

Nota van zienswijzen

TAM-Omgevingsplan Rodestraat Ongenummerd - Realiseren van drie woningen aan de Rodestraat in Wittem

Dossiernummer: Z2025-00000167

Document nummer: D2026-00000891

1. Algemeen

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Rodestraat ongenummerd” met identificatienummer NL.IMRO.1729.TAMOProdestraatong-ON01. Ook worden de ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan beschreven.

Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan en de daarbij behorende stukken heeft met ingang van 29 november 2025 tot en met 9 januari 2026 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Gulpen-Wittem en elektronisch via de internetsite van de gemeente Gulpen-Wittem en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de periode dat het ontwerp ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen hebben geleid tot aanpassingen in de definitieve omgevingsvergunning.

De zienswijzen zijn hierna beknopt en zakelijk weergegeven. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

Overzicht zienswijzen:

Nummer	Datum	Indiener	Documentnummer
1.	07-01-2026		D2026-00000339
2.	09-01-2026		D2026-00000335
3.	09-01-2026		D2026-00000336
4.	09-01-2026		D2026-00000337
5.	12-02-2026	(aanvullend)	D2026-00001579

2. Inhoud

In onderstaande tabel worden de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien. Verder wordt aangegeven of en op welk punt de zienswijze al of niet gegrond is en wat dat betekent voor het vast te stellen bestemmingsplan.

	Zienswijze 1 [REDACTED]	Reactie
1.1	Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van reclamant ten aanzien van zicht, geluid, parkeren en milieu. Daardoor wordt het leef- en woongenot onaanvaardbaar aangetast.	Het perceel van reclamant is gelegen aan [REDACTED] op circa 7,5 meter afstand tot het perceel waarop de ontwikkeling is beoogd. Er is afdoende rekening gehouden met de belangen van reclamant zoals hieronder toegelicht. Van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefgenot is geen sprake. Vervolg op volgende pagina's.

1.2	Omdat de voorgevel van reclamant op circa 14 meter afstand is gesitueerd van het dichtstbijzijnde bouwvlak van een van de drie woningen, wordt zijn uitzicht wezenlijk beïnvloed. Op dit moment heeft belanghebbende vrij uitzicht over het plangebied waar nu de bestemming 'Agrarisch' rust. Daar is nu geen bebouwing toegestaan. Het toestaan van woningbouw leidt tot onaanvaardbare en onherstelbare aantasting van het uitzicht. Bovendien is niet onderbouwd waarom het plan uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Daardoor is het plan in strijd met artikel 3:46 van de Awb.	De afstand van de voorgevel van de woning [REDACTED] tot de eigen perceelgrens bedraagt circa 6 meter. De breedte van de [REDACTED] inclusief trottoir, bedraagt circa 7,5 meter. De afstand van de bouwvlakken van de nieuwe woningen tot aan de [REDACTED] bedraagt circa 6 meter. De afstand tussen de nieuwe bouwvlakken en de woning van reclamant bedraagt aldus circa 19,5 meter. Zelfs al zou die afstand kleiner zijn zoals reclamant stelt, namelijk 14 meter, dan is een dergelijke afstand tussen twee voorgevels aan weerszijden van een straat niet ongebruikelijk, ook niet in Wittem. Bijvoorbeeld Rodestraat 2a en 7/9 (circa 14 meter), Van Cosselaerstraat 1 en Rodestraat 15 (circa 13 meter), Kardinaal Van Rossumstraat 1 en Rodestraat 31 (circa 15 meter), Partijweg 2/4 en 19/21 (circa 12 meter), Partijweg 6 en 37/39 (circa 10 meter), Partijweg 10 en 47B (circa 11 meter). Ook in nieuwbouwplannen binnen de gemeente is een dergelijke afstand niet ongebruikelijk (bijvoorbeeld in de CPO-ontwikkeling aan de Hilleslagerweg in Mechelen komen afstanden van 13 en 14 meter tussen bouwvlakken aan weerszijden van de weg voor). Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld Ab 28 januari 2026, ECLI:NL:RVS2026:495). Reclamant motiveert niet hoe de onaanvaardbare en onherstelbare aantasting van het uitzicht zich manifesteert. Bovendien zijn tussen de drie nieuwe woningen stroken voorzien met de functieaanduiding 'tuin'. Ter plaatse is geen bebouwing toegestaan, waarmee de doorkijk tussen de nieuwe woningen en de zichtlijnen vanuit de overzijde zoveel mogelijk wordt geborgd. In de motivering bij het TAM-omgevingsplan is toegelicht dat het bouwplan is voorgelegd aan de dorpsbouwmeester en hoe diens advies is verwerkt in het ontwerp. Op 23 september 2025 heeft de dorpsbouwmeester het uiteindelijke plan stedenbouwkundig akkoord bevonden. Dit advies is ten onrechte niet opgenomen in de motivering bij het TAM-omgevingsplan. Dit advies is alsnog verwerkt in paragraaf 2.3 van de ruimtelijke onderbouwing. Op dit onderdeel is de onderbouwing dus aangepast. Met deze aanvulling is het motiveringsgebrek weggenomen en is niet langer sprake van strijd met artikel 3:46 van de Awb.
-----	---	--

1.3	Overeenkomstig art. 7.2 lid 1 sub c van de Omgevingsverordening Limburg dient te worden gemotiveerd hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Op pagina 4 van het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage ter inzage is gelegd, wordt gesteld dat het plan 'daarin voorziet'. In de plantoelichting wordt niet nader uiteengezet hoe daarin is voorzien. Dit levert tevens een strijdigheid op met het motiveringsbeginsel ex art. 3:46 Awb.	Artikel 7.2 van de Omgevingsverordening Limburg betreft een instructieregel en luidt als volgt: <i>“De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, <u>bevat een beschrijving van:</u></i> <i>a. de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten;</i> <i>b. de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan;</i> <i>c. de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.”</i> Een groot deel van Zuid-Limburg draagt sinds 2005 de status van Nationaal Landschap. De provincie is verantwoordelijk voor het behoud en de bescherming daarvan. De kernkwaliteiten zijn vastgelegd in het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg en in de Omgevingsvisie Limburg: het reliëf, het contrast tussen de open- en beslotenheid, het groene karakter en het cultuur-historisch erfgoed. In het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn deelgebieden en leidende beginselen vastgelegd. Dit met als doel de vier kernkwaliteiten te behouden dan wel te versterken. Door het algemene karakter gelden de leidende beginselen voor meerdere landschapstypen. In paragraaf 3.2.2.4 en paragraaf 4.9.2.4. van de motivering van het TAM-Omgevingsplan worden de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten benoemd. Toepassing van het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg wijst uit dat de locatie is gelegen in het deelgebied “Geuldal” en dat ter plaatse de volgende leidende beginselen aan de orde zijn: - L01 Benadrukken cultuurhistorisch erfgoed - L05 Vergroenen dorpsranden - L06 Herstel van kleine landschapselementen - L08 Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen - L09 Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpssilhouet - L10 Herstructurering bebouwd gebied - L03 Bos en groene verdichting op steile hellingen - L07 Herstel van bronnen Niet al deze leidende beginselen zijn relevant voor deze specifieke locatie en
-----	---	---

		specifieke ontwikkeling. Zo is geen sprake van cultuurhistorisch erfgoed dat benadrukt dient te worden, is geen sprake van kleine landschapselementen, is geen sprake van bebouwing in kwetsbare delen, is geen sprake van herstructurering van bebouwd gebied, vindt de ontwikkeling niet plaats op of nabij een steile helling en zijn er evenmin bronnen die hersteld moeten worden. De relevante leidende beginselen L05 Vergroenen dorpsranden en L09 Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpssilhouet worden beschreven en gemotiveerd in het Landschappelijk inpassingsplan. Ook worden de kernkwaliteiten vertaald naar ontwerpprincipes en vervat in het landschappelijk inpassingsplan. Tevens wordt beschreven welke bebouwing komt te vervallen (rijbak), welke hagen behouden blijven en welke bomen of hagen nieuw worden aangeplant ter compensatie van het vervallen van bestaande bomen, het opvangen van hoogteverschillen of het waarborgen van privacy. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling, de nieuwbouw van drie levensloopbestendige vrijstaande woningen, met de zorgvuldige stedenbouwkundige positionering van de bebouwing op de kavel en middels een goede en kwalitatieve landschappelijke inpassing met behoud van de kernwaarden van het Limburgs Landschap, optimaal wordt ingepast in het landschap en dat daarmee de landschappelijke waarden van de dorpsmantel worden versterkt. Hiermee is afdoende gemotiveerd in hoeverre wordt voldaan aan de instructieregel uit artikel 7.2 van de Omgevingsverordening Limburg. Van een motiveringsgebrek dan wel strijd met art. 3:46 van de Awb is dan ook geen sprake. Bovendien heeft de provincie Limburg ontwerp TAM-Omgevingsplan beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen, hetgeen voor haar geen aanleiding heeft gegeven om een zienswijze in te dienen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
--	--	--

1.4	Krachtens planregel 17.3 van het TAM-Omgevingsplan dienen de parkeernormen zoals opgenomen in het 'Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem houdende regels omtrent parkeernormen en parkeerfonds' d.d. 26-02-2009 te worden gehanteerd. De plantoelichting verwijst echter naar de Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem, zoals d.d. 16 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit is een discrepantie en in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Gelet op de rechtszekerheid is het namelijk vereist dat de planregels ondubbelzinnig bepalen welke regeling van toepassing is en het plan eveneens wordt getoetst aan de hand van deze normen. Derhalve is het plan in strijd met de zorgvuldigheid tot stand gekomen. Dit is in strijd met art. 3:2 Awb.	In de motivering bij het TAM-Omgevingsplan is vermeld: <i>“Op 16 december 2008 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Wittem de ‘Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem’ vastgesteld. Op basis van deze Beleidsnota dient als gevolg van voorliggend project rekening te worden gehouden met de volgende parkeerbehoefte: 1,8 parkeerplaats per eengezinswoning in de middeldure sector, gelegen buiten de kern Gulpen. Deze parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen.”</i> In artikel 17.3 van de regels bij het TAM-Omgevingsplan is vermeld: <i>“Daar waar in de regels wordt verwezen naar het parkeerbeleid, moet de, op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning parkeernormen worden gehanteerd zoals opgenomen in het ‘Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem houdende regels omtrent parkeernormen en parkeerfonds’ (d.d. 26-02-2009).”</i> Relevant is dat de raad op 16 december 2008 de hierboven genoemde beleidsnota heeft vastgesteld. Deze nota heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken, zodat het voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij de betreffende bouw aanvraag. Een tweede doel van de nota is om in de toekomst bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in een parkeerbehoefte te voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Omdat de beleidsnota tevens in beleidsregels voorziet, die zowel door de raad als door het college worden toegepast, heeft ook het college van burgemeester en wethouders de beleidsnota vastgesteld (‘Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem houdende regels omtrent parkeernormen en parkeerfonds’). Overigens zijn de beleidsnota van de gemeenteraad en het besluit van het college inhoudelijk identiek. Het vaststellen van het omgevingsplan geschiedt door de gemeenteraad. Daarom ligt het voor de hand om t.a.v. van sec die vaststelling te toetsen aan de Nota zoals die is vastgesteld door de gemeenteraad. Daarom is in de motivering verwezen naar de door de raad vastgestelde ‘Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem’. Het Omgevingsplan voorziet in bevoegdheden voor het college om daarvan af te
-----	--	---

		wijken of om nadere regels te stellen. Feitelijk is artikel 17.3. van de planregels enkel (binnenplans) van toepassing bij de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen door het college van burgemeester en wethouders in artikel 8.4.2. van de planregels. Het ligt dan ook voor de hand om daarbij te toetsen aan de Beleidsregel zoals door het college vastgesteld. Daarom is in de planregels verwezen naar 'Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem houdende regels omtrent parkeernormen en parkeerfonds.' De planregels zijn dan ook niet dubbelzinnig en evenmin onzorgvuldig tot stand gekomen dan wel in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
1.5	Bovendien wordt onder paragraaf 4.7.2.2. de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van de maatstaf 'eengezinswoning middel dure sector'. Er is niet onderbouwd op basis waarvan tot de kwalificatie middelduur wordt gekomen. Belanghebbende stelt dat de nieuwbouw valt onder het dure segment, waardoor een norm van 1,7 van toepassing is met een bezoekersaandeel van 0,4. Hierdoor is sprake van een overschrijdende waarde. Derhalve voldoet het huidige plan niet.	Zelfs al zouden de woningen onder het dure segment vallen, zoals reclamant stelt, dan geldt een norm van 2. Dit is inclusief het bezoekersaandeel van 0,4, zoals blijkt uit het Besluit houdende regels omtrent parkeernormen en parkeerfonds. Aan deze parkeernorm wordt voldaan. Per woning wordt immers in twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Deze zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
1.6	De parkeerdruk op de openbare weg neemt toe, hetgeen onaanvaardbaar is met het oog op de evenwichtigheid van de toe te bedelen functies aan locaties. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak d.d. 26 november 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:5760) bepaald dat in ieder geval moet blijken dat in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en dat de bestaande parkeerdruk niet toeneemt. In dit geval verdwijnen parkeerplaatsen door het plan. Bij de berekening van de parkeerbehoefte moet de raad dan ook met de compensatie van die parkeerplaatsen rekening houden. Op deze onderdelen geeft het huidige concept plan onvoldoende onderbouwing. Dit levert tevens een strijdigheid op met het motiveringsbeginsel ex art. 3:46 Awb.	Het is niet bekend op welke parkeerplaatsen reclamant doelt. In de Rodestraat geldt weliswaar geen parkeerverbod, maar als gevolg van het plan zullen geen openbare parkeerplaatsen c.q. aangelegde parkeervoorzieningen verdwijnen. Compensatie is dan ook niet aan de orde Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

1.7	Uit de bij het plan aangehechte rapportage inzake het uitgevoerde akoestisch onderzoek d.d. 23 oktober 2025 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van wegverkeer op de N278 wordt overschreden. Hiervoor is reeds een aanvraag tot het verlenen van een beschikking terzake hogere waarden overeenkomst de Wet Geluidhinder in procedure. Zonder deze beschikking kan het plan niet worden vastgesteld. Planregel 8.6.4. van het TAM-Omgevingsplan miskent momenteel dat deze aanvraag nog in procedure is.	Relevant is dat de Wet geluidhinder (Wgh), zoals die gold vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, van toepassing is. Dit volgt uit artikel 3.5 van de Aanvullingswet Geluid. Op grond van artikel 110c van Wgh dient het ontwerp hogere waarde besluit gelijktijdig met het ontwerp van het bestemmingsplan (in dit geval: TAM-Omgevingsplan) ter inzage te worden gelegd. Gelet daarop is het niet mogelijk om eerst een definitief hogere waarde besluit te nemen en vervolgens een ontwerp van het TAM-Omgevingsplan ter inzage te leggen. Er wordt dus niet miskend dat het beoogde hogere waarde besluit nog in procedure is. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
1.8	Verder blijkt uit het akoestisch onderzoek dat op pagina 10 van de rapportage dat het binnenniveau van 33 dB niet wordt gehaald. Er is aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van geluidwering van de gevels. Dit onderzoek is tot op heden niet uitgevoerd dan wel niet ingebracht. Zonder deze aanvullende informatie is het plan niet voldragen en kan de gemeenteraad niet tot vaststelling overgaan.	Het is correct dat er een aanvullend onderzoek nodig is ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Dit onderzoek hoeft echter pas aangeleverd te worden bij de bouwaanvraag. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
1.9	Gezien voorgaande gronden stelt belanghebbende zich op het standpunt dat de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen, waarbij de gemeenteraad in redelijkheid moet afzien van vaststelling.	Niet wordt ingezien in hoeverre het vaststellen van een hogere waarde besluit voor de nieuwe woningen nadelige gevolgen heeft, dan wel onevenredig is, ten aanzien van reclamant. Voor zover het aspect 'parkeren' betreft, wordt verwezen naar het het gestelde onder 1.1 t/m 1.8. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

1.10	Uit de bij het plan aangehechte rapportage inzake het uilgevoerde bodemonderzoek d.d. 10 januari 2025 blijkt dat er overschrijdingen met cadmium, lood, kwik en zink zijn aangetroffen in de bovengrond. De normwaarden voor Landbouw/Natuur zijn overschreden, het onderdeel Wonen niet. Aangezien hiermee bodemverontreiniging vaststaat voor een deel van het perceel, zal moeten worden bezien welke maatregelen worden genomen om de kwaliteit van de bodem weer binnen de norm te brengen. Belanghebbende voert aan dat overeenkomstig art. 1.6 Ow de preventieve en repressieve zorgplicht geldt om maatregelen te nemen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waaronder de kwaliteit van de bodem in de omgeving. De planregels voorzien momenteel daar niet in. Hetgeen ex art. 3:2 Awb in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.	Artikel 1.6 van de Omgevingswet betreft de meest algemene zorgplicht. De reikwijdte van deze zorgplicht wordt via de werking van artikel 1.4 Omgevingswet begrensd door specifiekere regelgeving over de fysieke leefomgeving. Artikel 1.4 Omgevingswet schrijft immers voor dat de wet (en dus ook artikel 1.6) niet van toepassing is op onderwerpen die bij of krachtens een andere wet uitputtend zijn geregeld (oftewel de lex specialis regel). Het onderwerp 'bodem' is, voor zover hier relevant, uitputtend geregeld in de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Besluit activiteiten leefomgeving. Het gemeentelijk Omgevingsplan bestaat met ingang van 1 januari 2024 van rechtswege uit (onder meer) de voorheen geldende bestemmingsplannen en de zogenoemde bruidsschat. Met de bruidsschat wordt bedoeld op regels die automatisch in het omgevingsplan zijn opgenomen. Artikel 22.30 van de bruidsschat bepaalt dat de interventiewaarden bodemkwaliteit uit het Besluit activiteiten leefomgeving als grens voor toelaatbare bodemkwaliteit bij woningbouw gelden. Artikel 22.31 van de bruidsschat bepaalt dat een bodemgevoelig gebouw pas in gebruik mag worden genomen nadat is aangetoond dat eventueel voorgeschreven sanerende of beschermende maatregelen (op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving) correct zijn uitgevoerd. Aan de interventiewaarden is getoetst met het bodemonderzoek van 10 januari 2025. Daaruit volgt dat de bodemkwaliteit aanvaardbaar is voor woningbouw. Het opnemen van aanvullende sanerende of beschermende maatregelen in het TAM-omgevingsplan is daarom niet noodzakelijk. Van strijd met artikel 3:2 van de Wab is dan ook geen sprake. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
------	---	--

	Zienswijze 2	Reactie
2.1	Het plangebied bestaat thans uit een open, groen en agrarisch gebruikt perceel dat fungeert als ruimtelijke en landschappelijke buffer tussen bestaande bebouwing en het omliggende buitengebied. De realisatie van drie vrijstaande woningen met bijbehorende verharding, inritten, parkeerplaatsen en erfafscheidingen leidt tot: - verlies van openheid en doorzichten; - toename van verharding en verstening; - aantasting van het landschappelijk karakter van de dorpsrand. Deze ingrepen hebben directe en blijvende gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamanten. In het ontwerp (TAM) Omgevingsplan is onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe deze negatieve effecten zijn meegewogen en waarom deze in dit specifieke geval aanvaardbaar zouden zijn. Daarmee ontbreekt een kenbare en evenwichtige belangenafweging.	Het plangebied is in gebruik als weide en als paardenbak. Het terrein heeft de bestemming 'Agrarisch' en heeft bovendien een lage landschappelijke waarde. Rekening houdend met de behoefte aan woningbouw is sprake van een zeer geschikte inbreidingslocatie tussen bestaande bebouwing. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld Ab 28 januari 2026, ECLI:NL:RVS2026:495). Bovendien zijn tussen de drie nieuwe woningen stroken voorzien met de functieaanduiding 'tuin'. Ter plaatse is geen bebouwing toegestaan, waarmee de doorkijk tussen de nieuwe woningen en de zichtlijnen vanuit de overzijde zoveel mogelijk wordt geborgd. Met de toename van verharding en verstening en de aantasting van het landschappelijk karakter van de dorpsrand is rekening gehouden door te voorzien in een landschappelijk inpassingsplan, waarmee de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en waarmee de eventuele inbreuk op de omgeving wordt gecompenseerd. Daarmee is sprake van een goede balans tussen enerzijds de behoefte aan woningbouw, de vormgeving en uitvoering van het plan en de effecten daarvan op de omgeving. In de motivering bij het TAM-Omgevingsplan en de daarbij behorende onderzoeken is uitgebreid ingegaan op allerlei beleidsmatige en ruimtelijke aspecten, ook ten aanzien van de omgeving. Daaruit volgt dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten, maar dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

2.2	Vanuit de woning van reclamanten bestaat thans uitzicht op een open en groen gebied. Deze openheid en doorkijk zijn van wezenlijk belang voor de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat ter plaatse. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een blijvend verlies van dit vrije uitzicht. Door de situering, massa en verschijningsvorm van de beoogde bebouwing wordt het open karakter van de dorpsrand doorbroken en wordt de bestaande overgang tussen kern en buitengebied verstoord. Dit resulteert in een onomkeerbare verstening van de locatie. Hoewel geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht, dient het bevoegd gezag bij de besluitvorming wel te betrekken in hoeverre het verlies van openheid en uitzicht, in samenhang met andere ruimtelijke effecten, ruimtelijk aanvaardbaar is. In het ontwerp (TAM) Omgevingsplan is onvoldoende gemotiveerd hoe dit aspect is beoordeeld, hetgeen strijd oplevert met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.	Verwezen wordt naar het gestelde onder 2.1.
-----	---	--

2.3	Uit de planstukken volgt dat het plangebied is gelegen in het beekdal van de Selzerbeek, onderdeel uitmaakt van het Geuldal en is gelegen binnen de Groenblauwe mantel. Beekdalen zijn naar hun aard laaggelegen en watergevoelige gebieden die een belangrijke functie vervullen in waterafvoer en waterberging en die een verhoogd risico kennen op wateroverlast en overstroming, met name bij hevige neerslag. Juist in dergelijke gebieden dient uiterste terughoudendheid te worden betracht bij het mogelijk maken van kwetsbare functies zoals woningen. Desondanks ontbreekt in het ontwerp (TAM) Omgevingsplan en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing een integrale en kenbare beoordeling van de gevolgen van deze ontwikkeling voor waterveiligheid, klimaatadaptatie en waterafwenteling.	Initiatiefnemer heeft onderzoek laten doen naar de waterdoorlatendheid van de bodem. Geconcludeerd wordt dat uit de gemeten doorlatendheden blijkt, dat infiltratie van neerslagwater in de (ondiepe) ondergrond niet zondermeer tot de mogelijkheden behoort ter hoogte van de Rodestraat ong. te Partij; of de waterdoorlatendheid is onvoldoende of de grondwaterstand is te hoog. Een 'valuable' oplossing zou zijn het toepassen van een gereguleerde voeding/afvloeiing, bijvoorbeeld door middel van een wadi in combinatie met grindpalen tot op/beneden NAP +87 m in het Gulpen kalk. In paragraaf 4.8.2. van de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht hoe wordt omgegaan met de infiltratie van hemelwater. Uit het landschappelijk inpassingsplan volgt dat aansluiting wordt gezocht op het beekdal. De bomen worden in een rij aangeplant in de lengterichting van het beekdal, waardoor het Selzerbeekdal wordt geaccentueerd (pagina 17). Het beekdal is ter plekke niet goed leesbaar en deze kwaliteit kan worden versterkt (pagina 12). Ook wordt rekening gehouden met de omstandigheid dat de Selzerbeek rond 2020 is heringericht en ruimte krijgt om te meanderen (pagina 6). Verder is advies ingewonnen bij het Waterschap. In eerste instantie heeft het Waterschap een negatief advies uitgebracht (advies d.d. 2 juni 2026). Dit advies is gebaseerd op het ophogen van het maaiveld over een oppervlakte van 1872 m². Verder is dit advies gebaseerd op een inmiddels verouderde inundatiekaart. Inmiddels heeft het Waterschap nieuwe inundatiekaarten opgesteld, waaruit volgt dat de effecten ter plaatse aanzienlijk minder zijn. Bovendien heeft initiatiefnemer het plan aangepast, zodat geen sprake meer is van een ophoging van de volledige woonpercelen. In plaats daarvan wordt een groot deel van de tuinen niet meer opgehoogd, waarmee volledig tegemoet wordt gekomen aan het eerdere advies van het Waterschap. Verder bepaalt artikel 8.3.1 onder e van de planregels dat het oprichten en in stand houden van bebouwing binnen de functieaanwijzing 'Wonen-1' uitsluitend is toegestaan als deze bebouwing zodanig wordt uitgevoerd dat, naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders, voldoende rekening is gehouden met de gevolgen van het ontnemen van waterbergruimte in het beekdal. Daarmee heeft het college, zodra een aanvraag wordt ingediend om een of meerdere woningen te realiseren, een extra stok achter de deur om te waarborgen dat het ontnemen van waterbergruimte zo veel mogelijk wordt voorkomen ofwel beperkt.
-----	--	---

		Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
2.4	In de praktijk ervaren ondergetekenden dat het plangebied na hevige regenval structureel blank komt te staan, waarbij water langdurig op het maaiveld blijft staan. Deze feitelijke wateroverlast bevestigt de watergevoeligheid en laaggelegen ligging van het perceel. Deze omstandigheden zijn echter niet kenbaar betrokken bij de besluitvorming. Er is geen inzicht gegeven in de frequentie, duur en ernst van de wateroverlast, noch in de gevolgen van extreme neerslag in het licht van klimaatverandering. Daarmee is niet aangetoond dat ter plaatse sprake kan zijn van een veilig en aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Verwezen wordt naar het gestelde onder 2.3. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
2.5	Uit de planstukken blijkt dat de bouwkavels moeten worden opgehoogd om woningbouw mogelijk te maken, waarbij tevens keermuren worden voorzien. Deze ophoging vormt een impliciete erkenning dat het terrein in de huidige situatie ongeschikt is voor woningbouw. Ophoging van gronden in een beekdal leidt tot wijziging van het natuurlijke afstromingspatroon van hemelwater en brengt een reëel risico met zich mee dat wateroverlast wordt afgewenteld op omliggende percelen en bestaande woningen. Niet inzichtelijk is gemaakt waar het water bij hevige neerslag na ophoging naartoe wordt afgevoerd en hoe negatieve gevolgen voor omwonenden worden voorkomen. Dit is in strijd met het uitgangspunt van waterrobuust en klimaatadaptief bouwen zoals dat onder de Omgevingswet wordt vereist.	De omstandigheid dat een bepaalde maatregel wordt genomen om negatieve gevolgen te beperken of te voorkomen, is geen impliciete erkenning dat een perceel ongeschikt is voor woningbouw. Sterker nog, het is een expliciete erkenning dat het perceel, in combinatie met die maatregel, juist wel degelijk geschikt is voor woningbouw. Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder 2.3. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

2.6	Ondergetekenden constateren dat het participatieverslag een onvolledig en te rooskleurig beeld geeft van hetgeen tijdens het participatietraject is besproken. Zorgen van omwonenden over wateroverlast, de ligging in een watergevoelig gebied en de gevolgen van ophoging voor omliggende percelen zijn slechts summier of niet vastgelegd. Daarnaast ontbreekt transparantie over de belangen en motieven van de initiatiefnemer. Tijdens het participatietraject is naar voren gekomen dat de voorgenomen ontwikkeling mede is ingegeven door een persoonlijk financieel belang, te weten het hypotheekvrij kunnen wonen door verkoop van kavels of woningen. Dit belang is niet kenbaar gemaakt en niet expliciet betrokken in de belangenafweging. Hoewel financiële motieven op zichzelf niet onrechtmatig zijn, dient bij de beoordeling van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit inzichtelijk te zijn welke belangen worden gediend en hoe deze zich verhouden tot de belangen van omwonenden. Nu dit ontbreekt, kan het participatieverslag niet dienen als betrouwbare basis voor de besluitvorming. Dit is in strijd met artikel 3:2 Awb en het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Artikel 10.2, tweede lid van het Omgevingsbesluit schrijft voor dat bij het vaststellen van een omgevingsplan wordt aangegeven hoe, in dit geval, omwonenden bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Over de omvang en wijze van die participatie gelden geen voorschriften. Desondanks trachten wij rechtstreeks kennis te nemen van alle standpunten uit de omgeving, niet enkel via het participatieverslag. Onderhavige zienswijzeronde draagt daar aan bij. Hoewel wij kennis hebben genomen van het participatieverslag, is dit voor ons niet leidend en dient ook niet als (enkele) basis voor de besluitvorming. Daarnaast is het eventuele financiële belang van initiatiefnemer nagenoeg irrelevant. Het voornaamste punt is dat in de gemeente Gulpen-Witterom behoefte is aan woningbouw. Of die woningbouw nu door een particulier of door een ontwikkelaar wordt geïnitieerd, is niet doorslaggevend. Wat wel doorslaggevend is, is of de locatie geschikt wordt geacht en of de beleidsmatige en ruimtelijke kaders worden gerespecteerd. Overigens is in dit geval geen sprake van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteiten, maar van een wijziging van het omgevingsplan. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
2.7	In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich percelen met een bedrijfsbestemming. Bij de ruimtelijke beoordeling dient te worden uitgegaan van de planologisch toegestane gebruiksmogelijkheden, en niet uitsluitend van de huidige feitelijke situatie. In het ontwerp (TAM) Omgevingsplan is niet inzichtelijk gemaakt of en op welke wijze de voorgenomen woningbouw zich verhoudt tot deze bedrijfsbestemmingen, noch of de toevoeging van woningen kan leiden tot beperkingen voor een eventueel toekomstig gebruik daarvan. Deze omissie is planologisch relevant en had in de belangenafweging moeten worden betrokken.	Op het naastgelegen perceel 5061 rust de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening'. Dit perceel is eigendom van Enexis Netbeheer BV en ter plaatse is een gasregelinstallatie aanwezig. Hierbij wordt voldaan aan de richtafstanden uit artikel 4.421, eerste lid, onder b i.c.m. tabel 4.421 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Op het perceel 5478 rust weliswaar de bestemming 'Bedrijf' doch ter plaatse is geen bedrijf gevestigd. Het perceel is in gebruik voor opslagdoeleinden. Desondanks is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Ter plaatse geldt een richtafstand van 10 meter (categorie 1 en 2 bedrijven, gemengd gebied) tussen de gevels van de woningen en de grens van het bedrijfsperceel. Hieraan wordt voldaan. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

2.8	Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt dat: - bij woningbouw in watergevoelige of overstromingsgevoelige gebieden inzichtelijk moet worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar en veilig woon- en leefklimaat; - wateroverlast en overstromingsrisico's volwaardig moeten worden betrokken in de ruimtelijke afweging; - maatregelen niet mogen leiden tot afwenteling van waterproblemen op de omgeving; - ophoging van gronden een relevante planologische ingreep is waarvan de gevolgen expliciet moeten worden onderzocht en gemotiveerd. Het voorliggende ontwerpbesluit voldoet niet aan deze eisen.	Verwezen wordt naar het gestelde onder 2.3. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
2.9	Gelet op het voorgaande is het ontwerp (TAM) Omgevingsplan / de buitenplanse omgevingsplanactiviteit onvoldoende zorgvuldig voorbereid en ondeugdelijk gemotiveerd. Het plan maakt woningbouw mogelijk in een beekdal en watergevoelig gebied waar het terrein na hevige regenval structureel blank staat, terwijl een integrale en juridisch toetsbare beoordeling van waterveiligheid, klimaatadaptatie en waterafwenteling ontbreekt. Daarbij komt dat Waterschap Limburg in zijn advies expliciet negatief heeft geoordeeld over de voorgenomen ontwikkeling vanwege de ligging in het overstromingsrisicogebied van de Selzerbeek en de gevolgen van ophoging voor de omgeving. Dat dit advies terzijde wordt gelegd, zonder afdoende onderbouwing, onderstreept dat geen sprake is van een evenwichtige belangenafweging. Ondergetekenden verzoeken u derhalve: 1. het ontwerp (TAM) Omgevingsplan / de BOPA niet vast te stellen; 2. althans woningbouw op deze locatie niet mogelijk te maken; 3. dan wel eerst een deugdelijk, integraal en juridisch toetsbaar onderzoek uit te voeren naar wateroverlast, overstromingsrisico's en de gevolgen van ophoging, alvorens een besluit te nemen.	Verwezen wordt naar het gestelde onder 2.3. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

	Zienswijze 3	Reactie
	De zienswijzen zoals ingediend door de bewoners van [redacted] zijn voor een groot deel inhoudelijk identiek aan de zienswijzen zoals ingediend door de bewoners van [redacted] en [redacted]. Voor een reactie op deze zienswijzen wordt dan ook integraal verwezen naar de reactie op die zienswijzen onder 2.1 t/m 2.9. De onderdelen waarop de zienswijze afwijkt worden hieronder weergegeven.	
3.1	Paragraaf 3 van de zienswijze van [redacted] omvat minder inhoud dan paragraaf 3 van de zienswijze van [redacted] en [redacted]. Hetgeen daarin wél is opgenomen is tevens opgenomen in de zienswijzen van [redacted] en [redacted].	Ondanks dat de zienswijze niet identiek is aan de zienswijzen van [redacted] en [redacted] kan, gelet op de vrijwel identieke strekking daarvan, worden volstaan met een verwijzing naar het gestelde onder 2.1 t/m 2.9.
3.2	Paragraaf 7 van de zienswijze van [redacted] omvat minder inhoud dan paragraaf 7 van de zienswijze van [redacted] en [redacted] maar wijkt daar wel van af. Reclamanten stellen dat zij niet zijn betrokken bij de voorbereiding van het plan en dat zij niet zijn geïnformeerd of uitgenodigd zijn om mee te denken of hun zorgen te delen. In de stukken staat niet duidelijk hoe participatie heeft plaatsgevonden en wat met de inbreng van omwonenden is gedaan. Dit is onzorgvuldig, zeker gezien de gevolgen van het plan voor de omgeving. De mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is geen vervanging voor participatie vooraf.	Ondanks dat de zienswijze niet identiek is aan de zienswijzen van [redacted] en [redacted] kan, gelet op de vrijwel identieke strekking daarvan, worden volstaan met een verwijzing naar het gestelde onder 2.1 t/m 2.9.
	Zienswijze 4	Reactie
4.1	De zienswijzen zoals ingediend door de bewoners van [redacted] zijn inhoudelijk identiek aan de zienswijzen zoals ingediend door de bewoners van [redacted]. Voor een reactie op deze zienswijzen wordt dan ook integraal verwezen naar de reactie op die zienswijzen onder 2.1 t/m 2.9.	

	Zienswijze 5 (aanvullende zienswijze)	Reactie
5.1	Het Waterschap heeft negatief geadviseerd. Uit contact met omwonenden is gebleken dat het plangebied in zijn geheel onder water heeft gestaan tijdens de overstromingen in 2021. Dit geeft aanleiding tot het voorzien van borging in het plan teneinde te voorkomen dat het perceel van reclamant onevenredig wordt benadeeld door de voorgenomen bebouwing. Gezien het feit dat na de advisering door het Waterschap geen aanvullende onderzoeken zijn uitgevoerd, geen aanvullende planregels zijn gesteld en uit de toelichting evenmin blijkt hoe met de negatieve effecten op de bebouwing in relatie tot overstromingskansen en wateroverlast in zijn algemeenheid wordt omgegaan, is de waterhuishouding in het plan niet goed geregeld. Reclamant vreest daarvan nadelige gevolgen te ondervinden.	Verwezen wordt naar het gestelde onder 5.3. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
5.2	Het plan is op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten zowel ruimtelijk als hydrologisch negatief c.q. niet uitvoerbaar. Tot op heden zijn geen maatregelen aangekondigd die de negatieve hydrologische gevolgen kunnen wegnemen. Evenmin is onderbouwd aan de hand van peilingen, metingen en berekeningen dat het Waterschap onvoldoende zorgvuldig zou hebben geadviseerd.	Verwezen wordt naar het gestelde onder 5.1. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

5.3	Bovendien dienen niet alleen de hydrologische gevolgen van het bouwplan op de omliggende gronden op zich zelf te worden beschouwd, maar in samenhang met de hydrologische gevolgen van andere al geplande of al gebouwde woningen of andere bouwwerken, zo volgt uit jurisprudentie (Ab 10 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:44). Er is aldus sprake van een cumulerend effect. Daarin voorziet het huidige plan niet.	In de uitspraak waarnaar reclamant verwijst lag een besluit op een aanvraag om een omgevingsvergunning ter beoordeling. In het specifieke uitwerkingsplan waaraan deze aanvraag werd getoetst, was een voorwaardelijke verplichting opgenomen waaruit volgt dat op de percelen met de bestemming 'Wonen' alleen mocht worden gebouwd indien dit geen negatieve hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende gronden. In de desbetreffende uitspraak wordt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor de vraag gesteld hoe deze specifieke voorwaardelijke verplichting in dat specifieke uitwerkingsplan moet worden uitgelegd. De Afdeling komt tot het oordeel dat die voorwaardelijke verplichting zo moet worden uitgelegd dat bij de beoordeling of een aanvraag voor een bouwplan voldoet aan de voorwaardelijke verplichting, niet alleen de hydrologische gevolgen van dat bouwplan op omliggende gronden op zichzelf moeten worden beschouwd, maar in samenhang met de hydrologische gevolgen op omliggende gronden als gevolg van het realiseren van andere al geplande of al gebouwde woningen of andere bouwwerken. In onderhavig geval is geen sprake van het toetsen van een aanvraag om een omgevingsvergunning aan een uitwerkingsplan dan wel bestemmingsplan/omgevingsplan, en is evenmin sprake van een dergelijke voorwaardelijke verplichting. De uitspraak is dan ook niet van toepassing en de conclusie die reclamant daaruit afleidt is onjuist. Desondanks zijn wij met reclamant van mening dat het aspect 'water' in dit geval specifieke aandacht behoeft. Wij zijn niet bekend met bouwplannen in de omgeving van de locatie die op hydrologisch vlak een cumulerend effect kunnen hebben. Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder 5.1. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
-----	--	---

3. Ambtelijke wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan zijn de volgende ambtelijke wijzigingen in het definitieve plan doorgevoerd.

	Onderwerp	Wijziging
1.1	Artikel 17.2.1 van de planregels	Dit artikel verwees naar een wijzigingsbevoegdheid. Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid bestaat niet meer onder de Omgevingswet. Artikel 17.2.1 is dan ook aangepast.
1.2.	Verbeelding	Op de verbeelding ontbrak de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere geluidswaarde'. Deze is alsnog opgenomen op de verbeelding.
1.3.	Toelichting	De aanpassingen in de opzet van de kavels (de grondophogingen) ten behoeve van het voorkomen van wateroverlast zijn doorgevoerd in de toelichting bij het TAM-Omgevingsplan, onder meer in paragrafen 2.2, 2.3 en 4.8.