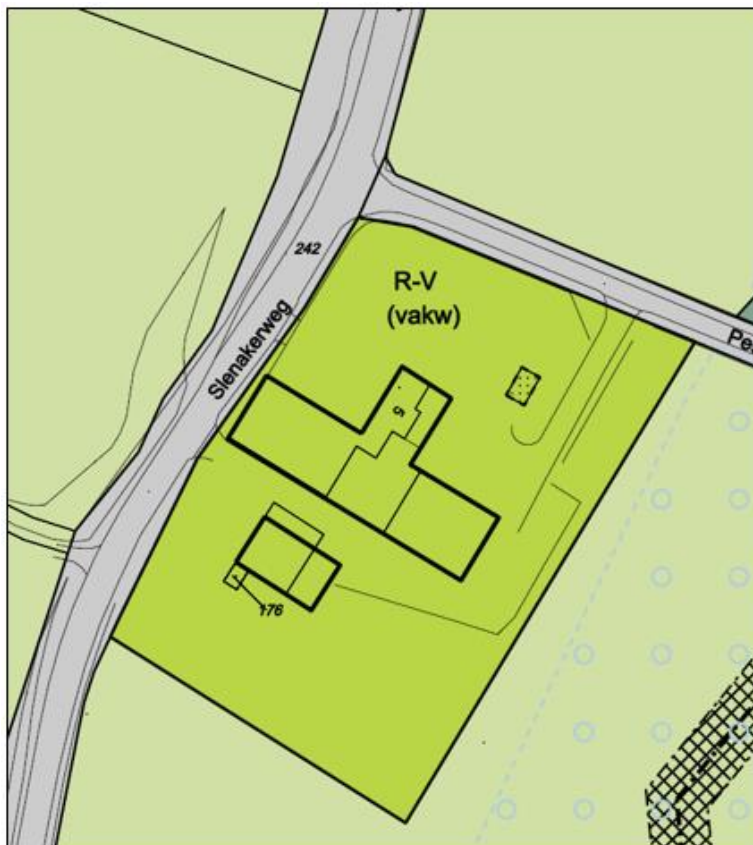
Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

Ter plekke van de Slenakerweg 5 te Gulpen-Wittem is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', vastgesteld d.d. 2 april 2009, van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan vigeert de enkelbestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie', met de aanduiding 'vakantiewoning'. Verder gelden de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waarde – Ecologie', 'Waarde – Landschapselement' en de gebiedsaanduidingen: 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied' en 'POG'

De bestaande bebouwing is gelegen binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak; het kippenhok is aangeduid als een 'bijgebouw' met een eigen bijbouwvlak.



Uitsnede bestemmingsplankaart
met aanduiding plangebied

Gelet op de regels is ter plekke van de aanduiding 'vakantiewoning' het bestaande aantal vakantiewoningen toegestaan. Specifiek voor de locatie Slenakerweg 5 is in de regels opgenomen dat nog 2 nieuwe vakantiewoningen mogen worden gebouwd. Van deze mogelijkheid is reeds in 2009 gebruik gemaakt, waardoor ter plekke in de huidige situatie in totaal 7 vakantiewoningen rechtsgeldig aanwezig zijn.

3.3.2 Strijdigheid planvoornemen

Het realiseren van de twee vakantiewoningen voor zorgbehoevenden en het bijgebouw, voor het huisvesten van paarden/kleinvee (hobbymatig) en voor opslagruimte, zijn beide strijdig met het vigerende bestemmingsplan, en wel om navolgende redenen:

- Het toegestane aantal vakantiewoningen (in casu: 7 stuks) wordt overschreden met het realiseren van de 2 (extra) eenheden;
- De beoogde serres bij de nieuwe vakantiewoningen voor zorgbehoevenden worden gesitueerd buiten het op de verbeelding aangeduide bouwvlak;
- Het bijgebouw met stalruimte en opslagruimte wordt gerealiseerd buiten het op de verbeelding aangeduide bouwvlak.

Voor genoemde strijdigheden worden in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden geboden voor het college van burgemeester en wethouders om de beoogde ontwikkelingen te kunnen vergunnen.

3.3.3 Principemedewerking

De gemeente Gulpen-Wittem heeft middels brief, d.d. 25 september 2017 (U.17.03574) en bijgevoegd als **bijlage 1**, kenbaar gemaakt onder voorwaarden in te kunnen stemmen met de beoogde bestemmingsplanwijziging.

Teneinde het planvoornemen daadwerkelijk te kunnen realiseren, dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

3.3.4 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', door de gemeenteraad vastgesteld op 29 maart 2012.

In de intergemeentelijke structuurvisie wordt ook ingegaan op het beleid voor recreatie en toerisme in het buitengebied. Gestreefd wordt naar het behoud en waar mogelijk de (selectieve) versterking van de recreatieve en toeristische functie van het buitengebied. Deze is van belang als directe inkomstenbron voor ondernemers, werkgelegenheid in de sector en in de toelevering en de instandhouding van voorzieningen. Een duurzame en concurrerende ontwikkeling van het toeristisch-recreatieve product betekent echter ook een afstemming met de natuurlijke en landschappelijke draagkracht van het gebied en behoud van de leefbaarheid. De nadruk ligt, zeker gezien de verzadiging die er op macroniveau heeft plaatsgevonden, hierbij nu meer op kwaliteitsverbetering van het toeristische product van dag- en verblijfsrecreatieve functies.

In de verblijfsrecreatie is er een toenemende ontwikkeling zichtbaar richting korteverblijf-vakanties ten opzichte van de vroeger gebruikelijke langere vakanties. Ondanks dat er altijd vraag zal blijven naar goedkope voorzieningen, is de trend steeds meer gericht op luxe en kwaliteit.

Voor de verblijfsrecreatie is het beleid vooral gericht op kwaliteitsverbetering, seizoenverlenging, seizoenspreiding en het beter aansluiten op de marktvraag.

Uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen is mogelijk zolang dit past binnen het toeristische beleid van de gemeente en de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. De voorkeur gaat echter uit naar ontwikkeling van verblijfsaccommodatie

binnen de bestaande bebouwing, onder andere op (voormalige) agrarische bedrijven en binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Gemeentelijke Kwaliteitsmenu

Dit is reeds behandeld in paragraaf 3.2.4

De initiatiefnemers beogen om naast de bestaande vakantiewoningen nu ook 2 luxe zorg-vakantiewoningen te realiseren ten behoeve van verblijfsrecreatie voor zorgbehoevenden. Deze 2 woningen worden bovendien grotendeels gerealiseerd in bestaande bebouwing en er is zelfs sprake van een voormalig agrarisch bedrijf.

Dit voornemen betreft een nieuwe trend waar ook steeds meer vraag naar is. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van deze planontwikkeling is door Aelmans Eco BV een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als **bijlage 2** bij deze toelichting.

Van belang is voorts dat de verantwoordelijkheid van Aelmans Eco B.V. voor het historisch bodemonderzoek beperkt is tot de resultaten ten grondslag liggende en de op het moment van onderzoek ter beschikking staande gegevens.

Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld.

Uit de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Ten aanzien van de locatie luidt, op basis van vorenstaande, de hypothese: onverdacht.

Een nieuw verkennend bodemonderzoek is volgens het historisch bodemonderzoek niet noodzakelijk, omdat de resultaten uit eerder uitgevoerd bodemonderzoek representatief zijn voor de onderhavige onderzoekslocatie.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Voor de beoogde ontwikkeling speelt enkel het aspect wegverkeerslawaaï een rol.

Recreatieverblijven zijn strikt gezien geen geluidgevoelige objecten.

Een akoestisch onderzoek (wegverkeerlawaaï) is derhalve niet van toepassing. Dit mede ook gelet op de afschermende werking van de bestaande bebouwing tussen de Slenakerweg en het tot zorg-vakantiewoningen te verbouwen gebouw.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Het bouwvlak van het meest nabijgelegen rundveebedrijf (Pesaken 21) ligt op ca. 105 meter afstand van de beoogde zorgvakantiewoningen. Vanuit oogpunt van milieuzonering worden tussen dergelijke rundveebedrijven en woningen bepaalde richtafstanden geadviseerd. Op basis van brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' wordt voor een rundveebedrijven een richtafstand van 100 meter aangehouden voor het aspect geur, 30 meter voor geluid, 30 meter voor stof en 0 meter voor gevaar. Aangezien de afstand tussen het bedrijf Pesaken 21 en de 2 beoogde zorgvakantiewoningen groter is dan 100 meter, vormt het initiatief volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' geen belemmering voor de bedrijfsvoering voor dit rundveebedrijf en omgekeerd vormt het rundveebedrijf geen belemmering voor het planvoornemen, zie verder ook paragraaf 4.4. hieronder.

In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gelden als richtafstand voor vakantiewoningen 50 meter voor geluid, 30 meter voor geur, 30 meter voor gevaar en 0 meter voor stof. Binnen deze afstanden bevinden zich geen gevoelige objecten. Het bouwvlak van de meest nabijgelegen woning bevindt zich op ruim 65 meter ten zuiden van het plangebied.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Geurhinder

Pesaken 21 betreft een rundveebedrijf met melkvee en jongvee. Dit zijn vaste afstandsdieren onder de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit. Conform de geurverordening van Gulpen-Wittert geldt voor deze dieren in het buitengebied een minimale afstand van 25 meter van het emissiepunt van een diervverblijf tot de gevel van het gevoelige object. Gelet op de afstand tot het bouwvlak van Pesaken 21 (ca. 105 meter) wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggende planontwikkeling staat niet in verhouding tot een plan van 1.500 woningen.

Tevens leidt voorliggende planontwikkeling niet tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.504 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is van een dergelijk aantal geen sprake.

Het besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op onderhavige planontwikkeling.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico's: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen

met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.

Situatie plangebied inzake Bevi/risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1000 meter van het plangebied is geen sprake van een zogenaamde Bevi / risicovolle inrichtingen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

Binnen een straal van 1000 meter van het plangebied is geen sprake van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel, binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar **object** niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

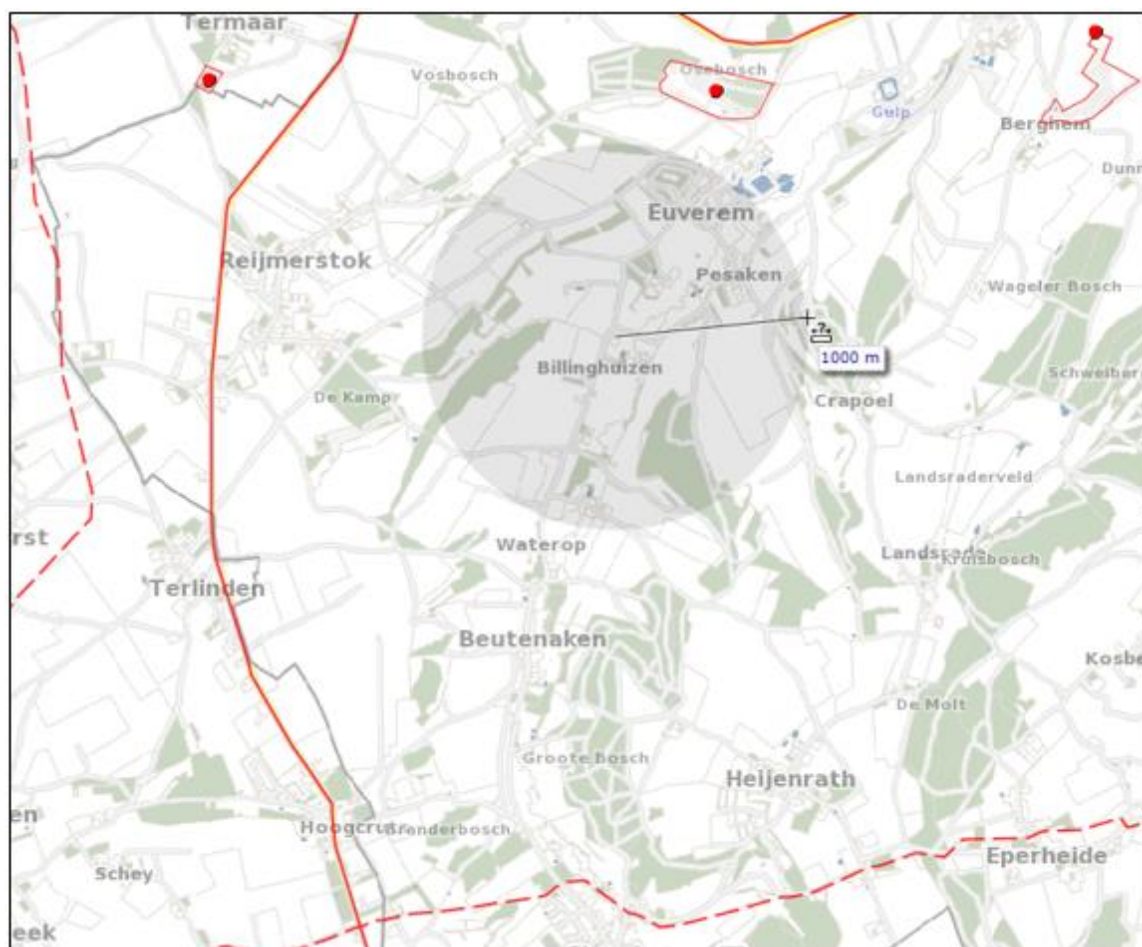
Zowel ten westen als ten zuiden bevindt zich op ca. 2.800 meter afstand van het plangebied een DPO (Defensie) leiding (4341 en 4355), beide met een maximale werkdruk van 80 bar. Gelet op deze

grote afstand vormen beide leidingen geen belemmering voor het bouwplan binnen het plangebied.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van 1.000 meter rondom het plangebied.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

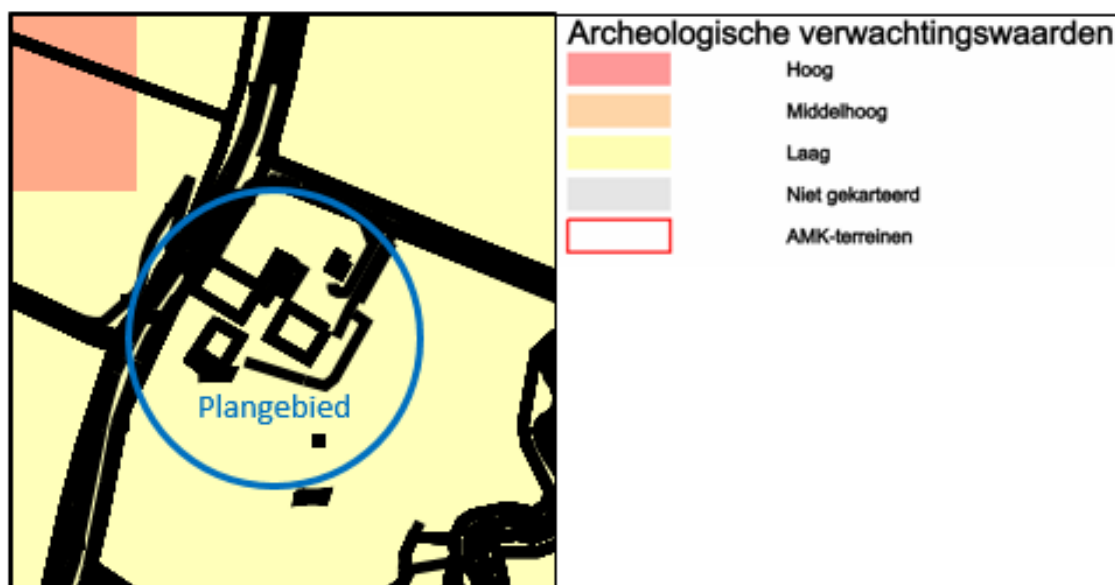
5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarmee zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt niet over een archeologische beleidskaart. Wel heeft de gemeente in het bestemmingsplan 'Buitengebied – reparatie 2011' een kaart 'archeologie' opgenomen, welke gebiedsdekkend is voor de hele gemeente.

Uit raadpleging van deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde.



Kaart Archeologie

Omdat het bouwplan betrekking heeft op het verbouwen van een bestaande bouwmassa en de aanbouw van serres, zijn grote bodemingrepen nauwelijks aan de orde. De mogelijke bodemverstoring blijft ver onder de 2.500 m2 waarboven een archeologisch onderzoek nodig is. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het vorenstaande laat onverlet dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Gulpen-Wittem. Deze verplichting geldt op basis van de Monumentenwet 1988, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De benodigde nutsvoorzieningen voor beide zorgvakantiewoningen kunnen aangesloten worden op de reeds aanwezige nutsvoorzieningen.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

De ontsluiting van de zorgvakantiewoningen zal geschieden via de Slenakerweg en Pesaken. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de te realiseren zorgvakantiewoningen bedraagt, conform de vuistregels van de CROW, per nieuwe woning circa 8 per werkdagemaal. Deze beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen op het bestaande wegennet wordt zeker niet belemmerend geacht voor de wegcapaciteit.

5.3.2 Parkeren

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling ontstaat extra parkeerbehoefte vanwege de beoogde functies. Parkeren dient op eigen terrein te kunnen plaatsvinden, om zodoende de parkeerbalans in de openbare ruimte niet onnodig te verstoren.

Voor de parkeerbehoefte als gevolg van voorliggende planontwikkeling is gebruik gemaakt van de Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem. Per slaapplek dient voorzien te worden in 0,5 parkeerplaats. Dit is overeenkomstig de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Op basis van een verblijf van 4 tot 6 personen per woning zijn dus maximaal 3 parkeerplaatsen per woning nodig. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig op eigen terrein.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Nationaal waterplan

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van het Nationaal Waterplan om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Voorliggend bestemmingsplan heeft slechts betrekking op het planologisch mogelijk maken van twee zorgvakantiewoningen ter plekke van de bestaande opslag- en recreatieruimte en het bouwen

van een gebouw voor huisvesting van paarden/kleinvee (hobbymatig) met bergruimte. Vanwege de geringe toename aan verhard oppervlak als gevolg van het bouwen binnen de bestaande bouwmassa (toename is 0 m²), de aanbouw van de serres (± 50 m²), de aanleg van een terras (ca. 70 m²) en de bouw van het bijgebouw (80 m²) is een advies van Waterschap Limburg niet noodzakelijk. Dit is pas nodig wanneer er meer dan 2000 m² nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

Volledigheidshalve wordt hierna uiteengezet op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Gulpen-Wittem. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zondig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen t.b.v. hergebruik. Hiervoor wordt het regenwater afgevoerd naar een ondergrondse watertank welke bij extreme omstandigheden kan overlopen naar de aangrenzende lager gelegen weide.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient minimaal 80% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van T=25 en T=100.

De afvoer van het hemelwater van het dakoppervlak van de bestaande bouwmassa waarbinnen beide woningen gerealiseerd worden wijzigt niet. Het dakoppervlak van de aanbouw (serres) en het nieuwe bijgebouw bedraagt circa 130 m². Samen met het nieuwe terras (ca. 70 m²) bedraagt het verhard oppervlak 200 m².

Voor een bui T=25 impliceert dit (200 x 35=) 7 m³ af te voeren hemelwater. Bij een bui van T=100 dient (200 x 45= 9 m³ hemelwater te worden afgevoerd.

In overeenstemming met de gemeente is bepaald dat voor de opvang van het hemelwater een watertank met een inhoud van 7 m³ volstaat en die verder is voorzien van een overloop naar het weiland.

Het hemelwater van de (dak)verhardingen wordt door middel van pvc hemelwaterafvoerbuizen naar de ondergrondse watertank geleid. De watertank is voorzien van een overloop naar het weiland. Zie onderstaand figuur voor de ligging van deze watertank.



4a = serre (nieuw), ca. 50 m²
 4b = terras (nieuw), ca 70 m²
 6 = stal en opslag (nieuw), ca. 80 m²

Ligging ondergrondse watertank t.b.v. opvang hemelwater.

Opvang schoon hemelwater

Er wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn. Dit mede gelet op de ligging, de grootte en het afschot van de weide waar bij extreme buiten het hemelwater vanuit de opvangtank kan overlopen.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone'. Gelet op de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied; het versterken van de kernkwaliteit recreatief medegebruik door het realiseren van 2 zorgvakantiewoningen, vormt de ligging van het plangebied binnen deze zone geen belemmering voor onderhavig initiatief. (zie ook paragraaf 3.2.1).

Het plangebied ligt ook in het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' (zie ook paragraaf 3.2.2). In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan, dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient daarom te worden getoetst aan de kernkwaliteiten:

- Schaalcontrast van zeer open naar besloten.
- Het groene karakter.
- Reliëf en ondergrond.
- Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Onderhavig plangebied wordt omsloten door veel aanwezig groen. Het vormt een besloten eenheid binnen een vrij redelijk open landschap. Omdat voorliggend plan hoofdzakelijk wordt uitgevoerd binnen de bestaande bouwmassa en binnen de bestaande besloten eenheid, kan gesteld worden dat bij voorliggend planontwikkeling geen sprake is van een onevenredige aantasting van het schaalcontrast.

Het groene karakter

Vanwege voorliggende planontwikkeling wordt het groene karakter niet verstoord. Er is zodoende geen sprake van een aantasting van de kernkwaliteit 'het groene karakter'.

Reliëf en ondergrond

Vanwege voorliggende planontwikkeling wordt het bestaande reliëf niet verstoord.

Er is geen sprake van aanzienlijke afgravingen en/of ophogingen van het huidige maaiveld. Het bestaande (lichte) reliëf blijft intact.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Ter plekke van onderhavig plangebied is – voor zover het betreft de bestaande bebouwing van de voormalige boerderij – sprake van beeldbepalende en karakteristieke bebouwing. Deze bebouwing

wordt als gevolg van voorgenomen initiatief niet aangetast. De verbouw met aanbouw voor de zorgvakantiewoningen vindt plaats in en aan de losstaande huidige opslag- en recreatieruimte en niet in of aan de beeldbepalende en karakteristieke bebouwing. Het nieuwe bijgebouw t.b.v. het huisvesten van de paarden en kleinvee (hobbymatig) met bergruimte wordt eveneens op gepaste afstand en met passende materialen gerealiseerd.

5.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op circa 50 meter oostelijk gelegen 'Geuldal'. Gelet op voorliggende planontwikkeling binnen de nagenoeg bestaande kaders kan gesteld worden dat dit geen invloed heeft op de doelstellingen in het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Het betreft de realisatie van 2 zorgvakantiewoningen binnen bestaande bebouwing met een geringe aanbouw van serres en de realisatie van een bijgebouw voor het huisvesten van paarden/kleinvee (hobbymatig) met bergruimte voor dierbenodigdheden, tuinmaterieel, tuinmeubilair, fietsen en overige zaken. Dit alles binnen het huidige bestemmingsvlak.



Afbeelding met ligging "Natura2000" gebied Geuldal t.o.v. het plangebied.

5.5.3 Inpassingsplan

Een inpassingsplan t.b.v. dit planvoornemen is, zoals reeds is toegelicht in paragraaf 3.2.4, niet noodzakelijk.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

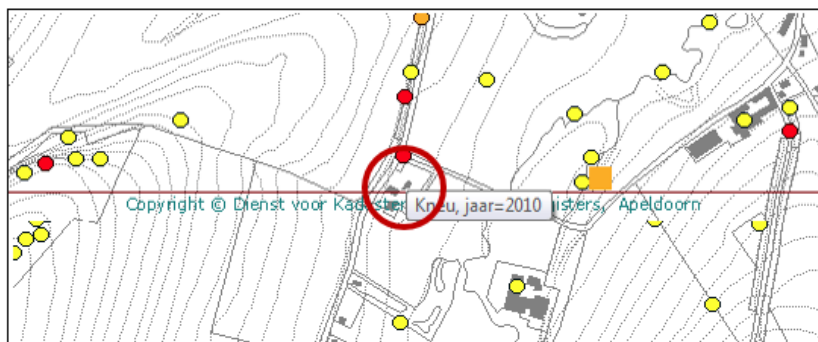
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van nieuwe bebouwing, zijnde de aanbouw van 2 serres tegen het bestaande gebouw waarbinnen de 2 zorgvakantiewoningen worden gerealiseerd en het bijgebouw met stalruimte en bergruimte. Er worden geen gebouwen gesloopt. Bij de 2 zorgvakantiewoningen wordt tevens nog voorzien in een buitenterras.

Van natuurwaarden ter plaatse van deze voorzieningen is, gezien het regulier gebruik en beheer, in de huidige situatie geen sprake. De kans op aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten ter plaatse wordt dan ook klein geacht.

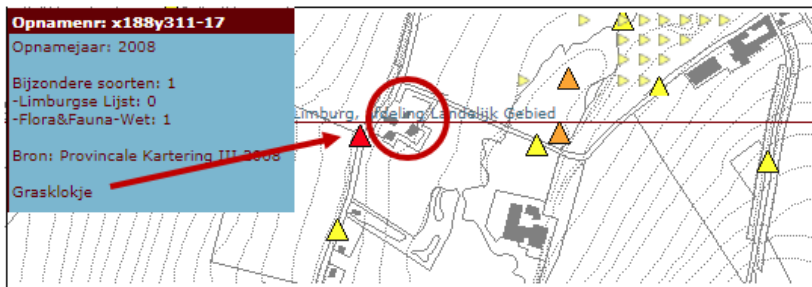
Gezien het huidige gebruik en het ontbreken van enige natuurlijke waarden ter plaatse van de bouwactiviteiten, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Tevens is er geen sprake van het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

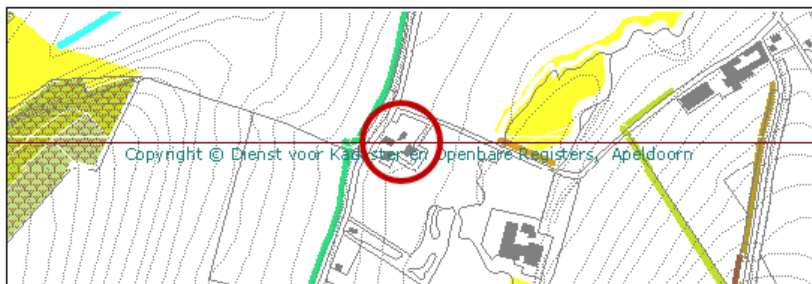
De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Het plangebied ligt net op de grens van twee kilometerhokken. In onderstaande afbeeldingen zijn daarom van elk kilometerhok de betreffende afbeeldingen ter plaatse van het plangebied samengevoegd.



Uitsnede kaart natuurgegevens Limburg t.p.v. het plangebied; broedvogels



Uitsnede kaart natuurgegevens Limburg t.p.v. het plangebied; flora



Uitsnede kaart natuurgegevens Limburg t.p.v. het plangebied; vegetatie

Uit bovenstaande provinciale gegevens blijkt dat er binnen onderhavig plangebied – gelet op de gekarteerde vegetatie, flora en broedvogels - géén beschermde soorten of vegetaties aangetroffen zijn. Wel is nabij de rand van het plangebied, op de hoek Pesaken en Slenakerweg, onder de broedvogels de Kneu aangetroffen (waarneming 2010). Ten zuidwesten en net buiten het plangebied is in de graft (vegetatie) aan de westzijde van de Slenakerweg het Grasklokje aangetroffen (flora).

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens, het gebruik en het karakter van het plangebied (bestaande bebouwing, parkeerplaatsen, tuin en bijbehorende voorzieningen), is het onwaarschijnlijk dat ter plekke beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor op basis van artikel 3.10, derde lid Wet natuurbescherming de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Twee zorgvakantiewoningen worden gerealiseerd binnen een bestaand gebouw en de serres worden er direct tegenaan gebouwd. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning 'bouwen'.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Gulpen-Wittem sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is dan ook anderszins verzekerd.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Gulpen-Wittem sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Gulpen-Wittem.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Slenakerweg 5 te Gulpen' van de gemeente Gulpen – Wittem bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000. De verbeelding heeft zowel betrekking op de beoogde zorgvakantiewoningen als op het te realiseren bijgebouw met stalruimte en bergruimte. Beide ontwikkelingen zijn op de verbeelding opgenomen en voorzien van een specifieke planologische regeling.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Gulpen – Wittem heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 14 juni 2018 tot en met 25 juli 2018 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn heeft enkel de provincie Limburg een reactie ingediend (**bijlage 3**), strekkende dat de planontwikkeling géén aanleiding heeft gegeven voor het indienen van een zienswijze.

9 Bijlagen

1. Brief principemedewerking gemeente Gulpen – Wittem d.d. 25 september 2017
2. Historisch bodemonderzoek
3. Reactie provincie Limburg per email d.d. 25 juni 2018