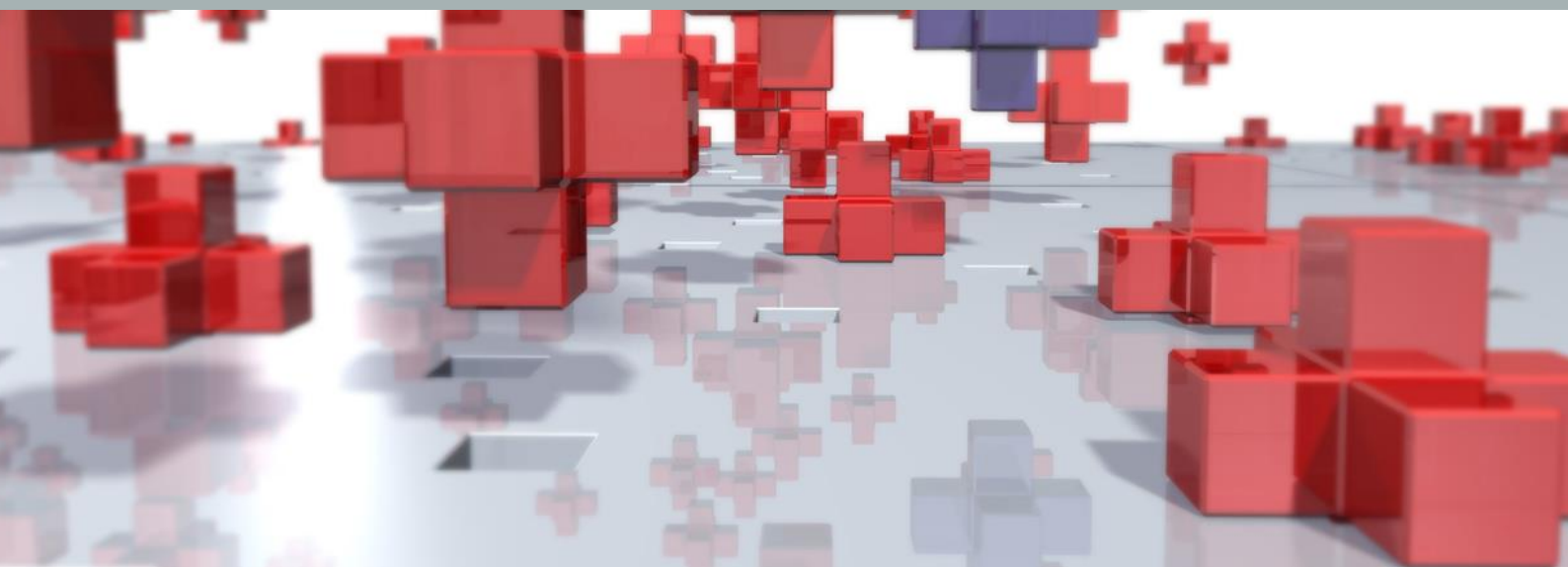


Bestemmingsplan Recreatiepark Euverem
Gemeente Gulpen-Wittem
Vaststelling



Bestemmingsplan Recreatiepark Euverem

Gemeente Gulpen-Wittem

Vaststelling

Rapportnummer:	P00401_7
Datum:	September 2019
Opdrachtgever:	Platform Allround
Initiatiefnemer:	Compact Leisure Investment B.V.
Projectteam BRO:	Joost van der Aa, Noud van der Heijden, Renze van Och, Sjeff van der Sterren, Jochem Rietbergen
Concept:	december 2018
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	mei 2019
Vaststelling:	26 september 2019
Trefwoorden:	Recreatiepark, Gulpen, herstructurering, landschappelijke inpassing
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 3

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

Toelichting	4
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Omgeving plangebied	8
2.2 Huidige situatie plangebied	8
2.3 Toekomstige situatie plangebied	10
2.4 Parkeeropgave	22
2.5 Verkeersafwikkeling en verkeersgeneratie	24
3. BELEIDSTOETS	27
3.1 Rijksbeleid	27
3.2 Provinciaal beleid	29
3.3 Gemeentelijk beleid	32
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	36
4.1 M.e.r.-beoordeling	36
4.2 Cultuurhistorie & Archeologie	38
4.3 Natuurbescherming	39
4.4 Waterparagraaf	44
4.5 Bodem	48
4.6 Bedrijven en milieuzonering	49
4.7 Geurhinder	50
4.8 Akoestiek	52
4.9 Luchtkwaliteit	52
4.10 Externe veiligheid	53

5. JURIDISCHE PLANOPZET	55
5.1 Inleiding	55
5.2 Plansystematiek	55
5.3 Bestemmingen	57
 6. FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE AFWEGING	 58
6.1 Economische uitvoerbaarheid	58
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6.2.1 Vooroverleg	58
6.2.2 Inspraak	59
6.2.3 Vaststellingsprocedure	60
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan	
Bijlage 2: Advies kwaliteitscommissie provincie Limburg	
Bijlage 3: Berekening compensatieopgave	
Bijlage 4: Aanmeldingsnotitie m.e.r.	
Bijlage 5: Quicksan Flora en fauna	
Bijlage 6: Nader onderzoek Flora en fauna	
Bijlage 7: Nader onderzoek Bosuil	
Bijlage 8: Projectplan vakantiepark Euverem	
Bijlage 9: Waterparagraaf	
bijlage 10: Reactienota zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het buurtschap Euverem, nabij de kern Gulpen, is het bungalowpark De Euverem aanwezig. Het bungalowpark bestaat in de huidige situatie uit circa 94 bungalows en een centrale voorziening nabij de hoofdingang van het park. De bungalows en de centrale voorziening zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de huidige eisen die worden gesteld aan een recreatiepark. In de periode 2011 - 2013 is een plan opgesteld voor de modernisering, herstructurering en uitbreiding van Bungalowpark Euverem. Voor deze herontwikkeling is destijds een bestemmingsplanherziening doorlopen (zie paragraaf 1.3) en de ontwikkeling is verankerd in een inrichtingsvisie. Om verschillende redenen is dit plan echter niet tot uitvoering gebracht waardoor Bungalowpark Euverem nog in zijn huidige vorm aanwezig is.

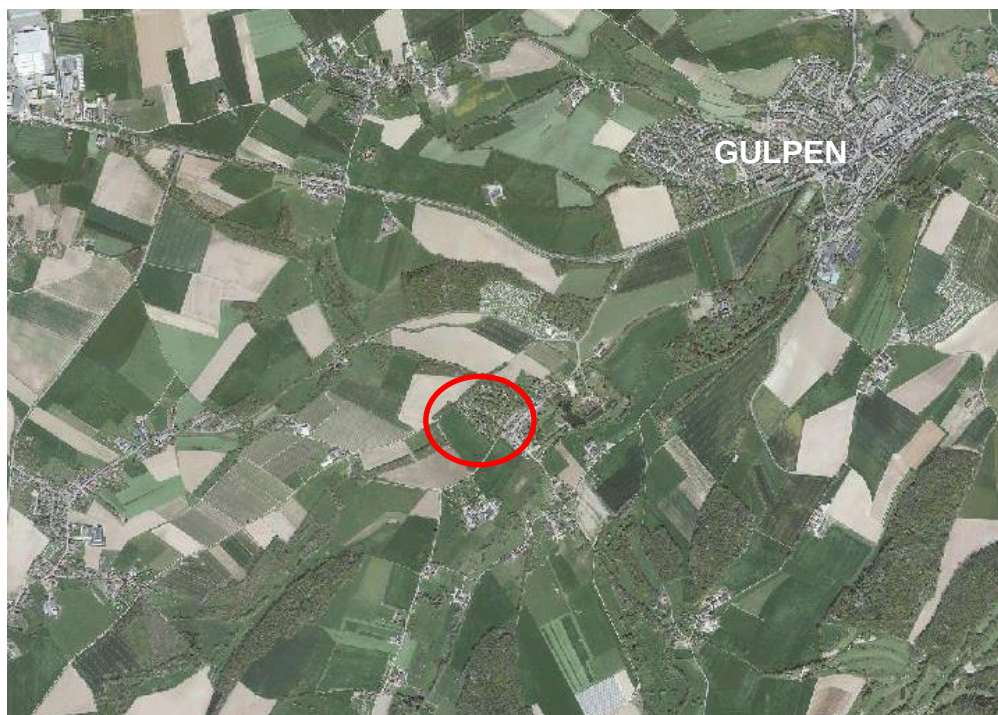
De partijen Compact Leisure Investments en Qurios (hierna gezamenlijk initiatiefnemer genoemd) zijn de nieuwe eigenaar en investeerder van het bungalowpark De Euverem en zijn voornemens de herontwikkeling van het bungalowpark door te zetten. Echter hebben zij een afwijkende ontwikkeling en inrichting van het bungalowpark voor ogen dan wat voorwaardelijk verplichtend is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. In totaal worden er maximaal 180 bungalows voorzien, evenals een nieuw gebouw voor de centrale voorzieningen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. De landenschappelijke inrichting van het park wijkt af van de inrichtingsvisie van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast wijken de bouw- en goothoogte van (delen van) sommige typen bungalows en van het hoofdgebouw af van hetgeen in het geldende bestemmingsplan is bepaald.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de beoogde herontwikkeling dus niet direct mogelijk. Om voorliggend initiatief mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittern heeft op 3 augustus 2018 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het bungalowpark. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld. Hierin wordt aangetoond dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de gestelde voorwaarden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Euverem 52 in het gelijknamige buurtschap Euverem, ten zuidwesten van de kern Gulpen (gemeente Gulpen-Wittern). Het plangebied bestaat uit het bestaande bungalowpark De Euverem en de beoogde uitbreidingslocatie van het bungalowpark. De uitbreidingsgronden waren voorheen in gebruik als landbouwgrond. De locatie bestaat uit de kadastrale percelen B 5724, 5969, 6548, 6549 en 6777 en heeft een totale oppervlakte van ruim 9,9 ha. Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer.

Op figuur 1.1 is een luchtfoto van de omliggende omgeving opgenomen en een figuur met de gedetailleerde luchtfoto van het plangebied.



Figuur 1.1: (Globale) ligging plangebied (Bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “Bungalowpark Euverem” vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 april 2013. Met dit bestemmingsplan is het de bedoeling dat bungalowpark De Euverem wordt gemoderniseerd en uitgebreid zodat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit houdt in dat er ruimte is voor een herontwikkeling van het bestaande park.



Figuur 1.2: Vigerende bestemmingsplan plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op de gronden van het plangebied rust de bestemming ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie’ met een (ruim) bouwvlak en maatvoeringseisen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschapselectie’ en de functie-/ gebiedsaanduidingen ‘groen’, ‘bedrijfswoning’, ‘specifieke vorm van recreatie – bungalowpark Euverem’ en ‘milieuzone – bodembeschermingsgebied’.

De voor ‘Recreatie - Verblijfsrecreatie’ ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – bungalowpark Euverem’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een recreatieve verblijfsaccommodatie in de vorm van een bungalowpark, dagrecreatie voorzieningen, groepsaccommodaties, ondergeschikte horeca, ondergeschikte detailhandel, waterhuishoudkundige en landschappelijke ontwikkeling en dergelijke.

Binnen het bouwvlak is het mogelijk recreatiewoningen, bedrijfswoningen (maximaal 2) en gebouwen ten behoeve van voorzieningen op te richten. De maximale goothoogte voor vakantie- en bedrijfswoningen bedraagt 4,5 meter en de maximale bouwhoogte 7,5 meter. Voor de voorzieningengebouwen

geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 7,5 meter. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 15%.

Het oprichten van vakantiewoningen, bedrijfswoningen en gebouwen is alleen toegestaan als de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan (bijlage 2 van het vigerende bestemmingsplan) is gewaarborgd.

De voorgenomen herontwikkeling past binnen de gebruiksdoeleinden van de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' en binnen een groot deel van de bouwmogelijkheden. Echter wordt de voorgeschreven maximale goothoogte van 4,5 meter en maximale bouwhoogte van 7,5 meter voor een deel van de recreatiewoningen overschreden. Het betreft gedeeltelijke verhogingen in sommige typen recreatiewoningen, tot maximaal 8 of 8,5 meter. Daarnaast wordt de maximum goot- en bouwhoogte voor het nieuwe voorzieningengebouw (7,5 meter) nipt overschreden; deze worden maximaal 8,5 meter.

Wel voldoet het nieuwe plan aan het bepaalde maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak (15%). Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 88.461 m²; de maximale oppervlakte aan gebouwen bedraagt diensgevolge 13.269 m². De totale oppervlakte van de toekomstige gebouwen bedraagt ca. 12.671 m², zijnde ca. 14,3%. De bouwmogelijkheid tot 15% van het bouwvlak blijft ook in onderhavig plan gehandhaafd. Voor enkele bouwwerken in het kader van bescherming van de ecologische waarden (beschermde soorten) wordt de maximum bouwhoogte voor bouwwerken (4 meter) overschreden, deze hebben een beoogde bouwhoogte van ca. 4,5 meter (vleermuistorens) tot circa 5 meter (zwaluwtal). De landschappelijke inrichting van het park wijkt af van het inrichtingsplan, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, omdat er sprake is van een nieuw initiatief met een nieuwe indeling. De realisatie van dit inrichtingsplan betreft een voorwaardelijke verplichting bij de ontwikkeling van het park en het bouwen van nieuwe recreatiewoningen en andere gebouwen.

Slechts in vier opzichten is het initiatief dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan, namelijk:

- Maximum hoogten voor een beperkt deel van de recreatiewoningen;
- Maximumhoogte voor het voorzieningengebouw;
- Maximum hoogten voor enkele bouwwerken ten behoeve van bescherming van de ecologische waarden;
- Afwijking van de inrichting en landschappelijke inpassing zoals voorgeschreven volgens de voorwaardelijke verplichting.

In het vigerende bestemmingsplan worden verder geen binnenplanse mogelijkheden geboden om het initiatief te realiseren. Derhalve is in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening voorliggend bestemmingsplan opgesteld, dat dient als nieuw planologisch-juridisch kader voor het plangebied.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlagen aan dit bestemmingsplan gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Omgeving plangebied

Het bungalowpark Euverem ligt aan het buurtschap Euverem in de gemeente Gulpen-Wittem. Euverem ligt centraal in de gemeente ten zuidwesten van de kern Gulpen. De kern Gulpen heeft een verzorgende functie voor de eigen burgers en regio maar geldt ook als toeristische trekpleister.

Het buurtschap Euverem bestaat uit twee straten en ligt langs de Gulp. In totaal liggen er ongeveer 30 huizen in het gehucht aan de gelijknamige straat richting Pesaken. Ten noordoosten van het bungalowpark, bij nummer Euverem 24, zijn nog de resten te zien van een brug van de normaalsporige stroomtramlijn die tot de dertiger jaren van de 20^e eeuw Maastricht en Vaals met elkaar via Gulpen verbond. De directe omgeving bestaat uit het voor Zuid-Limburg kenmerkende heuvellandschap met plateaus, boomgaarden, agrarisch grondgebruik en vele landschapselementen.

In Euverem zijn naast allerlei vakantiewoningen ook een hotel met restaurant, een café met terras, een Bed & Breakfast en camping 'Osebos' gevestigd.

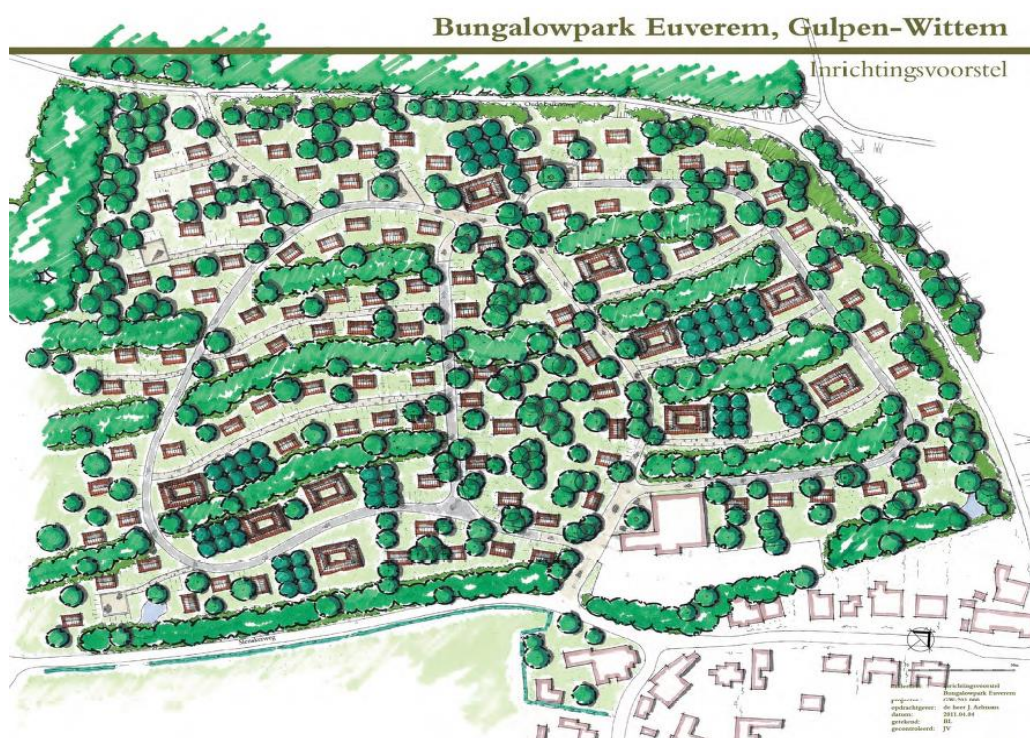
2.2 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie bestaat het plangebied feitelijk uit twee delen: het bestaande bungalowpark De Euverem en de uitbreidingslocatie. Het bungalowpark heeft een oppervlakte van ca. 5,9 ha. en bestaat uit 94 bungalows en een centrale voorziening nabij de hoofdingang van het park (875 m²). De bungalows en de centrale voorziening zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de huidige eisen, die door gebruikers worden gesteld aan een recreatiepark. De verouderde uitstraling van het park, de verouderde technische staat en de faciliteiten, die niet meer voldoen aan de huidige eisen, leiden tot verloedering. Daardoor is er in de huidige situatie geen sprake van voldoende ruimtelijke kwaliteit. De uitbreidingslocatie ligt aan de westzijde van het bungalowpark. Dit gebied heeft een oppervlakte van ca. 4,1 ha. en bestaat in de huidige situatie uit grasland. In figuur 2.1 zijn foto's van de huidige situatie van het plangebied opgenomen.

In de periode 2011 - 2013 is een plan opgesteld voor de herontwikkeling van Bungalowpark Euverem. Het bungalowpark zou volledig gerenoveerd en uitgebreid worden conform een opgesteld inrichtingsvoorstel en plaats bieden aan 1.042 bezoekers. Dit realisatie en instandhouding van dit inrichtingsvoorstel is als voorwaardelijke verplichting in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. In figuur 2.2 is een uitsnede van dit inrichtingsvoorstel opgenomen.



Figuur 2.1: Weergave huidige situatie van het plangebied



Figuur 2.2: Inrichtingsvoorstel bungalowpark De Euverem 2013

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Initiatiefnemer is voornemens de herontwikkeling van bungalowpark De Euverem door te zetten maar volgens het eigen concept te moderniseren en uit te breiden. Curios, dat de exploitatie van het park zal verzorgen, is een relatief jong bedrijf in de recreatiebranche en biedt volgens een hotelconcept overnachtingen aan op vakantieparken. Op een Curios vakantiepark verblijven gasten in stijlvolle, luxe accommodaties in een rustige en groene omgeving waarbij full service wordt aangeboden.

Het bungalowpark wordt in haar huidige vorm geherstructureerd en gemoderniseerd. Daarnaast wordt het entreegebouw gemoderniseerd. De bestaande hoofdstructuur van het park blijft daarbij bestaan. De huidige bungalows worden vervangen door 180 luxe bungalows. De bungalows wijken op enkele delen af van de maximaal toegestane goothoogte. De maximale goot- en bouwhoogte voor de toekomstige recreatiewoningen bedraagt in beginsel 8 meter, echter de meeste worden in eenlaagse bebouwing uitgevoerd. Voor een tweetal typen recreatiewoningen is een hoogte van maximaal 8,50 meter benodigd¹ (zie nader onder 'architectuur'). Voor de zone waar de zogenaamde Landscape Houses op de helling aan de westzijde van het plangebied geprojecteerd zijn, is een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 meter toegestaan. De nieuwe, luxe bungalows zullen door het gebruik van natuurlijke materialen qua sfeer en uitstraling opgaan in de omgeving en passen bij het exclusievere karakter van Curios vakantieparken. De bungalows worden in 12 typologieën op het park uitgevoerd en bieden plaats aan in totaal 1.024 bezoekers (tegenover 1.042 bezoekers volgens de planvormen in de periode 2011-2013). Iedere typologie is afgestemd op de ter plaatse aanwezige landschapskenmerken en heeft een gesloten of open uitstraling. Kenmerkend is ook dat alle recreatiewoningen van groene daken of sedumdaken zullen worden voorzien. Er ontstaat een divers en kwalitatief hoogwaardig geheel, dat opgaat in het landschap. Navolgende figuren geven een impressie van de ontwikkelingsvisie van het bungalowpark en de verschillende type bungalows. In het landschapsplan (bijlage 1) is deze visie uitgebreider beschreven en verbeeld. De architectuur en uitstraling van de bebouwing wordt verderop nader besproken.

Visie op de toekomstige inrichting

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Dit staat centraal in het landschapsplan, dat voor de gewenste ontwikkeling is opgesteld.

Bij de ontwikkeling van het bungalowpark wordt ingezet op behoud en versterking van huidige waardevolle en zeer kenmerkende kwaliteiten van het landschap. Het wensbeeld voor de uiteindelijke indeling van het recreatiepark is dat de bestaande landschappelijke waarden vanuit het gebied in samenhang komen met het park. Dit werkt door in zowel inrichting van het park, landschappelijke inpassing als architectuur, vormgeving en materiaalgebruik.

¹ Op de verbeelding is de zone waar deze typen gesitueerd worden aangeduid met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)'. Voor de overige gronden geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 8,00 meter.



Figuur 2.3: impressie inrichting toekomstige situatie bungalowpark

Door de inrichting van het park af te stemmen op de ondergrond zal er naast een leesbare relatie ook verbinding ontstaan met het omliggende landschap. De beoogde indeling van het bungalowpark is op basis van de huidige landschapskarakteristieken vormgegeven. De huidige landschapskarakteristieken bestaan uit een aantal deelgebieden met elk een eigen karakter. Parallel aan de Slenakerweg en grenzend aan het buurtschap Euverem wordt een strook functioneel ingericht, naast de cultureel en formeel vormgegeven entree zijn hier faciliterende functies als parkeren en ontvangstgebouw ondergebracht. Door de driedeling die resteert binnen het terrein in elkaar over te laten vloeien, ontstaat er een sterkere noord-zuid verbinding. Deze ontbreekt in de huidige situatie. Binnen het gebied dat getypeerd wordt als bosrijk, wordt gestreefd naar het versterken van aanwezige bosstructuren en het creëren van kamers. Hiermee wordt de kleinschaligheid benadrukt. Kleine landschapselementen leggen de verbinding tussen de gebieden door hier in over te gaan. De inrichtingsvisie is weergegeven in figuur 2.3. Hier volgt een nadere toelichting op de in de visie weergegeven maatregelen. De maatregelen zijn in lijn met Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De hieronder aangehouden nummering correspondeert met figuur 2.6. Deze figuur is tevens opgenomen in bijlage 1.

- *(L03) Groene verdichting op de helling*

Het noordelijk deel van de weide is het hoogstgelegen deel van de weide. Dit deel zal aangevuld worden met clusters struweelbeplanting en fruitbomen. Het toevoegen van deze houtopstanden, opgaand groen draagt bij aan het voorzien van habitats, een ecologische oostwest verbinding en het versterken van open en gesloten karakters tussen dal en helling. Door het aan de noordzijde van het perceel toe te voegen versterkt dit de omkadering van het noordelijke gelegen plateau.

- *(L05) Vergroenen dorpsrand*

Beplanting toevoegen aan de zijde grenzend aan het buurtschap Euverem zorgt ervoor dat het zicht vanuit het dorp naar het recreatiepark grotendeels wordt verfraait. Hiermee krijgt de dorpsrand een groene uitstraling welke bijdraagt aan het versterken van het cultuurlandschap.

- *(L06) Realiseren kleine landschapselementen*

Het inzetten op kleine landschapselementen als graften, vlechthekken, boomaccenten en fruitbomen draagt bij aan de versterking van een divers historisch cultuurlandschap. Als knipoog naar het cultuurhistorische waardevolle landschap worden in de open weide de recreatiewoningen verzonken in het landschap en zo onderdeel van een graftstructuur. Deze worden langs de hoogtelijnen naar het noorden toe beplant met struweelbeplanting en continueren in het bos om daar een kleinschalige kamerstructuur te vormen. Vlechthekken doen het oude ambacht herleven en zorgen er tevens voor dat de parkeerplaatsen fraai worden ingepast.

- *(L08) Zorgvuldige inpassing bebouwing in kwetsbaar landschap*

Sober omgaan met bebouwing is wenselijk. In de weide worden de recreatiewoningen deels verzonken in de grond waarmee enkel de gevel zichtbaar blijft.

Daarnaast zijn de volgende ontwerpprincipes gehanteerd. De ontwerpprincipes zijn in lijn met het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

- *(nr. 40) Parkeren tussen de bomen*

De parkeerplaats rond het entreegebouw grenst grotendeels aan de dorpsrand. Het toevoegen van bomen op en rond de parkeerplaats camoufleert de auto's. Deze maatregel sluit aan bij L05 het vergroenen van de parkrand/dorpsrand.

- *(nr. 61) Gebiedseigen beplanting*

Om een passende en niet vreemde verbetering tot stand te brengen wordt enkel gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting.

- *(nr. 106) parkeren achter graften / hoge wegkant accentueren (nr. 107)*

Hoge wegkant accentueren met struweelbeplanting aan de Slenakerweg. Onder meer om de geparkeerde auto's aan het zicht te onttrekken. Parallel aan deze maatregel bevindt zich aan de overzijde van de Slenakerweg een landschappelijke scheerhaag. De beplanting wordt voorgesteld op een te realiseren grondlichaam refererend naar de graften. De aanleg van de

parkeerplaats wordt in die zin gecombineerd met de aanleg van een graft. De vlakke ruimte achter dit grondlichaam is daarmee ingebed, de beplanting zorgt voor verdere camouflage.

- *(nr. 103) Paden als grens*

Langs de steile helling aan de zuidwestzijde van de weide ligt een recreatief wandelpad. Deze wordt gehandhaafd en smaller vormgegeven langs de nieuw aan te planten houtsingel. Het pad zal de Oude Luikerweg met Slenakerweg verbinden.

- *(nr. 109) Strategisch vergroenen helling*

Op de relatief open weide zullen langs de hoofdontsluiting enkele parkeerplaatsen nodig zijn. Door bij iedere parkeerplaats aan de zuidzijde te werken met horizontale landschapselementen als vlechthekken zal het zicht vanuit de Slenakerweg worden ontnomen. Het aanwezige reliëf zorgt ervoor dat het zicht op de parkeerplaatsen van een lageregelegen plek een groen aangezicht krijgt. Door horizontale aanplant zal de beleving van de helling als verticaal element in het landschap worden versterkt.



Figuur 2.4: aanzicht op plangebied (zuidwestkant) vanaf Slenakerweg

Naast deze maatregelen zijn de volgende landschapselementen voorgesteld welke niet direct onder te brengen zijn in de ontwerpprincipes aangereikt door het Handvat Nationaal Landschap Zuid-Limburg, maar wel sterk in relatie hiermee staan:

- *Houtsingel met onderbeplanting*

Aan de westzijde van de weide zal langs het wandelpad ter afscheiding van het recreatiepark een houtsingel met onderbeplanting worden gerealiseerd om de bungalows in de weide zorgvuldig in te passen.

- *Bestaand bos versterken en behouden.*

Het bestaande bos wordt grotendeels behouden. De kap wordt nauwkeurig afgestemd op de plaatsing van de huisjes. Op deze manier wordt onnodige kap voorkomen. Op sommige plaatsen zal geselecteerd worden op behoudenswaardige bomen en daar waar nodig zal juist gebiedseigen beplanting worden toegevoegd.

- *Graften accentueren met struweelbeplanting en bloem- en kruidenrijk grasland.*

In de weide zullen horizontale stroken bloem- en kruidenrijk grasland worden toegevoegd welke ten goede komen van de biodiversiteit. Daarnaast worden de hoogtelijnen aangezet met struweelbeplanting en enkele boomaccenten. Figuur 2.5 geeft een impressie van dit beeld. Om het bosgebied en weide landschappelijk met elkaar te verbinden. Deze lopen van oost naar west dwars door het recreatiepark. In het oostelijk deel zullen deze boskamers creëren terwijl in de weide deze beschutting bieden in een verder open gebied.



Figuur 2.5: vogelvluchtperspectief over het uitbreidingsterrein



Figuur 2.6: landschappelijke inrichting en kwaliteitsverbetering (verkaveling en exacte positionering lodges is indicatief)

Architectuur²

In het park worden in totaal 180 bungalows ontwikkeld in 12 verschillende soorten. In figuur 2.3 is zichtbaar welke typologieën op welke plek worden voorzien. De recreatiewoningen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen, die passen en opgaan in de omgeving. Ook doen de ontwerpen recht aan het exclusieve karakter van de vakantieparken van initiatiefnemer, die streeft naar een hoogwaardige en onderscheidende kwaliteit. Daarnaast worden alle recreatiewoningen voorzien van sedumdaken of groene daken. Dit bevordert niet alleen de inbedding in het landschap, maar draagt ook bij aan een reductie van verhard oppervlak. Elk type recreatiewoning is specifiek ontworpen op basis van de plek van de woningen. De verschillende typen worden hierna kort beschreven.

Valley House (15 stuks)

Deze woningen komen aan de rand van wat het huidige recreatiepark is, aan de rand van het bosrijke gebied. De woningen kijken uit over het open landschap. Ook aan de rand van het park nabij de woningen aan de straat Euverem zijn enkele Valley Houses voorzien. De woningen, waarvan 3 iets verschillende typen worden ontwikkeld, bestaan uit één bouwlaag met een licht oplopende kap. De oppervlakte is 55 m²-63 m² (bvo) en de capaciteit 4-6 personen.



Figuur 2.7: Valley House

Hill House (10 stuks)

Deze woningen zijn centraal op het park voorzien in een bosrijke omgeving, tegen een heuvel. De woningen zijn voorzien van een kap, die vanuit het midden naar buiten toe licht oploopt. De goot- en bouwhoogte bedraagt circa 7 meter; de maximale goothoogte uit het huidige bestemmingsplan wordt

² Beschrijving van de beoogde typen lodges, architectuurbeschrijving, sfeerimpressies en gegeven maatvoeringen zijn richtinggevend maar indicatief.

daarmee overschreden, maar de maximale bouwhoogte niet. De woningen beschikken over een slaapzolder. De oppervlakte is 63 m² en de capaciteit 8 personen.



Figuur 2.8: Hill House

Round House (61 stuks)

In de noordelijke, bosrijke zone van het park zijn voornamelijk Round Houses voorzien. Dit type recreatiewoning kenmerkt zich door haar ronde vorm. Er zijn vier verschillende typen ontworpen, variërend van 6 tot 12 personen en bestaande uit één of twee bouwlagen. De tweelaagse woningen overschrij-



Figuur 2.9: Round House (tweelaags)

den met een goot- en bouwhoogte van circa 7 meter de maximale goothoogte die het vigerende bestemmingsplan voorschrijft (4,5 meter).

Forest House (12 stuks)

De Forest Houses worden, logischerwijs, in het bos geplaatst, op enkele verschillende clusters. Enkele komen ook aan de noordzijde van de heuvel in het uitbreidingsgebied. Dit woningtype kenmerkt zich door de houten materialisering en verticale architectuur met een maximum goot-/bouwhoogte van 8,5 meter. Dit woningtype overschrijdt de maximum goot- en bouwhoogte vanuit het vigerend bestemmingsplan. Gelet op de ligging van deze woningen in het bestaande en te behouden bosrijke gebied, doet de iets hogere maximum hoogte geen afbreuk aan de ruimtelijk-stedenbouwkundige en landschappelijke situatie. De woningen worden juist op fraaie wijze met het landschap geïntegreerd. Bovendien zijn deze woningen niet in de buurt van omliggende woningen gesitueerd, waardoor ook geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat wordt gedaan. De capaciteit van dit woningtype is 6 personen.



Figuur 2.10: Forest House

Tower House (18 stuks) en Landscape House (64 stuks)

Het zuidelijk gedeelte van het park, buiten het huidige feitelijk ingerichte recreatiepark, bestaat uit een open heuvel landschap. Aan de bovenkant van de heuvel worden in totaal 18 Tower Houses gerealiseerd. Deze woningen (57-63 m²) met een capaciteit van 4 personen, kennen een verticale architectuur en kijken uit over het open landschap richting het Geuldal. De maximale goot-/bouwhoogte van 8,5 meter voor de Tower Houses overschrijden de maximale goothoogte die het huidige bestemmingsplan voorschrijft. De Tower Houses worden aan de bovenkant van de heuvel voorzien. In figuur 2.12 is een impressie van de Tower Houses opgenomen en is tevens zichtbaar hoe deze vanaf de Oude Luikerweg zichtbaar zijn en worden geïntegreerd in het landschap.

De Landscape Houses zijn op/in de open heuvel voorzien. De architectuur van deze woningen is erop gericht om deze onderdeel van het landschap te maken, zoals in figuur 2.11 zichtbaar is. De woningen liggen deels ondergronds. Dit woningtype kent twee ontwerpen, voor 4 en 6 personen. De woningen hebben een oppervlakte van 50-67 m² (bvo) en een hoogte van circa 3 meter. De Landscape Houses zijn ontworpen in een geschakelde variant, waarbij maximaal 3-4 recreatiewoningen aan elkaar worden gebouwd. Op de planverbeelding is voor de zone waar de Landscape Houses komen een zone opgenomen waarvoor een aangepaste maximale goot- en bouwhoogte geldt (4,5 meter). Daarmee is de ruimtelijke inpassing in het open heuvellandschap vertaald in de juridische regeling.



Figuur 2.11: Landscape Houses



Figuur 2.12: Tower Houses gezien vanuit het park (boven) en de Oude Luikerweg (onder)

Hoofdgebouw

De huidige centrale voorzieningen worden gesloopt en vervangen door een nieuw hoofdgebouw. In het gebouw is ruimte voor de volgende functies: receptie, winkel (ondersteunend), kantoor, opslag, fietsenverhuur, restaurant en take away (beide ondersteunend). Deze functies passen in de gebruiksregels volgens het huidige bestemmingsplan. Het hoofdgebouw zal een maximale goot- en bouwhoogte van maximaal 8,5 meter krijgen. Het hoofdgebouw zal nabij de entree van het recreatiepark worden opgericht, nabij de positie van het huidige hoofdgebouw. In figuur 2.13 is een voorlopige impressie van het hoofdgebouw opgenomen. Nadrukkelijk wordt opgemerkt, dat dit ontwerp nog kan wijzigen. Met een maximum hoogte van 8,50 meter wordt de toegestane maximale goot-/bouwhoogte uit het vigerend bestemmingsplan met 1 meter overschreden. Het hoofdgebouw blijft uit twee bouwlagen bestaan en is qua ruimtelijke uitstraling en impact vergelijkbaar met een hoofdgebouw van 7,5 meter hoogte. Daarnaast is de impact van de geringe overschrijding van de maximale hoogte gering vanwege de ligging tegen een heuvel. Bij de situering van het hoofdgebouw en de uitwerking van de landschappelijke inpassing en inrichting is rekening gehouden met de positionering ten opzichte van bestaande woningen. Onder meer door middel van groenvoorzieningen wordt de impact op het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen gereduceerd. Zodoende wordt onevenredige aantasting voorkomen.



Figuur 2.13: voorlopig ontwerp nieuw voorzieningengebouw

2.4 Parkeeropgave

Een belangrijke invloed op de ruimtelijke ontwikkeling is de verwerking van de parkeerbehoefte die met onderhavig plan wordt gegenereerd. In de toekomstige situatie worden 180 bungalows op het park gerealiseerd. Daarnaast komt er een nieuw voorzieningengebouw (receptie, ondersteunende winkel, kantoor, opslag, fietsenverhuur, restaurant en take away), dat bij het park behoort. Het voorzieningengebouw dient primair voor eigen gebruik; de gebruikers van deze voorzieningen zijn dus de gasten op het park.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte zijn verschillende mogelijke kaders beschikbaar. Voor het voorliggende plan zijn de CROW-normen volgens de publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018) gehanteerd, omdat in de gemeentelijke parkeernota de categorie 'bungalowparken' of een daarmee goed vergelijkbare functie niet opgenomen is. In deze CROW-publicatie zijn de landelijke parkeernormen voor verschillende functies vastgesteld. De publicatie vormt over het algemeen een belangrijk uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen en geeft in dit geval de meest reële en zeer actuele normering.

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Euverem, waarbij de toegang tot het park binnen de bebouwde kom ligt en de 'uitbreiding' in het buitengebied. Gezien de aard van de omgeving ligt het voor de hand om de normering voor het 'buitengebied' volgens de CROW-kencijfers te hanteren. Voor een bungalowpark geldt in het buitengebied een minimale norm van 2,0 parkeerplaatsen per bungalow en maximaal 2,2 parkeerplaatsen. In dit geval wordt de minimale norm (2,0 parkeerplaatsen) gehanteerd. Hiervoor bestaat een aantal redenen:

- Ervaringscijfers van de initiatiefnemer voor haar andere parken, die een zeer goed vergelijkbare parkopzet kennen, zijn dat een aanmerkelijk lagere parkeernorm van circa 1,2 parkeerplaatsen per bungalow in de regel volstaat.
- Gelet op de landschappelijke impact, de aandacht voor behoud en versterking van de landschappelijke waarden én de wens om dienovereenkomstig zo min mogelijk verhard oppervlak te realiseren, is het creëren van een overschot aan parkeerplaatsen zeer onwenselijk. Daarom wordt gekozen voor een enerzijds reële en algemeen geaccepteerde norm, maar anderzijds een niet té hoge norm.
- Het plangebied ligt op de overgang van de bebouwde kom van Euverem naar het buitengebied. Voor de bebouwde kom ('rest bebouwde kom') hanteert de CROW-publicatie een lagere norm, namelijk minimaal 1,6 en maximaal 1,8 parkeerplaatsen per bungalow. Een normering van 2,0 parkeerplaatsen per bungalow sluit dan ook goed aan op de aard van de planlocatie.
- De CROW-normen maken geen onderscheid in de capaciteit van de bungalows, maar gaan logischerwijs uit van een gangbare grootte/capaciteit (4-8 personen). De gemiddelde capaciteit per recreatiewoning op het park is 6,5 personen; een groot deel betreft 4- en 6-persoonsbungalows. Voor bungalows van een dergelijke grootte is de te verwachten parkeervraag 1-2 parkeerplaatsen per bungalow. Ervaring leert dat ook de verschillende typen grotere bungalows met grote regelmaat door kleinere groepen worden gehuurd, waarbij vaak slechts één autoparkeerplaats benodigd is. Dit maakt dat een normering van meer dan 2,0 parkeerplaatsen niet reëel is bij de beoogde parkinvulling.

Bij toepassing van de bovenstaande norm heeft een bungalowpark een parkeerbehoefte van 2,0 parkeerplaatsen per bungalow. De ontwikkeling van 180 bungalows heeft daarmee een parkeerbehoefte van in totaal 360 parkeerplaatsen. In de kencijfers is het bezoekersparkeren meegenomen. Tevens is in de kencijfers rekening gehouden met de bij het park behorende voorzieningen zoals deze in het voorzieningengebouw zijn voorzien. Gebruikers van het recreatiepark zijn namelijk ook de gebruikers van de functies in het voorzieningengebouw. Derhalve is er geen sprake van een zelfstandige parkeerbehoefte.

Verspreid over het plangebied worden in totaal 360 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor wordt voldaan aan de CROW-kencijfers. In figuur 2.14 is de situering van de parkeervoorzieningen zichtbaar. Overigens is er op het terrein ruim voldoende ruimte beschikbaar om, mocht daaraan in de praktijk toch behoefte blijken te bestaan, extra parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein.

De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding (grastegels of gefundeerd gras) en waar mogelijk aan het zicht onttrokken en zoveel mogelijk in het landschap geïntegreerd. Het parkeren vindt plaats door middel van haaks en schuin parkeren. De afmetingen van de parkeerplaatsen bedragen 2,5 x 5 meter. Hiermee voldoen de parkeerplaatsen aan de CROW-normen, die een minimale breedte van 2,5 meter en een minimale lengte van 5 meter voorschrijven. Incidenteel vindt ook langsparkeren plaats. De lengte van deze parkeerplaatsen bedraagt 6 meter en de breedte 2,4 meter. Ook deze parkeerplaatsen, met bijbehorende tussenruimte, voldoen aan de CROW-normen.

Geconcludeerd wordt, dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



Figuur 2.14: situering parkeervoorzieningen en toekomstige situatie

2.5 Verkeersafwikkeling en verkeersgeneratie

Met het plan wordt een bungalowpark met 180 bungalows en bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Dit is binnen de huidige bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' reeds toegestaan. Er worden geen nieuwe of extra gebruiks- en bouwmogelijkheden geboden, maar er is uitsluitend sprake van een herstructurering van de bestaande planologische mogelijkheden. In planologisch opzicht is er dan ook geen sprake van een toename van verkeersbewegingen.

Wanneer het maximum aantal bezoekers van de opeenvolgende initiatieven wordt vergeleken (ca. 1.042 in 2013 naar ca. 1.024 in de toekomstige situatie), dan is er geen sprake van een relevant verschil. Deze aantallen zijn vrijwel gelijkwaardig. In feitelijk opzicht is er, gelet op de huidige invulling met

94 recreatiewoningen voor aanmerkelijk minder bezoekers, wél sprake van een relevant verschil. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt daarom bezien of de toekomstige verkeersgeneratie aanvaardbaar is gelet op de omliggende wegenstructuur en niet tot verkeerskundige belemmeringen leidt.

De verkeersgeneratie kan worden berekend met toepassing van de CROW-kencijfers. Uitgaande van het gebied 'buitengebied' bedraagt de verkeersgeneratie per bungalow minimaal 2,6 en maximaal 2,8 verkeersbewegingen per etmaal. Zoals in par. 2.4 reeds is opgemerkt, maken de CROW-kencijfers geen onderscheid in de capaciteit van de bungalows, maar gaan logischerwijs uit van een gangbare grootte/capaciteit (4-8 personen). Wanneer vanuit een worst-case benadering uitgegaan wordt van de maximale verkeersgeneratie, dan bedraagt de totale toekomstige verkeersgeneratie $2,8 \times 180 = 540$ verkeersbewegingen per etmaal.

Het plan voorziet in een gedeeltelijk nieuw aan te leggen wegenstructuur op het park zelf. Op het bestaande terrein wordt gebruik gemaakt van de al bestaande infrastructuur. Het verkeer van en naar het recreatiepark wordt middels één centrale ontsluiting afgewikkeld, nabij de kruising Slenakerweg-Kampsweg. Dit is ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie alsmede ten opzichte van het eerdere planvoornemen uit de periode 2012-2013. Veruit het meeste verkeer (naar schatting 80%) zal via de Slenakerweg door Euverem in noordelijke richting worden afgewikkeld richting de provinciale weg N278. In het kader van de voorgaande bestemmingsplanherziening zijn in november 2012 verkeersstellingen uitgevoerd op de meest relevante posities op de Slenakerweg en Euverem.³ Hieruit zijn de navolgende verkeersintensiteiten gekomen:

- Telpunt Euverem: gemiddelde werkdagintensiteit 1261 mvt/etmaal, gemiddelde weekdagintensiteit 1215 mvt/etmaal.
- Telpunt Slenakerweg: gemiddelde werkdagintensiteit 1964 mvt/etmaal, gemiddelde weekdagintensiteit 1780 mvt/etmaal.

Gelet op de periode waarin de tellingen zijn uitgevoerd (minimale bezetting van het park, buiten het toeristische seizoen) zijn deze tellingen niet representatief voor de maximale situatie. Wanneer ook de verkeersintensiteiten bij een volledige bezetting van het park (540 mvt/etmaal) bij de voorgaande intensiteiten wordt opgeteld, ontstaat het volgende beeld:

- Telpunt Euverem: gemiddelde werkdagintensiteit 1801 mvt/etmaal, gemiddelde weekdagintensiteit 1755 mvt/etmaal.
- Telpunt Slenakerweg: gemiddelde werkdagintensiteit 2504 mvt/etmaal, gemiddelde weekdagintensiteit 2320 mvt/etmaal.

Op wisseldagen waar een groot deel van de bungalows van huurder wijzigt, zijn de te verwachten aantallen verkeersbewegingen mogelijk groter (worst case: 180×2 mvt/etmaal bovenop de reguliere verkeersaantrekkende werking van 540 mvt/etmaal).

De beide wegen zijn in het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan van de gemeente aangemerkt als erftoegangsweg type I. Dit type wegen heeft als hoofddoel het toegang bieden tot de eigen percelen van functies, waarbij type 1 van een hogere orde is (behorend tot o.a. een belangrijke toeristische of

³ Nordinfra, Memo 'Beschrijving van relevante verkeerskundige aspecten', 14 december 2012, kenmerk 12-1001-01_v2.

aanrijroute). De maximum snelheid ter plaatse (30 km/uur in de kom Euverem en 60 km/uur daarbuiten) correspondeert met dit type. De ASVV2012 geeft aan dat een maximumintensiteit van 5.000-6.000 mvt/etmaal op dit type wegen acceptabel is. De restcapaciteit op de relevante punten Euverem en Slenakerweg is dus nog groot, ook wanneer uitgegaan wordt van een autonome groei van het autoverkeer sinds 2012. Wanneer gekeken wordt naar de ingeschatte gemiddelde toekomstige verkeersintensiteiten in het toeristisch seizoen, dan is duidelijk dat de verkeersintensiteiten ruimschoots onder de acceptabele maximum intensiteiten blijven. De restcapaciteit is, uitgaande van een worst case benadering (maximale getelde intensiteit, plus 2 x 180 mvt/etmaal voor de wisseldagen, maximumintensiteit van 5.000 mvt/etmaal), nog 2.136 mvt/etmaal op telpunt Slenakerweg en 2.839 mvt/etmaal op telpunt Euverem. Dit betekent dat de restcapaciteit respectievelijk ca. 43% en ca. 57% van de maximum capaciteit (ten minste 5.000 mvt/etmaal) bedraagt. Zelfs wanneer in ogenschouw wordt genomen dat de verkeersintensiteiten trendmatig naar verwachting enkele procenten per jaar zijn toegenomen, wordt de maximum capaciteit van de wegen nog ruimschoots niet gehaald, ook op wisseldagen.

De hoogste verkeersintensiteit vanwege de functies in het plangebied is er op wisseldagen (zaterdagen). Deze wordt geschat op maximaal 900 mvt/etmaal. Het verkeer verspreidt zich over enkele periodes in de dag. In de ochtend is er sprake van vertrekkend verkeer door gasten wiens verblijf op het park is afgelopen en door gasten die er een dag op uit gaan. Deze periode is in de regel van ca. 8:00-11:00 uur. In de middag arriveren nieuwe gasten op het recreatiepark, meestal in de periode tussen ca. 13:00 en 17:00 uur. Rondom deze piekperiodes is er ook sprake van verkeersbewegingen, maar zal het aantal geringer zijn. Het verkeer verspreidt zich dus door de dag heen; er is in de praktijk zelden sprake van een constante verkeersstroom. Naar verwachting vindt ca. driekwart van de verkeersbewegingen in de piekperiodes plaats. De maximale verwachte intensiteit per uur is ca. 100 voertuigbewegingen; dit is slechts enkele auto's per minuut gemiddeld. Een dergelijke intensiteit is merkbaar, maar leidt niet tot onevenredige negatieve effecten op het woon- en leefklimaat voor omwonenden of tot verkeerskundige knelpunten. Hierbij wordt nogmaals benadrukt, dat de beschreven intensiteiten niet de toename ten opzichte van de huidige (feitelijke en planologische) situatie betreffen, maar het totale verwachte effect. De planologische toename is relatief gering en nauwelijks merkbaar. Op overige dagen zijn de verwachte verkeersaantallen geringer en zullen deze eveneens relatief verspreid over de dag plaatsvinden. Piekmomenten zijn in de ochtend, eind van de middag en begin van de avond te verwachten en zijn deels op andere tijdstippen dan het woon-werkverkeer te verwachten.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd, dat de toekomstige verkeersbewegingen van en naar het recreatiepark acceptabel zijn en niet tot verkeerskundige belemmeringen leiden. Ook is er geen sprake van onevenredige negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat voor omwonenden.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Er is uitsluitend sprake van een herstructurering/andere invulling van een bestaand, positioneel bestemd recreatiepark, zonder uitbreiding van het ruimtebeslag of de capaciteit in planologische zin. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet toe op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.⁴

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in een afwijking ten aanzien van de bouwregels en de inrichtingsvisie van een recreatiepark, zoals die zijn voorgeschreven in het vigerende bestemmingsplan. De bestaande (planologische) functie van het plangebied als recreatiepark blijft gehandhaafd en het bestemmings- en bouwvlak worden niet uitgebreid, waardoor er geen sprake is van nieuwvestiging of uitbreiding van een recreatiebedrijf. Ook vindt er geen intensivering of uitbreiding van de bebouwing plaats, omdat onder het huidige gestelde maximum bebouwingspercentage (15%) wordt gebleven. Er wordt slechts in beperkte mate afgeweken van de maximale goothoogte voor een deel van de recreatiewoningen en er vindt een herstructurering plaats. Ten opzichte van de (feitelijke) voorgaande planinvulling, voorziet het huidige plan in een vergelijkbaar aantal slaapplekken, namelijk ca. 1.042 voorheen en ca. 1.024 volgens het huidige planvoornemen. Het voorgaande leidt tot de conclusie, dat er geen sprake van een uitbreiding van het ruimtebeslag of van een zodanig intensiever gebruik, dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling kan dan ook niet gedefinieerd worden als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op het initiatief.

⁴ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

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.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering '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 planvoornemen heeft geen negatieve invloed op het functioneren van het regionale watersysteem. Daarnaast worden door het landschapsontwikkelingsplan de kernkwaliteiten, het recreatief medegebruik van het landschap en de onderlinge verbondenheid tussen recreatie en het landschap versterkt. Onderhavig initiatief wordt derhalve niet belemmerd door de ligging in de 'Bronsgroene landschapszone'.

Omgevingsverordening Limburg 2014

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Voor dit initiatief is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 geraadpleegd.

Voor de herontwikkeling van het bungalowpark is met name artikel 2.4.6 en 2.8.2 van de verordening van toepassing.

Artikel 2.4.6 Vrijtijdseconomie

Vrijtijdseconomie heeft betrekking op een breed scala aan voorzieningen.

Onder voorzieningen voor vrijetijdseconomie worden verstaan:

- voorzieningen voor verblijfsrecreatie zoals bungalowparken, kampeerterreinen, hotels, vakantie-woningen en –appartementen, B&B's en groepsaccommodaties alsmede overnachtingsplaatsen voor campers en jachthavens met overnachtingsmogelijkheden en dergelijke; en
- voorzieningen voor dagrecreatie zoals attractieparken, speeltuinen, dierenparken, bioscopen, golfbanen, zwembaden en dergelijke;

Deels gaat het om voorzieningen die vooral binnen steden en kernen thuishoren, zoals bioscopen, casino's en hotels. Deels gaat het om voorzieningen die in hoge mate thuishoren en aanwezig zijn in het

landelijk gebied, zoals campings, bungalowparken en kamperen bij de boer. Uit de Vitaliteitsscan verblijfsrecreatie (Rapport Vitaliteit Verblijfsrecreatie, ZKA, 2015) blijkt dat er binnen de sector verblijfsrecreatie een urgent probleem bestaat: het kwantitatieve aanbod van bungalowparken en campings is groter dan de vraag en de kwaliteit sluit onvoldoende aan bij de snel veranderende eisen en wensen van de consument. Er is geen behoefte aan meer van hetzelfde. Bij nieuwe ontwikkelingen van vrijetijdseconomie is het principe van dynamisch voorraadbeheer van belang, d.w.z. ruimte creëren voor nieuwe innovatieve plannen in combinatie met verbeteren kwaliteit van bestaande voorraad, terugdringen leegstand en schrappen van plannen die niet aansluiten op de vraag.

Dit betekent in de eerste plaats een regionale analyse van de behoefte in relatie tot bestaande, aanwezige voorzieningen. Vervolgens dienen de mogelijkheden van hergebruik of omvorming van bestaande voorzieningen van vrijetijdseconomie te worden nagegaan en de mogelijkheden van benutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen. Ook dient in een vroeg stadium in (sub-)regionaal verband afstemming plaats te vinden van de initiatieven. Deze afstemming heeft tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Op 9 januari 2019 is het initiatief in de regionale werkgroep behandeld en is door de werkgroep een positief advies afgegeven.

Artikel 2.8.2 Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Daarnaast ligt het plangebied in het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. De kernkwaliteiten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en 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 handelingen in beekdalen, bronnen of bronzones, grafen 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;
- b. ontwateringswerkzaamheden uit te voeren;
- 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;
- 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.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen voorziet in een afwijking ten aanzien van de bouwregels en de inrichtingsvisie zoals die voor het bestaande recreatiepark zijn vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor is het mogelijk om een luxe en groen bungalowpark te creëren met full-service voor de recreant. De beoogde bedrijfsvoering van het bungalowpark betreft een uniek concept in de verblijfsrecreatiebranche, waar op een landelijk niveau behoefte aan is. Door het authentieke concept wordt een nieuwe doelgroep bediend, die in Zuid-Limburg nog op weinig plaatsen in de regio terecht kan. Door

de herontwikkeling van het bungalowpark wordt kwantitatief aanbod getransformeerd naar kwalitatief aanbod. Tevens is sprake van een beperkte afwijking van het vigerende bestemmingsplan waardoor er feitelijk geen sprake is van nieuwvestiging. Voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met artikel 2.4.6.

Ten aanzien van de verbodsbepalingen van artikel 2.8.2 het volgende: met dit planvoornemen worden ingrepen in het reliëf van het achtergelegen gebied uitgevoerd. Deze ingrepen geschieden met respect voor het reliëf en de graftenstructuur, een en ander met inachtneming van het Limburg Kwaliteitsmenu. Zie hierover uitgebreider het kopje 'Limburgs Kwaliteitsmenu' alsmede paragraaf 3.3. Daarnaast leidt het planvoornemen niet tot ontwatering in het gebied, er is geen bron en/of bronzone aanwezig en er is geen sprake van een graft en/of holle weg. De holle weg aan de noordzijde van het plangebied blijft namelijk onaangetast.

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), vastgesteld 12 januari 2010, is van toepassing op ontwikkelingen die buiten de, rond de plattelandskernen, getrokken contour middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het 'maagdelijke' buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling (de modernisering van het bestaande bungalowpark) past geheel binnen de gebruiksdoeleinden van de geldende bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' binnen het bestemmingsplan 'Bungalowpark Euverem', waardoor er juridisch-planologisch geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Enkel de bouwregels worden beperkt overschreden voor wat betreft de toegestane hoogten voor een deel van de bungalows en het centrale voorzieningengebouw. Tevens hebben de initiatiefnemers een afwijkende (ruimtelijke) ontwikkelingsvisie voor het terrein voor ogen. De bungalows en de ruimtelijke/landschappelijke ontwikkeling van het park zijn uitgewerkt in een nieuwe ontwikkelingsvisie en het landschapsplan. Daarin is de intergemeentelijke structuurvisie als toetsingskader gehanteerd, in samenhang met het handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De ontwikkeling wordt met respect voor het reliëf en de graftenstructuur uitgevoerd. De bungalows worden in de graftenstructuur ingepast. Zie daarover uitgebreider paragraaf 3.3 alsmede bijlage 1. Er heeft intensief overleg plaatsgevonden met de provinciale Kwaliteitscommissie. Deze heeft in haar advies positief over het plan geadviseerd en daarbij aangegeven onder de indruk van het plan te zijn. Dit advies is als bijlage (bijlage 2) opgenomen. Onderhavige ontwikkeling kan dan ook voldoen aan de voorwaarden die worden gesteld in het LKM.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toeristische visie Gulpen-Wittem 2016

Het toerisme vormt voor de gemeente Gulpen-Wittem een belangrijke economische drager. 22% van de werkgelegenheid in de gemeente vindt plaats in de toeristische sector. De verantwoordelijkheid voor het toerisme ligt zowel bij de toeristische ondernemers als bij de gemeente. De gemeente Gulpen-Wittem heeft daarom de toeristische visie uit 2009 geactualiseerd.

Visie: Excellente verblijfsbestemming om op te laden en te vernieuwen

In 2020 heeft Gulpen-Wittem trotse en excellente toeristisch recreatieve ondernemers die leven en werken vanuit culturele waarden, gebruiken en een gastvrije en bourgondische identiteit: gemeenschapszin en stijlvol genieten van het leven. In combinatie met het beleefbare vijfsterren Heuvelland, toegankelijk (katholiek) erfgoed, eerlijke streekproducten en excellente verblijfsmogelijkheden, worden van nature ruimdenkende en geïnteresseerde gasten aangetrokken. De gemeente geeft toerisme prioriteit en ondernemers werken krachtig samen. Het gevolg is dat de totale toeristische bestedingen in de gemeente zijn gestegen en dat de toeristische overnachtingen een stijgende lijn vertonen.

Excellentie is een kernbegrip in de visie. Voor ondernemers betekent dit: 'excellent zijn in je segment'. Ieder bedrijf heeft eigen product-marktcombinaties. Bijvoorbeeld een gezellige taverne voor Bourgondiërs, een stijlvolle B&B voor mensen die luxe waarderen en een kamperen bij de boer-camping zonder veel voorzieningen voor rustzoekers. Wat de toeristische visie hieraan toevoegt is dat ieder bedrijf in deze eigen product-marktcombinatie excellentie nastreeft. Om deze excellentie te realiseren is het cruciaal dat ondernemers en gemeente zich bewust zijn van hun doelgroepen. Door het focussen op doelgroepen en *alles* daarop af te stemmen komt de visie tot leven.

Doelgroep verblijfsaanbod

Het verblijfsaanbod in de regio is nu vooral gericht op de Groene leefstijl: rust en natuur en matige kwaliteit, zo blijkt uit het vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Limburg: 45% van het verblijfsaanbod is afgestemd op rustig Groen, terwijl 19% van de vakanties ondernomen wordt door Groene recreanten. Groene recreanten stellen niet veel eisen als het gaat om hun verblijf. Ze blijven graag dicht bij huis. Ook als ze op vakantie zijn, ondernemen ze de meeste activiteiten in de directe omgeving. Om te voorkomen dat het toeristisch (verblijfs)product van Gulpen-Wittem 'versuft' en in de product-lifecycle verder afglijdt naar een Groene positionering, zullen er andere doelgroepen aangetrokken moeten worden. Daarom is het belangrijk om vanuit de toeristische visie te blijven vernieuwen en een aansprekend en inspirerend aanbod te bieden.

Ook is het daarom goed om bewust de focus te (ver)leggen door in te zetten op moderne streekproducten, het echte gastronomische en gastvrije Limburg, romantiek, cultuur, kunst, galleries, evenementen, duurzaamheid en persoonlijke aandacht en verdieping/religie. Maar ook op actief bezig zijn, met name wandelen, rustig fietsen, mountainbiken en wielrennen. Deze focus betekent dat de positie van Gulpen-Wittem in het leefstijlmodel opschuift: mensen die het vooral belangrijk vinden *waar* ze naar toe gaan. Ze kiezen een locatie op basis van wat er allemaal te doen is. Het betekent ook een andere verschuiving naar recreanten die graag *actief* bezig zijn tijdens hun vakantie of dagje uit.

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen wordt afgeweken van de bouwregels en inrichtingsvisie zoals vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan zodat de modernisering en uitbreiding van het bungalowpark gerealiseerd kan worden, conform de visie van de initiatiefnemers. Het bungalowpark De Euverem is in de huidige vorm helemaal gericht op de doelgroep 'Groene leefstijl'. Na de herontwikkeling en modernisering van het bungalowpark is het park niet meer enkel interessant voor deze doelgroep, aangezien de 'stijl' van het park hen niet meer zal aanspreken. Het beoogde bungalowpark met hotelconcept spreekt voornamelijk ondernemende mensen aan met een hoger bestedingspatroon. De voorgestane ontwikkeling leidt daarmee tot een afname van het huidige overaanbod aan bungalowparken gericht op 'Rustig groen' en boort een nieuwe doelgroep aan die in de regio nog niet wordt voorzien. De modernisering en uitbreiding van het recreatiepark is in lijn met de Toeristische Visie Gulpen-Wittem.

Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem (2012)

De gemeente Gulpen-Wittem heeft, in samenwerking met enkele omliggende gemeenten, de intergemeentelijke structuurvisie opgesteld. De intergemeentelijke structuurvisie vormt een concreet kader voor toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu (zie par. 3.2) bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, namelijk een herstructurering van een bestaand recreatiepark, valt onder de in de structuurvisie omschreven categorie 'gebiedseigen recreatie en toerisme'. Hoewel er geen sprake is van een uitbreiding van het bestemmings- en/of bouwvlak, is deze ontwikkeling ingevolge de structuurvisie als een uitbreiding beschouwd. Bij uitbreiding van gebiedseigen recreatie en toerisme vindt maatwerk plaats. De feitelijke toevoeging van bebouwing/verhard oppervlak is bepalend.

De structuurvisie schrijft voor, dat altijd landschappelijke inpassing van de ontwikkeling dient plaats te vinden. Daarnaast is er sprake van een compensatieplicht wanneer er extra verhard oppervlak wordt toegevoegd. Deze bestaat enerzijds uit kwaliteitsverbeterende fysieke en compenserende maatregelen, waarbij de omvang van deze maatregelen vijfmaal de toevoeging van verhard oppervlak dient te bedragen. Voorts dient per m² toe te voegen verharding een financiële compensatie plaats te vinden van € 25,-/m².

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling is verantwoord en beschreven in het landschapsplan (bijlage 1). De landschappelijke inpassing voldoet aan de eisen vanuit het LKM. Het plan is meermaals met de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg besproken en tussentijds met inachtneming van opmerkingen van de Commissie aangepast. De Commissie heeft een positief advies afgegeven en is onder de indruk van het plan. Het advies van de Commissie is opgenomen in bijlage 2.

Compensatieplicht

In planologisch opzicht wordt geen extra bebouwing mogelijk gemaakt, omdat binnen het maximum bebouwingspercentage van 15% van het bouwvlak wordt gebleven (namelijk ca. 14,3%). In feitelijk opzicht is het verhard oppervlak in de huidige en toekomstige situatie als volgt:

Huidige situatie

Oppervlakte verhard oppervlak huidige situatie: ca. 14.070 m² (bebouwing 5.549 m², overige verharding 8.521 m²). Hiervan wordt 4.291 m² gehandhaafd.

Toekomstige situatie

Oppervlak bebouwing, verharding en halfverharding toekomstige situatie: ca. 32.777 m² (bebouwing 12.677 m², 13.479 m² volledig verhard, 6.622 m² halfverharding). Er wordt tevens ca. 1.875 m² aan parkeerplaatsen met gefundeerd gras uitgevoerd (150 parkeerplaatsen). Deze worden niet tot het verhard oppervlak gerekend, gelet op de wijze waarop deze worden uitgevoerd.

Saldo

Per saldo betekent dit een toename van ca. 18.708 m² aan verhard oppervlak ten opzichte van het huidige verharde oppervlak.

Toepassing

De Stichting Kwaliteitscommissie Limburg heeft op basis van het plan een berekening van de (fysieke en financiële) compensatieopgave uitgevoerd. Deze is opgenomen bij het advies in bijlage 2. Met inachtneming van het advies en de bijbehorende berekening, is een verantwoording en berekening van de benodigde kwaliteitsverbetering opgesteld (bijlage 3). Onderstaand volgt een beknopte toelichting op de berekening. Geconcludeerd wordt, dat het plan in overeenstemming is met het LKM en de Inter gemeentelijke structuurvisie.

De fysieke compensatieopgave bedraagt $18.708 \text{ m}^2 \times 5 = 93.540 \text{ m}^2$. Uitgangspunt van het inrichtingsplan is dat alle gronden die niet benodigd zijn voor de toekomstige bebouwing, infrastructuur en overige voorzieningen landschappelijk waardevol wordt gemaakt. In tabel 3.1 is aangegeven welke maatregelen vallen onder het LKM. In totaal betreft dit ruim 4,7 hectare (47.772 m²), allen op eigen terrein. Daarnaast worden alle lodges, met uitzondering van de Landscape Houses, voorzien van sedumdakken. Hiervoor is een reductie toegepast (50%, zijnde 3.656 m²). De resterende fysieke compensatieopgave bedraagt nog 27.484 m². Hierover vindt financiële compensatie plaats (€ 6,- per resterende m², totaal € 164.904,-).

Maatregel	m2	Code
Kruiden- en bloemrijk grasland	25.502	GK
Struweelbeplanting	6.156	GB
Scheerheggen	60	SH
Pleksgewijze verwildering	13.904	PB
Bomen	2.150	HB, CB
Totaal aantal m2	47.772	

Tabel 3.1: invulling fysieke compensatieopgave conform LKM op eigen terrein

Voorts is er, ongeacht het voorgaande, sprake van een financiële compensatieverplichting van € 25,- per m² toegevoegde verharding. De financiële compensatieverplichting voor de toename van verhard oppervlak bedraagt $15.052 \text{ m}^2 \times € 25,- = € 376.300,-$

De totale financiële compensatie, die met het plan plaatsvindt bedraagt € 562.873,-. Hiermee wordt aan de financiële compensatieopgave (€ 541.228,-) voldaan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Intergemeentelijke Structuurvisie.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decen-
nia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwali-
teit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband
dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwik-
kelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk
wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet
worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen
in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffect-
rapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu
relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoor-
deeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies lei-
den:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzake-
lijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrappor-
tage worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet
aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat.

De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.10) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De
activiteit betreft *de aanleg, wijziging of uitbreiding van skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bij-
behorende voorzieningen, jachthavens, vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones
met bijbehorende voorzieningen, permanente kampeer- en caravanterreinen, of themaparken.*

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.10	De aanleg, wijziging of uitbrei- ding van: a. skihellingen, skiliften, kabel- spoorwegen en bijbehorende voorzieningen; b. jachthavens.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar, 2°. een oppervlakte van 25 hec- tare of meer, 3°. 100 ligplaatsen of meer of	De vaststelling van het in- richtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet in- richting landelijk gebied dan wel een plan bedoeld in artikel 18 van de Re-

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
	c. vakantiedorpen en hotel-complexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of e. themaparken.	4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.	constructiewet concentratiegebieden dan wel bij het ontbreken daarvan het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

In dit geval is er sprake van een *wijziging* van een vakantiedorp buiten stedelijke zones. In het geval van voornoemde activiteiten is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om een activiteit die betrekking heeft op:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 100 ligplaatsen of meer of,
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

De activiteit blijft beneden de bovengenoemde drempelwaarden, omdat de totale oppervlakte ruim 9,9 hectare beslaat en het aantal bezoekers gelet op de capaciteit (1.024 slaapplaatsen) ruimschoots minder dan 250.000 op jaarbasis zal zijn. Op basis van voorgaande kan geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het gebied beneden de genoemde drempelwaarden ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Een directe m.e.r.-beoordelingsplicht is niet aan de orde. Gezien het feit dat er sprake is van een ontwikkeling die de drempelwaarden niet overschrijdt, is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld, een en ander conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer. Om deze reden is een m.e.r.-notitie opgesteld. Deze is als bijlage bij het plan opgenomen.

In deze notitie is ingegaan op de kernmerken en de potentiële effecten van het plan. Op basis van de notitie en hetgeen overigens elders in de voorliggende toelichting is beschreven en onderbouwd, zijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu uitgesloten. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Voor de activiteiten waarin dit bestemmingsplan voorziet, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Door middel van een separate notitie is onderzocht of er sprake is van potentiële belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het plan. Dit is niet het geval. Om deze reden is het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.

4.2 Cultuurhistorie & Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Cultuurhistorie

Op de kaart cultuurhistorie en landschapselement, tevens onderdeel van het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem Buitengebied', is het plangebied gedeeltelijk aangeduid als historische dorpskern anno 1800. Ter plaatse is de historische dorpskern van Euverem niet meer als zodanig waarneembaar c.q. herkenbaar. Instandhouding en versterking van de historische kern is ter plekke van het plangebied redelijkerwijs dan ook niet meer mogelijk. De wegen rondom het plangebied zijn aangeduid als oude weg, waarbij de weg ten noordwesten tevens als graft is aangeduid. Deze graft ligt aan de achterzijde van het plangebied en vormt één zijde van de aldaar gelegen holle weg. Door de ontwikkeling van het bungalowpark wordt het verkavelings- c.q. wegenpatroon ter plaatse niet gewijzigd. In het inrichtingsplan is de graftenstructuur, met name in het gebied buiten het huidige bungalowpark, nadrukkelijk tot uitdrukking gebracht en wordt deze structuur versterkt en herkenbaar gemaakt. Derhalve blijven de graft en de wegenstructuur als cultuurhistorisch waardevolle en landschappelijke elementen intact.

In het vigerende bestemmingsplan 'Bungalowpark Euverem' is de graft middels de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement' beschermd. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Het plangebied is volgens de kaart 'archeologie' behorende bij het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem Buitengebied' aangeduid als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor ontwikkelingen binnen deze gebieden geldt dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. In 2009 is daarom reeds een archeologisch onderzoek (Hunnenman Milieu Advies, november 2009, projectnummer 20091035/dh/sh) uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Bungalowpark Euverem'. Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is en het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de modernisering en uitbreiding van het bungalowpark. Dientengevolge is in het vigerende bestemmingsplan 'Bungalowpark Euverem' geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een archeologische onderzoeksplicht derhalve niet langer aan de orde. Dit aspect is reeds in voldoende mate onderzocht en vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ten overvloede wordt nog opgemerkt, dat het onderhavige planvoornemen in beperkte mate afwijkt van de planontwikkeling die in het bestemmingsplan 'Bungalowpark Euverem' is vastgelegd. Er is geen sprake van negatieve effecten op archeologische waarden.

4.3 Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora en fauna.

Doorwerking plangebied

Gelet op de locatie en de aard van de beoogde ingrepen in het plangebied, kunnen er effecten zijn op beschermde soorten. In de periode 2010-2012 zijn meerdere natuurwaardenonderzoeken uitgevoerd op de locatie. De onderzoeksbevindingen hebben geresulteerd in nader onderzoek en een ontheffingsaanvraag met een activiteitenplan (vleermuizen en das). Het is noodzakelijk om de in 2011 uitgevoerde onderzoeken te actualiseren, zowel gelet op mogelijke veranderingen in de feitelijke situatie als gewijzigde wetgeving. Daarom is een nieuw natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (Bureau Verbeek 2018). De rapportage is als bijlage opgenomen. Uit de quickscan blijkt dat het plangebied geschikt is als leef- en verblijfgebied voor vleermuizen, das, eekhoorn, steenmarter, grote bosmuis en jaarrond beschermde vogelsoorten. Derhalve is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van deze soorten en de effecten van de ingrepen in het plangebied hierop en naar aanleiding daarvan is een projectplan behorende bij een ontheffingsaanvraag opgesteld. De ontheffingsaanvraag is ingediend bij het bevoegd gezag (de provincie). Zowel het nader natuurwaardenonderzoek als het projectplan zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In deze paragraaf volgen de belangrijkste resultaten van het nader natuurwaardenonderzoek en de belangrijkste maatregelen van het projectplan weergegeven.

Vleermuizen

Vakantiepark Euverem is met name van belang voor de in de omgeving voorkomende populatie van de Gewone dwergvleermuis. Binnen het park bevindt zich een aantal belangrijke functies voor de Gewone dwergvleermuis: het park biedt locaties voor meerdere kraamverblijven, paarverblijven en winterverblijven voor kleine groepen dieren. Er zijn ten minste 50 foeragerende exemplaren aangetroffen, maar het daadwerkelijk aanwezige aantal zal naar verwachting (veel) hoger zijn. Op grond van vergelijkbare resultaten in 2011/2018 kan worden geconcludeerd dat het park de genoemde functies al geruime tijd voor een grote groep dieren vervult. Daarom zal een eventueel (gedeeltelijk) verlies van de gebiedsfuncties binnen het vakantiepark invloed hebben op de lokale staat van instandhouding van de Gewone dwergvleermuis. Een verlies van deze gebiedsfuncties kan echter voorkomen worden door de juiste maatregelen te treffen binnen het project. Zodoende kunnen de effecten op de gewone dwergvleermuis sterk verminderd worden.

Het recreatiepark vormt tevens het beginpunt van verschillende vliegroutes van foeragerende Grote dwergvleermuizen naar foerageerlocaties in de omgeving. Instandhouding van deze routes is voor de functionaliteit van de vleermuisverblijven op het park van groot belang. Om deze reden is behoud van de opgaande vegetatiestroken rondom het park belangrijk.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de populatie Gewone dwergvleermuizen in het vakantiepark een groot aantal verblijfplaatsen gebruikt waartussen regelmatig wordt gewisseld. Bij uitvoering van de voorgenomen sloopwerkzaamheden dient daarom altijd rekening te worden gehouden met de potentiële aanwezigheid van vleermuizen in de gebouwen. Dit geldt zowel voor de vakantiewoningen als voor het hoofdgebouw. De aanwezigheid van een vaste verblijfplaatsen van de Laatvlieger kan niet met zekerheid worden uitgesloten.

Bij de herontwikkeling blijft de aanwezige groenstructuur zoveel mogelijk gehandhaafd, conform het advies in het nader onderzoek en op de uitbreidingslocatie worden nieuwe beplantingen aangebracht, deels vergelijkbaar met het bestaande gedeelte. Het foerageergebied voor de Grote dwergvleermuis blijft gehandhaafd en wordt zelfs vergroot. Negatieve effecten op de functionaliteit van het leefgebied van de populatie zijn niet aan de orde. Ook is er geen sprake van geluidverstoring.

Het voorgaande neemt niet weg, dat de voorgenomen ingrepen tot vernieling van vaste rust- en voortplantingsplan tot gevolg heeft. Een ontheffing van het verbod uit de Wnb is dan ook noodzakelijk. Zonder maatregelen leidt het vervangen van alle bestaande recreatiewoningen tot een ongewenste achteruitgang van de gunstige staat van instandhouding van de Gewone dwergvleermuis, aangezien dan een belangrijke kraamkolonie (>100 individuen) verdwijnt. Ook het verdwijnen van alle potentiële verblijfplaatsen van de Laatvlieger leidt in potentie tot een ongewenste achteruitgang van de gunstige staat van instandhouding. Mitigerende maatregelen zijn dan ook noodzakelijk ten aanzien van beide genoemde soorten. In het als bijlage opgenomen Projectplan zijn de maatregelen beschreven. Deze bestaan in algemene zin uit: het treffen van tijdelijke maatregelen in de vorm van het plaatsen van vleermuiskasten, het in acht nemen van de gewenningsperiodes, het ongeschikt maken van de bestaande verblijfplaatsen, voorwaarden voor sloop en nieuwbouw, het voorzien in nieuwe vaste verblijfplaatsen alsmede het plaatsen van een tweetal vleermuistorens. Er zijn additioneel twee vleermuistorens geplaatst (maart 2019). Daarnaast zijn als tijdelijke maatregel in februari 2019 reeds 24 vleermuiskasten geplaatst.

Er is ten aanzien van de voorgenomen ingrepen ten aanzien van de Gewone dwergvleermuis en de Laatvlieger een ontheffingaanvraag bij het bevoegd gezag (provincie Limburg) ingediend.

Das

Aan de noordkant van het plangebied is in het talud langs de Euveremsveldweg een bewoonde dasenburcht aanwezig. Het gaat om een permanente hoofdburcht met kraamfunctie. Op basis van de resultaten van het nader natuurwaardenonderzoek kan worden geconcludeerd dat de Das vooral de randzone van het vakantiepark gebruikt als verbindingsszone met de buiten het park gelegen foerageergebieden. Het gebruik van de centraal gelegen delen van het park is naar verwachting beperkt vanwege de hoge mate van menselijke activiteit in het park. Bijburchten bevinden zich ook niet in het plangebied, maar verder van het plangebied af aan de Euveremsveldweg alsmede verder westelijk van het plangebied aan de Groenendalsbergweg. Instandhouding van de verbindingsszones langs de randen van het park is van groot belang voor de functionaliteit van de hoofdburcht in het talud van de Euveremsveldweg.

Op basis van het sporenonderzoek kan worden aangenomen dat de uitbreidingslocatie fungeert als foerageergebied van de Das. Naar verwachting wordt deze uitbreidingslocatie vooral gebruikt door Dassen van de burcht langs de Euveremsveldweg. Over het algemeen is de Dassenpopulatie in de omgeving van het onderzoeksgebied sinds 2011 toegenomen.

De herinrichting van het park leidt zonder maatregelen tot potentiële vernieling van de burcht. Een ontheffing ten aanzien van dit verbod is noodzakelijk. Met het treffen van maatregelen wordt voorkomen dat de dassenburcht wordt verlaten. De maatregelen zijn in overleg met een ecooloog bepaald. De gunstige staat van instandhouding van de regionale dassenpopulatie is daarmee niet in het geding. Maatregelen:

- In verband met de tunnels van de dassenburcht wordt de situering van de nieuwe huisjes zoveel mogelijk afgestemd op de locatie van de bestaande huisjes.
- De bestaande beplanting op het talud van de dassenburcht blijft gehandhaafd. Indien bomen geroid dienen te worden in het kader van de zorgplicht (Burgerlijk wetboek), dan blijft de stobbe in de grond achter en wordt deze niet uitgefreesd.
- De kraamburcht wordt op aanwijzing van een ecologisch deskundige afgezet aan de zijde waar de sloop en nieuwbouw plaatsvindt, bij voorkeur met een kleinwildraster of een afzetnet/veiligheidsnet. Dit raster hoeft niet ingegraven te worden, maar dient slechts als niet te missen afzetting voor mens en dier. Deze wordt zo kort mogelijk voor aanvang van de werkzaamheden aangebracht en zo spoedig mogelijk na afronding van de werkzaamheden weer weggehaald. Op kaarten in de bijlagen bij het onderzoek is de locatie van het raster indicatief aangeduid.
- Kapwerkzaamheden in het kader van de zorgplicht (Burgerlijk wetboek) ter plekke van de dassenburcht vinden plaats na broedseizoen 2019, maar voor december in verband met de start van de voortplantingsperiode.
- De aanplant van struweel als visuele scheiding tussen vakantiepark en dassenburcht vindt in dezelfde periode plaats. Nieuwe aanplant gebeurt met de hand in verband met de ondertunneling van het terrein door de Das.
- Binnen een straal van 20 meter van de kraamburcht worden geen werkzaamheden uitgevoerd in verband met sloop en nieuwbouw van vakantiehuisjes aan deze zijde van het vakantiepark. Om problemen met het gangenstelsel van de dassenburcht te voorkomen mag tussen de huisjes alleen met licht materieel gewerkt worden of met rijplaten. De zone blijft vrij van opslag van sloop en bouw materiaal en zal evenmin als gronddepot dienen.

Eekhoorn

Het verwijderen en vervangen van delen van de groenstructuur op het park is onderdeel van de planvorming. Tijdens het onderzoek zijn in het onderzoeksgebied negen Eekhoornnesten aangetroffen die naar verwachting tot één à twee territoria behoren. Drie nestbomen kunnen niet behouden blijven. Functioneel leefgebied voor de Eekhoorn blijft voorhanden en de gunstige staat van instandhouding van de regionale populatie is niet in het geding. Een ontheffing ten aanzien van deze soort is niet noodzakelijk. Met enkele maatregelen wordt overtreding van de Wnb voorkomen en kan gebruik worden gemaakt van de provinciale vrijstelling.

Maatregelen:

- Het kappen en rooien van drie nestbomen van de Eekhoorn en de direct eromheen staande bomen vindt plaats in de periode 15 augustus tot en met november 2019. Daarmee wordt de gevoelige periode van de Eekhoorn vermeden en kan gebruik worden gemaakt van de provinciale vrijstelling ten aanzien van het vernielen of beschadigen van eekhoornnesten.
- Om te voorkomen dat per ongeluk nestbomen worden gezaagd, zullen in overleg met een ecologisch deskundige afspraken worden gemaakt over het bessen van de deze winter te rooien bomen, dan wel het afzetten/markeren van vooralsnog te behouden bomen en boomgroepen.

Grote bosmuis

Het plangebied (specifiek de bosrand aan de Euveremsveldweg) functioneert naar waarschijnlijkheid als leefgebied voor de grote bosmuis. Tijdens het nader natuurwaardenonderzoek zijn geen Grote bosmuizen gevangen. Echter is het plangebied wel geschikt als leefgebied en zijn waarnemingen bekend van de Grote bosmuis in de directe omgeving. Er kan wel worden aangenomen dat, ondanks het feit dat tijdens het huidige onderzoek geen Grote bosmuizen zijn gevangen, de soort nog steeds in het vakantiepark aanwezig is. Mede met het oog op de resultaten van het onderzoek in 2011 is de soort vooral te verwachten in de bosstrook langs de Euveremsveldweg. In de centraal in het park gelegen bosstrook worden geen Grote bosmuizen verwacht.

Met inachtneming van de volgende maatregelen, is er geen sprake van overtreding van de Wnb ten aanzien van de Grote bosmuis. Maatregelen:

- Maatregelen die getroffen worden voor de Das hebben een gunstig effect op het behoud van een populatie van de Grote bosmuis op het terrein van het vakantiepark. De instandhouding van de groene rand van het park aan de noordwestzijde draagt hier ook aan bij.
- In verband met de positionering van de nieuwe vakantiehuisjes wordt een tweetal bomen in de beplantingsrand aan de noordwestzijde van het park gekapt. Door daarbij net als aan de zijde van de dassenburcht de stobben in de grond achter te laten blijven eventueel aanwezige muizenholen gehandhaafd.
- Het is niet toegestaan de beplantingsrand te benutten voor opslag van sloop- en bouw materiaal, noch de beplantingsrand te benutten als gronddepot.

Steenmarter

Het plangebied is in potentie geschikt als leefgebied voor de steenmarter, waardoor de herstructurering van het park kan leiden tot overtreding van het verbod op vernielen en beschadigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenmarter. Bij de inspectie van de vakantiewoningen en het hoofdgebouw zijn geen openingen aangetroffen waardoor de Steenmarter zich mogelijk toegang kan verschaffen tot het betreffende pand. Bij het hoofdgebouw bleken wel openingen aanwezig waardoor de Steenmarter zich toegang tot het pand kan verschaffen. Een inpandige controle van het hoofdgebouw bracht echter geen sporen van de Steenmarter aangetroffen. Ook verder zijn in het vakantiepark geen potentiële vaste verblijfplaatsen voor de Steenmarter gevonden. In het onderzoeksgebied zijn dus geen vaste rust- of voortplantingsplaatsen van de Steenmarter aanwezig. Er zijn geen verder maatregelen noodzakelijk.

Jaarrond beschermde vogels

Voor het plangebied is bekend dat de jaarrond beschermde huiszwaluw ter plaatse nestelt; onder de dakrand van het bestaande receptiegebouw is een zwaluwnest aanwezig. De voorgenomen verwijdering en vervanging van delen van de groenstructuren op het park, kan leiden tot tijdelijk verlies van functioneel leefgebied van de Bosuil en Huismus en tot een overtreding van het verbod op vernieling of beschadiging van nesten en eieren. Uit het nader natuurwaardenonderzoek zijn er geen aanwijzingen gevonden dat de Huismus in het vakantiepark broedt; ten aanzien van deze soort zijn daarom geen nadere maatregelen noodzakelijk. Er is tevens nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van Bosuilen in het plangebied. Uit dit nader onderzoek blijkt dat het recreatiepark onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de Bosuil, maar dat jaarrond beschermde locaties in het park niet aanwezig zijn. Daarom zijn mitigerende maatregelen ten aanzien van de Bosuil niet noodzakelijk.

Om overtreding van de Wnb ten aanzien van jaarrond beschermde vogelsoorten te voorkomen, is een aantal maatregelen noodzakelijk. Maatregelen:

- Voor aanvang van het broedseizoen 2019 wordt een Huiszwaluwtel geplaatst aan de lage zijde van het terreingedeelte voor de uitbreiding van het vakantiepark. Dit is in het zicht van de in het broedseizoen 2018 bezette nesten in de buurtschap Euverem (zie paragraaf 2.3).
- Werkzaamheden met gevolgen voor het nest van Huiszwaluwen worden buiten het broedseizoen (half april tot half oktober) uitgevoerd. De sloop van het receptiegebouw vindt diensgevolge plaats voor het broedseizoen 2019.
- Middels een schouw wordt geverifieerd of de vervangende nesten worden geaccepteerd door de Bosuil.
- Indien mogelijk wordt gelijktijdig de hemelwaterbuffer uitgegraven, zodat bouw materiaal (löss) voor nestkommen beschikbaar is in de direct nabijheid. Om verrassingen te voorkomen is het wenselijk de nog aanwezige nestkom van de huiszwaluw aan de gevel van het receptiegebouw voor 15 maart te verwijderen. Dit geeft Huiszwaluwen minder aanleiding om (bij een vertraging van de sloopplanning) in het broedseizoen nesten gaan bouwen onder de dakrand.
- Werkzaamheden met gevolgen voor het nest van de Bosuil worden buiten het broedseizoen (februari t/m juni) uitgevoerd.

Niet-jaarrond beschermde vogels

Verstoring of vernieling van nesten van algemene vogelsoorten vindt alleen plaats, wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden, als het nest daadwerkelijk in gebruik is. Vanwege het gedeeltelijk verwijderen en vervangen van delen van de groenstructuren op het park, wijzigt de functionaliteit van het plangebied voor diverse vogelsoorten. In de toekomstige situatie blijft een opgaande groenstructuur echter onderdeel van het plan. Daarom blijft er voldoende broedgelegenheid gehandhaafd, ook in de tussenliggende periode. Een inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van soorten is daarom niet aan de orde.

Overige soorten

Ten aanzien van overige beschermde soorten, kan op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten dat de ingrepen tot overtreding van de Wet natuurbescherming leiden.

Alternatievenoverweging

In het projectplan (zie bijlage 5, par. 8.1) is een alternatievenoverweging gemaakt. Uitbreiding van het huidige recreatiepark aan de zuidzijde is vanuit natuurbeleid en gelet op de huidige inrichting van het landschap de meest gunstige variant. Verdere inbreiding binnen het huidige terrein is gelet op de bestaande groenstructuren op het park niet wenselijk. Uitbreiding aan de noord- en oostzijde is om verschillende redenen redelijkerwijs niet mogelijk. Uitbreiding aan de westzijde zou in principe mogelijk zijn, maar is gelet op de functie van de Oude Luikerweg als hoofdontsluiting van agrarische percelen en als hoofdverbinding van de recreatieve routestructuur minder wenselijk.

Conclusie

Initiatiefnemer is verplicht de maatregelen zoals hierboven en in het projectplan beschreven te volgen en uit te voeren. Wanneer de maatregelen worden getroffen, wordt aan de vrijstellingseisen voldaan of er kan een ontheffing worden verleend. Ten aanzien van vleermuizen (Gewone dwergvleermuis en Laatzvlieger) is een ontheffing noodzakelijk. De ontheffing is aangevraagd en wordt naar verwachting medio mei 2019 verleend. Verder is gebleken dat de voorziene 'uitbreiding' in ecologische en landschappelijke zin het meest wenselijk is en te prefereren valt boven de alternatieven. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure zijn er dan ook geen belemmeringen.

4.4 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

De provincie Limburg kent 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.

De Limburgse waterbeheerders hebben 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. Een advies van het waterschap is noodzakelijk wanneer er meer dan 2.000 m² nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

In het kader van deze procedure is een watertoets uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage bij het plan. Onderstaand worden de voornaamste overwegingen en resultaten besproken. Bij het opstellen van de waterparagraaf heeft afstemming met het waterschap plaatsgevonden.

Beschermde zones

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een relevante beschermde zone en evenmin binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied in het bodembeschermingsgebied Mergelland. Het toekomstige gebruik vormt geen belemmering ten aanzien van dit gebied. Grondwaterverontreiniging is niet te verwachten.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Circa 240 meter zuidoostelijk van het plangebied stroomt de Gulp.

Hemel- en afvalwater

In de huidige situatie zijn (infiltratie)voorzieningen zeer beperkt aanwezig. De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel. Nabij de inrit van het recreatiepark is een hemelwaterkolk aanwezig, die onder de Slenakerweg door naar een akker nabij de Gulp voert.

De bestaande bebouwing wordt gesloopt en de nieuwbouw wordt voorzien van een gescheiden stelsel. Het hemelwater dient gescheiden te blijven van het afvalwater. De hoeveelheid hemel- en afvalwater zal met de ontwikkeling toenemen.

In de toekomstige situatie wordt het hemelwater op eigen terrein geborgen en vervolgens vertraagd afgevoerd uit het plangebied. De afvoer van hemelwater uit het plangebied neemt door de afkoppeling van hemelwater af. De bijkomende hoeveelheid afvalwater zal naar verwachting dan ook verwerkt kunnen worden door het bestaande stelsel. Voor eventuele wijzigingen aan de aansluiting moet een vergunning worden aangevraagd bij de gemeente.

De gemeente heeft een stresstest uitgevoerd. De resultaten van de stresstest, opgenomen als separate bijlage bij de watertoets, zijn bij de uitwerking van de hemelwatervoorziening meegenomen.

Berekening benodigde compensatie

Bij nieuwbouw dient minimaal 80% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Gestreefd wordt echter naar 100% afkoppeling. Bij de planontwikkeling is sprake van 100% afkoppeling. Om te beoordelen met hoeveel hemelwater binnen het plangebied rekening dient te worden gehouden, wordt gerekend met kengetallen bij extreme buien. Het betreft een extreme bui van eens in de 25 jaar ($T = 25$), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en een extreme bui eens in de 100 jaar ($T = 100$), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter. Vanuit recent gewijzigd beleid van het Waterschap moet rekening worden gehouden met een neerslaghoeveelheid van 80 mm. Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft daarnaast voor dat binnen 24 uur na een bui van $T = 25$ nogmaals een bui van $T = 25$ moet kunnen worden opgevangen.

In de huidige situatie bedraagt het verhard oppervlakte ca. 14.070 m². Door onderhavige ontwikkeling neemt het verhard oppervlakte in het plangebied met ca. 18.707 m² toe (incl. halfverharding ter plaatse van de paden en een deel van de parkeerplaatsen). In de waterparagraaf is op basis van een inschatting van het toekomstige verhard oppervlak een berekening van de benodigde waterretentie gemaakt. Voorts worden de paden halfverhard aangelegd en worden ook de parkeerplaatsen groen of halfverhard aangelegd. Hiermee wordt de benodigde waterretentie gereduceerd. Er is uitgegaan van een variant met halfdoorlatende verharding (50% compensatie). Voor de met grastegels uitgevoerde parkeerplaatsen (150 stuks) geldt dat deze niet tot het verhard oppervlak worden gerekend.

Een en ander leidt tot de volgende compensatieopgave:

Onderdeel	Oppervlakte	Compensatie (opp. x 0,08)
Hoofdgebouw	1.350 m ²	108 m ³
Landscape Houses	4.222 m ²	338 m ³
Overige recreatiewoningen	7.312 m ²	585 m ³
Vleermuistoren	6 m ²	0,48 m ³
Wegen verhard (te handhaven)	4.291 m ²	343 m ³
Wegen verhard (nieuw)	4.233 m ²	339 m ³
Voorterrein hoofdgebouw	1.635 m ²	131 m ³
Terrassen	3.320 m ²	266 m ³
Parkeerplaatsen halfverhard (50%)	1.313 m ²	105 m ³
Parkeerplaatsen grastegels	0 m ²	0 m ³
Paden halfverhard (50%)	1.999 m ²	160 m ³
Totaal	29.681 m²	2.374 m³

Tabel: compensatieopgave verhard oppervlak toekomstige situatie

Invulling compensatieopgave

De recreatiewoningen worden met groene dak c.q. sedumdaken worden uitgevoerd. Uitvoering van de gebouwen met groendaken leidt tot een aanzienlijke kwaliteitswinst in hydrologisch opzicht en zorgt ervoor dat hemelwater sterk wordt vertraagd en niet direct van de daken af de bodem of waterbergingsvoorzieningen in wordt gevoerd. De daken beschikken zelf over een waterbergend vermogen. Er zijn twee types realiseerbaar: extensief en intensief. De waterbergende hoeveel is ca. 24-36 liter/m², afhankelijk van het type substraat en type beplanting. De Landscape Houses worden deels verwerkt in de heuvel op het uitbreidingsterrein en zullen van een dikker groendak voorzien worden. De waterretentie hiervoor bedraagt ca. 70 liter/m². Overige daken worden van een sedumdak voorzien.

De Landscape Houses (4.222 m²) kunnen in totaal $0,075 \times 4.222 = 317$ m³ water opvangen. De overige recreatiewoningen (7.312 m²) voorzien in totaal in $0,032 \times 7.312 = 234$ m³ waterberging. De resterende opgave bedraagt derhalve nog $2.374 - 317 - 234 = 1.823$ m³.

De nog resterende waterretentie wordt binnen het plangebied voorzien. In beginsel gebeurt dit door de aanleg van een waterretentie aan de zuidwestkant van het plangebied. Dit betreft het laagste deel van het plangebied. De oppervlakte is ca. 880 m². Met een diepte van ca. 2,1 meter kan de benodigde resterende waterretentie hierin volledig aangelegd worden. Een voorziening van een dergelijke diepte is vanuit landschappelijk en veiligheidsoogpunt minder wenselijk. Daarnaast verdient het de voorkeur om de hemelwateropvang, naast de opvang op daken, meer verspreid over het plangebied te laten plaatsvinden. Geadviseerd wordt daarom om in het plangebied bovengronds waterberging en –afvoer te realiseren, bij voorkeur nabij de infrastructuur en op de dwarshellingen. Ook kan met kleine greppels bovengronds en/of overloopstuwijtjes ondergronds het water vertraagd worden, voordat het overloopt naar de centrale waterretentie. De waterretentie kan dan aanzienlijk minder diep worden aangelegd. Dit wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel ‘bouwen’. Een eerste aanzet voor de hoofdstructuur is in afbeelding 4.1 opgenomen.

Vanwege de matige tot slechte doorlatendheid van de bodem is de aanleg van een leegloopvoorziening op de retentievoorziening noodzakelijk (afvoercapaciteit ca. 1 l/s/ha). Dit kan door middel van een wervelventiel. Voor de verdere afvoer wordt er gebruik gemaakt van de bestaande overstort (diameter 200 mm) voor regenwater richting de Gulp. De werking/dorstroming van deze leiding dient vooraf gecontroleerd te worden. Voor het afvoeren van het hemelwater op de Geul is een Keurvergunning benodigd.

Conclusie waterberging

Binnen het plangebied vindt voldoende wateropvang plaats door middel van:

- Realisatie van groene daken en sedumdaken met waterbergend vermogen;
- Een retentievoorziening (880 m²) op het laaggelegen deel van het plangebied;
- Nader uit te werken voorzieningen aan de infrastructuur en op de dwarshellingen (greppels e.d.).

Er is voldoende ruimte aanwezig voor waterbergingsvoorzieningen met een retentiehoeveelheid van 80 millimeter, waardoor rekening houdend met de verwachte klimaatverandering geen wateroverlast ter plaatse te verwachten valt en er wordt voldaan aan de actuele normstelling van het waterschap. In figuur 4.1 is een aanzet voor de aan te leggen voorzieningen gedaan. Een definitieve plantekening wordt in een later stadium gemaakt en zal bij verlening van de omgevingsvergunningen voor het bouwen in overleg met het bevoegd gezag worden opgesteld. In het kader van de voorliggende bestemmingsplanherziening zijn er geen belemmeringen.



Figuur 4.1: nieuw aan te leggen waterhuishoudkundige voorzieningen

Conclusie

In waterhuishoudkundig opzicht zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling, mits wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening aan de zuidwestkant van het plangebied, in combinatie met nader uit te werken overige voorzieningen zoals greppels. De retentievoorziening heeft naar verwachting voldoende capaciteit. Nadere gedetailleerde uitwerking van het RWA- en DWA-stelsel vindt plaats voorafgaande aan de omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen. Ook dient het functioneren van de overstort voor regenwater richting de Gulp te worden gecontroleerd en waar nodig verbeterd. Voor het afvoeren van hemelwater op de Geul is een Keurvergunning nodig.

4.5 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. De Bouwverordening bevat een verbod voor het bouwen van bouwwerken, waarin mensen permanent of nagenoeg permanent verblijven (zoals woningen) op verontreinigde grond.

Doorwerking plangebied

Dit initiatief voorziet in een afwijking van de bouwregels en de inrichtingsvisie van hetgeen is vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan 'Bungalowpark Euverem'. In dat kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (november 2009). Uit het onderzoek is gebleken, dat er geen belemmeringen voor het toekomstige gebruik als recreatiepark voor het gehele plangebied bestaan. Enkele aangetoonde gehalten overschreden de achtergrondwaarden, maar vormden geen aanleiding tot nader onderzoek. Het betrof slechts lichte verontreinigingen. De bodem werd derhalve geschikt geacht voor het beoogde gebruik als recreatiepark.

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen functiewijziging mogelijk gemaakt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, het planologisch toegestane gebruik wijzigt namelijk niet. Het gebruik van de gronden is sinds het onderzoek uit 2009 niet veranderd: het bestaande recreatiepark is als zodanig in gebruik gebleven terwijl het beoogde uitbreidingsgebied als grasland in gebruik is geweest. Er is geen sprake geweest van activiteiten, welke de bodemkwaliteit negatief beïnvloeden. De conclusies van het voorgaande onderzoek zijn derhalve nog actueel en representatief te achten. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit hoeft dan ook niet onderzocht te worden in het kader van deze bestemmingsplanherziening. Voordat een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt verleend, is een bodemonderzoek wel aan de orde.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

Doorwerking plangebied

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor vakantiecentra. Een bungalowpark wordt hieronder geschaard. Vakantiecentra worden gerekend tot milieucategorie 3.1. De 'grootste afstand' daarbij bedraagt 50 meter (aspect geluid). Ten opzichte van de vigerende planologische situatie wordt niet voorzien in vakantie woningen dichtbij (burger)woningen dan in de huidige situatie mogelijk is; de afstand blijft in planologisch opzicht gelijk. Daarnaast wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Het bestemmings- en bouwvlak ten behoeve van recreatieve doel-

einden wijzigt niet. Bovendien vindt er geen intensivering van het toegestane gebruik c.q. de toegestane bebouwing plaats. Voorts wordt volledigheidshalve opgemerkt dat het terrein waar feitelijke uitbreiding van het bungalowpark plaatsvindt op ruimschoots voldoende afstand van woningen ligt, namelijk ten minste 80 meter. Ook om die reden kan worden gesteld dat het plan niet leidt tot onevenredige toename van overlast.

Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is ook het verblijfsklimaat ter plaatse van de recreatiewoningen van belang. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die in het kader van de milieuwetgeving een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het bungalowperk. Aan de Slenakerweg 1-3, gelegen ten zuiden van het 'uitbreidingsgebied', is een agrarische bedrijfslocatie met een boerderijcamping/hoeve aanwezig. Het bestemmingsvlak van de agrarische bedrijfsbestemming van Slenakerweg 1-3 is op ruim 50 meter afstand van het plangebied gelegen. Ter plaatse zijn grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan en is een melkveehouderij aanwezig (Slenakerweg 1, milieucategorie 3.2). Voor de melkveehouderij zijn de bedrijfsgebouwen en daarmee het agrarisch bouwvlak van belang. De bij de melkveehouderij behorende richtafstand van 100 meter wordt ten opzichte van het plangebied gehaald; de afstand bedraagt circa 130 meter. Derhalve hoeft er vanuit de milieuwetgeving geen rekening gehouden te worden met mogelijke hindercontouren vanwege deze agrarische bedrijfslocatie. Op de locatie is ook de Hoeve Groenendaal aanwezig (Slenakerweg 3). Een dergelijke recreatieve functie valt te plaatsen onder de categorie hotel/pension, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter (milieucategorie 1). Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan, gezien de afstand tot het bestemmingsvlak (ruim 50 meter)

Conclusie

Gezien het voorgaande, treden er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen op en kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor de omgeving.

4.7 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wvg is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wvg de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wvg wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wvg vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Deze paragraaf is daarom opgesplitst in twee delen.

Belemmering veehouderijbedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State⁵ heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat de recreatieverblijven op het plangebied als geurgevoelig aangemerkt kunnen worden.

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdieren geldt een vaste afstand.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een afwijking van de bouwregels en inrichting van het bungalowpark in het plangebied. De functie en de bebouwingscontouren voor de recreatiewoningen blijven hetzelfde. Dit betekent dat onderhavig initiatief geen nieuwe geurgevoelige objecten en geen geurgevoelige objecten op andere plekken mogelijk maakt ten opzichte van de huidige situatie. Veehouderijbedrijven worden hierdoor niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling.

Daarnaast kan redelijkerwijs worden aangenomen dat er sprake is van een acceptabel verblijfsklimaat op het bungalowpark. In de omgeving bevindt zich één agrarisch bedrijf aan de Slenakerweg 1-3. Ter plaatse is een melkveehouderij aanwezig (Slenakerweg 1). De kortste afstand van de agrarische bedrijfsbestemming tot het plangebied bedraagt ruim 50 meter. Op de agrarische bedrijfslocatie zijn verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig. Onevenredige geurhinder kan reeds om deze reden worden uitgesloten. De veehouderij Pesaken 21 is de meest nabijgelegen veehouderij en ligt op meer dan 500 meter afstand tot het plangebied. Gelet op deze afstand alsmede de aanwezigheid van woningen en andere verblijfsrecreatieve functies op kortere afstand, kan onevenredige geurhinder eveneens worden uitgesloten.

Conclusie

De ontwikkeling kan, voor wat betreft het aspect geurhinder, doorgang vinden.

⁵ Waaronder Zaaknr:200909701/1/R1, Datum:1 september 2010

4.8 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Voor het plangebied is uitsluitend het wegverkeerslawaai relevant. Alle wegen hebben geluidzones, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling voorziet enkel in een afwijking van de bouwregels en inrichting van het bungalowpark in het plangebied. De huidige functie en de bebouwingscontouren blijven gehandhaafd. Een bungalowpark betreft voorts geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wgh. Er worden zodoende geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Ook anderszins treden er geen wijzigingen op, die in het kader van de Wet geluidhinder relevant zijn. Bovendien zijn in de omgeving geen spoorlijnen of bedrijventerreinen aanwezig. De Wgh legt derhalve geen restricties aan het planvoornemen op. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.9 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader voor luchtkwaliteitseisen wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) en de onderliggende regelgeving in AMvB's en ministeriële regelingen. Volgens de Wm is een voorgenomen ontwikkeling wettelijk inpasbaar indien aan tenminste één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden (5.16 lid 1 onder a);
2. Er is (per saldo) geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit (5.16 lid 1 onder b);
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (5.16 lid 1 onder c);
4. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) (5.16 lid 1 onder d).

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Er vindt in planologisch opzicht geen uitbreiding of intensivering van de bestaande functie plaats, zoals reeds eerder is toegelicht. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is met behulp van de NIBM-tool tevens in beeld gebracht of de te verwachten feitelijke vergroting van het recreatiepark van 94 naar 180 recreatiewoningen in betekenende mate bijdraagt. Zoals in par. 2.5 is beschreven, bedraagt de verkeersgeneratie per recreatiewoning volgens de CROW-richtlijnen maximaal 2,8 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent een toename van $2,8 \times 86 = 241$ verkeersbewegingen. Zekerheidshalve is bij het invullen van de tool rekening gehouden met een zeer klein aandeel

vrachtverkeer voor het voorzieningengebouw. Uit de berekening blijkt dat de luchtkwaliteit door de (feitelijke) uitbreiding niet in betekenende mate aangetast. Een luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		241
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,18
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4.1: resultaten NIBM-tool, uitgaande van feitelijke uitbreiding

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico, dat aan activiteiten verbonden is, voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt niet in een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transportroutes. Daarnaast voorziet onderhavig planvoornemen slechts in een afwijking van de bouwregels en inrichtingsvisie van het recreatiepark. Er wordt geen nieuwe functie of een intensivering of uitbreiding van de bestaande functie mogelijk gemaakt die invloed heeft op de personendichtheid in het plangebied.

Uit het voorgaande blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering is voor de ontwikkeling.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het plan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het plan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het plan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om de herstructurering van het recreatiepark in het plangebied juridisch-planologisch mogelijk te maken. De in deze bestemming gestelde kaders en randvoorwaarden vormen de basis voor de opgestelde regels en verbeelding. Daarbij is aangesloten op het vigerende bestemmingsplan.

De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het plan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen).

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is het ondergronds bouwen in dit artikel geregeld.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn aanvullende regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van kleinschalige afwijkingen tot maximaal 10% alsmede voor nutsvoorzieningen.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk ruimtelijk plan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn één enkel- en één dubbelbestemming opgenomen.

Recreatie – Verblijfsrecreatie

Het gehele plangebied is bestemd als ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ met de specifieke aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – recreatiepark euverem’. De begrenzing van het bestemmingsvlak is overeenkomstig het huidige bestemmingsplan.

De gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van een recreatiepark, alsmede voor dagrecreatieve voorzieningen, groepsaccommodaties, ondergeschikte horeca en detailhandel, twee bedrijfswoningen en bijbehorende voorzieningen (groen, water, parkeren, e.d.).

Binnen de bestemming mogen recreatiewoningen, maximaal twee bedrijfswoningen (conform de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’), gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Daarbij dient te worden voldaan aan de in de planregels opgenomen parkeernorm (2,0 parkeerplaatsen per recreatiewoning). Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Dit komt overeen met het huidige bouwvlak. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 15%. De maximale goot- en bouwhoogte voor de recreatiewoningen is in beginsel 8 meter. Binnen de zone waar de Forest Houses en Tower Houses zijn voorzien, is een hoogte van maximaal 8,5 meter toegestaan door middel van een maatvoeringsaanduiding. Dit geldt ook voor de zone waar de Landscape Houses zijn geprojecteerd. Daar geldt een goot- en bouwhoogte van maximaal 4,5 meter. Voor het centrale voorzieningengebouw geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 8,5 meter. Voor de bedrijfswoningen is een goothoogte van maximaal 4,5 meter voorgescreven.

Aan het gebruiken van de gronden en bebouwing overeenkomstig de bestemming, is de voorwaardelijke verplichting verbonden dat de landschappelijke inpassing zoals beschreven in het inrichtingsplan tijdig wordt gerealiseerd en deze in stand wordt gehouden. Het inrichtingsplan maakt als bijlage onderdeel uit van het plan.

Waarde - Landschapselement

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de aanwezige en te realiseren landschappelijke en natuurlijke waarden op het terrein, alsmede het waterbergend vermogen van de grond. Aan de dubbelbestemming is een omgevingsvergunningplicht gekoppeld voor werkzaamheden, die mogelijk tot aantasting van deze waarden kunnen leiden. Werkzaamheden ter realisatie van de inrichtingsvisie zijn uitdrukkelijk uitgesloten van de vergunningplicht.

6. FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE AFWEGING

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat door de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan, zijn geïnformeerd. Het Waterschap Roer en Overmaas is tijdig geïnformeerd van de planvorming door middel van een digitale watertoets. Deze is op 12 december 2018 ingevoerd. De standaardprocedure is van toepassing. Ook heeft divers overleg plaatsgevonden tussen gemeente, waterschap en initiatiefnemer. Op 30 januari 2019 heeft het waterschap een reactie gegeven en daarbij aangegeven dat de uitgangspunten van de waterparagraaf overeenkomen met het waterschapsbeleid. Aangegeven is dat voorgesorteerd moet worden op de toekomstige, zwaardere normen. De waterparagraaf is dienovereenkomstig aangepast. Voorts zijn enkele vragen ter verduidelijking en nadere uitwerking gesteld (waterbergend vermogen sedumdaken, bestaande voorziening naar de Gulp). Ook deze opmerkingen zijn in de waterparagraaf verwerkt. De aangepaste waterparagraaf wordt nogmaals aan het waterschap toegezonden, voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast is het planvoornemen, inclusief de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering, meermaals met de Kwaliteitscommissie van de provincie Limburg besproken. Op 8 januari, 5 februari en 14 februari 2019 is een presentatie gegeven. Opmerkingen en vragen van de Kwaliteitscommissie zijn in zowel de ontwerpen als het inrichtingsplan verwerkt. Onder meer is een concreet beplantingsplan opgesteld. De commissie heeft na aanpassing van het plan en nadere toelichting op het plan een positief advies afgegeven. Dit is in de bijlagen bij het plan opgenomen.

Ten slotte is er vooroverleg gevoerd met de provincie Limburg. Op 22 januari 2019 is het plan beoordeeld en heeft de provincie met het plan ingestemd vanuit haar belangen.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Gelet op de geringe impact van de ontwikkeling ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden is een inspraakprocedure niet aan de orde. Wel worden omwonenden door initiatiefnemer en gemeente tijdig op de hoogte gesteld van het initiatief en wordt op deze wijze een zorgvuldige dialoog gehouden. Op 14 januari 2019 is door initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente een voorlichtingsbijeenkomst gehouden, waarvoor omwonenden uitgenodigd zijn. Aanwezigen hebben de gelegenheid gekregen om op het voornemen te reageren. Omwonenden reageerden overwegend positief op het voornemen. Aandacht werd gevraagd voor het plaatsen van de 'Tower Houses' met een hoogte van maximaal 8-8,5 meter uit het zicht van de omwonenden. Het inrichtingsplan is hierop aangepast. Door de situering van de 'Tower Houses' en het behouden en realiseren van bebossing, worden deze uit het zicht gehouden. Ook is het parkeren aan de zuidzijde meer landschappelijk ingepast om ook vanuit het hoger gelegen terrein het parkeren zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Daarnaast is het parkeren naast de meanderende ontsluitingsweg komen te vervallen voor een verbeterd landschappelijk beeld. Tot slot zijn de woningen in de heuvel opgedeeld in kleinere lengten met daartussen meer ruimte voor een groene invulling. Dit zorgt mede voor een verbeterde landschappelijke inpassing.

Voorafgaande aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is nogmaals een informatiebijeenkomst met de omgeving belegd. Deze heeft plaatsgevonden op 17 april. De geoptimaliseerde plannen zijn op deze bijeenkomst aan de omwonenden gepresenteerd en de doorgevoerde aanpassingen zijn teruggekoppeld. Door omwonenden is geopteerd voor een alternatieve ontsluiting. Deze optie wordt niet in het bestemmingsplan meegenomen. Door initiatiefnemer en gemeente wordt wel bekeken in hoeverre de verkeersveiligheid en/of de leefbaarheid van de kern Euverem kan verbeteren.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Reactienota zienswijzen, opgenomen in de bijlagen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn met het oog op de zorgen die door omwonenden in de zienswijzen zijn geuit, nieuwe verkeersstellingen uitgevoerd in het toeristisch seizoen (augustus 2019). Deze hebben de conclusie, dat het plan niet leidt tot verkeerskundige problemen, bevestigd. Wel is de gemeente bereid in het kader van het GVVP samen met de buurtbewoners en Curios te bekijken welke maatregelen (op korte en lange termijn) te treffen zijn om de verkeersveiligheid en leefbaarheid te verbeteren in de kern Euverem en omstreken.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem. Na vaststelling wordt het plan wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze periode onherroepelijk.

