



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Dorpsstraat 1-B, C, F en G te Slenaken

Gemeente Gulpen-Wittem

Bestemmingsplan

Dorpsstraat 1-B, C, F en G te Slenaken

Gemeente Gulpen-Wittern

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.bpheesdael-ON05
Rapportnummer:	M197573.002.R1/ASE
Opdrachtgever:	Gemeente Gulpen-Wittern
Opsteller:	mr. A.A.M.E. Senden
Status:	ontwerp
Datum:	13 oktober 2021

**Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu
B.V.**

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

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

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



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

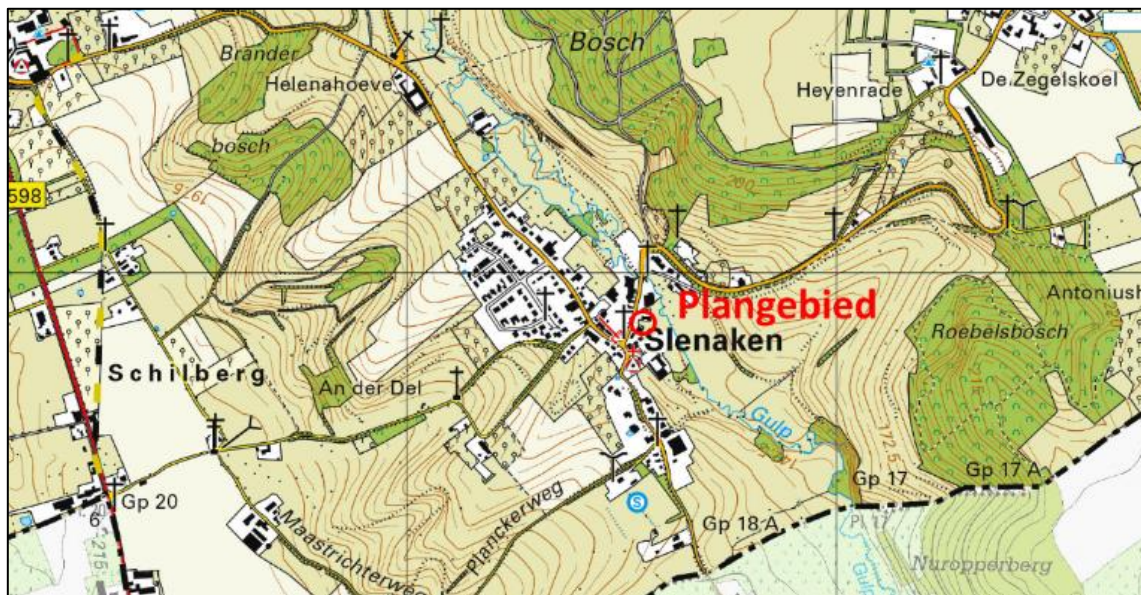
Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en project.....	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	8
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten.....	11
3	Planologisch-juridische situatie	13
3.1	Bestemmingsplan ‘Kern Slenaken’	13
4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid.....	15
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	16
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	17
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	17
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	18
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	19
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.3.1	Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul	20
4.3.2	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	20
5	Omgevingsaspecten	23
5.1	Milieutechnische aspecten.....	23
5.1.1	Bodem	23
5.1.2	Geluid	23
5.1.3	Milieuozonering.....	24
5.1.4	Luchtkwaliteit	24
5.1.5	Externe veiligheid	25
5.2	Overige ruimtelijke aspecten	25

5.2.1	Archeologie.....	25
5.2.2	Kabels en leidingen.....	25
5.2.3	Verkeer en parkeren.....	26
5.2.4	Waterhuishouding.....	27
5.2.5	Natuurbescherming.....	27
6	Uitvoerbaarheid.....	29
6.1	Grondexploitatie.....	29
6.1.1	Algemeen.....	29
6.1.2	Exploitatieplan.....	29
6.2	Planschade.....	30
7	Planstukken	31
7.1	Algemeen.....	31
7.2	Opbouw bestemmingsplan	31
7.2.1	Toelichting	32
7.2.2	Regels	32
7.2.3	Verbeelding	33
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	35
8.1	Inleiding.....	35
8.2	Vooroverleg.....	35
8.3	Inspraak	35
8.4	Formele procedure.....	36
8.4.1	Algemeen.....	36
8.4.2	Zienswijzen	36
	Bijlagen	37

1 Inleiding

De panden gelegen aan de Dorpsstraat 1B, C, F en G te Slenaken maken deel uit van een projectontwikkeling die op 31 mei 2012 planologisch is vastgesteld. Deze projectontwikkeling had betrekking op het realiseren van vijf levensloopbestendige (huur)woningen voor senioren en het oprichten van een ondersteunende praktijkruimte (huisartsenpost).



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

De projectontwikkelaar (MJK Beheer BV) heeft inmiddels op onderhavige gronden drie levensloopbestendige woningen en een ondersteunende praktijkruimte gerealiseerd. Met inachtneming van de hedendaagse sterk veranderende ontwikkelingen op de woningmarkt is geconstateerd dat het moeilijker is om de woningen op de markt af te zetten. Derhalve heeft de ontwikkelende partij op 23 oktober 2018 een omgevingsvergunning bij de gemeente Gulpen-Wittem ingediend voor het tevens kunnen gebruiken van de drie levensloopbestendige woningen en de ondersteunende praktijkruimte voor logies/recreatieve verhuur.

Op 21 december 2018 is door de gemeente Gulpen-Wittem omgevingsvergunning verleend voor het tevens toestaan van gebruik voor logies/recreatieve verhuur van de drie woningen en één praktijkruimte op de locatie Dorpsstraat 1B, C, F en G te Slenaken. Deze omgevingsvergunning heeft tot gevolg dat de panden 1B, C en G kunnen worden gebruikt ófwel als één woning of één recreatieverblijf/logiesfunctie, ófwel als één woning en één recreatieverblijf/logiesfunctie. Het pand Dorpsstraat 1F mag worden gebruikt ófwel als één praktijkruimte of één recreatieverblijf/logiesfunctie, ófwel als één praktijkruimte en één recreatieverblijf/logiesfunctie.

Ten behoeve van de overzichtelijkheid zijn de toegestane gebruiksmogelijkheden van onderhavige panden in onderstaande tabel gevisualiseerd.

<i>Dorpsstraat 1B, C en G</i>	<i>Dorpsstraat 1F</i>
of 1 woning	of 1 praktijkruimte
of 1 recreatieverblijf/logiesfunctie	of 1 recreatieverblijf/logiesfunctie
of 1 woning en 1 recreatieverblijf/logiesfunctie	of 1 praktijkruimte en 1 recreatieverblijf/logiesfunctie

Dit is verwoord in de brief van 21 december 2018 (besluitnummer: 20180348), bijgevoegd als **bijlage 1**.

Eén van de voorwaarden die de gemeente Gulpen-Wittem aan deze omgevingsvergunning heeft verbonden, heeft betrekking op het feit dat het nog niet ontwikkelde resterende bouwblok voor twee woningen planologisch via een postzegelbestemmingsplan moet worden weg bestemd. Daartoe dient een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld. Daarnaast zal het bestemmingsplan worden opgesteld om de planologisch-juridische situatie voor het hele terrein correct te verankeren.

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

2 Plangebied en project

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

2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 1-B, C, F en G, in het oostelijk deel van de kern Slenaken. De Dorpsstraat vormt de verbindingsweg tussen de kernen Hoogcruts, Slenaken en Heijenrath.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal is onderhavig plangebied bekend als gemeente Wittem – sectie H – nummers 296 (gedeeltelijk), 347, 351, 353, 354, 355, 360, 361 en 362.



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

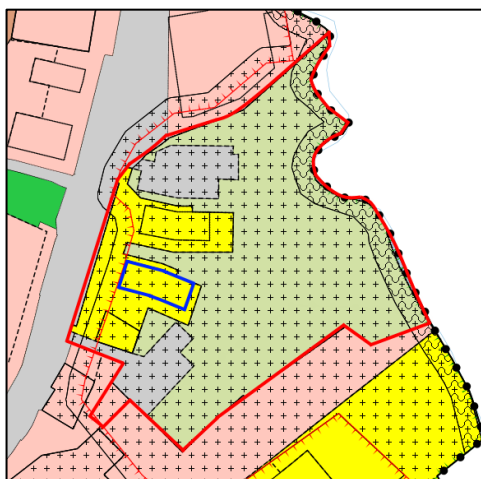
De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van de volgende foto's.



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

De gemeente Gulpen-Witterm heeft middels het verlenen van een omgevingsvergunning toestemming verleend om de panden Dorpstraat 1B, C en G te gebruiken als ófwel één woning of één recreatieverblijf/logiesfunctie, ófwel als één woning en één recreatieverblijf/logiesfunctie. Het pand aan de Dorpstraat 1F mag worden ingezet als ófwel één praktijkruimte of één recreatieverblijf/logiesfunctie, ófwel als één praktijkruimte en één recreatieverblijf/logiesfunctie. Eén van de voorwaarden die de gemeente aan deze omgevingsvergunning heeft verbonden, heeft betrekking op het feit dat het nog niet ontwikkelde resterende bouwblok voor twee woningen planologisch via een postzegelbestemmingsplan moet worden weg bestemd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (rood) en aanduiding weg te bestemmen bouwvlak (blauw)

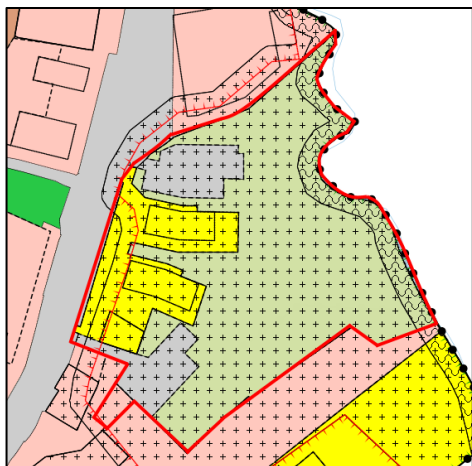
Het postzegelbestemmingsplan wordt in beginsel opgesteld om deze nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan te verankeren. Op basis daarvan heeft de eigenaar een aantal mogelijkheden, namelijk: de panden 1B, C en G gebruiken ófwel als één woning of één recreatieverblijf/ logiesfunctie, ófwel als één woning en één recreatieverblijf/logiesfunctie. Het pand Dorpsstraat 1F mag worden gebruikt ófwel als één praktijkruimte of één recreatieverblijf/ logiesfunctie, ófwel als één praktijkruimte en één recreatieverblijf/logiesfunctie.

Tot slot zijn de gemeente Gulpen-Wittem en de ontwikkelende partij overeengekomen dat een aantal bestemmingen in onderhavig plangebied zullen worden gewijzigd. Daartoe zijn de in het verleden gesloten exploitatieovereenkomsten relevant. Ten behoeve van het (oorspronkelijke) voornemen om aan de Dorpsstraat te Slenaken vijf levensloopbestendige woningen en een praktijkruimte te realiseren, heeft de gemeente Gulpen-Wittem op 8 oktober 2014 een exploitatieovereenkomst gesloten met MJK Beheer BV (kenmerk: G.14.03979). Doordat in de loop der jaren het planvoornemen is gewijzigd, bestond aanleiding om deze exploitatieovereenkomst te actualiseren. Derhalve heeft de gemeente Gulpen-Wittem op 5 december 2017 een overeenkomst gesloten met MJK Beheer BV ter wijziging van de 'Exploitatieovereenkomst/planschadeovereenkomst 5 levensloopbestendige woningen en een praktijkruimte aan de Dorpsstraat ong. te Slenaken, versie 8-10-2014' (kenmerk: G.17.04652).

In de exploitatieovereenkomst d.d. 5 december 2017 is opgenomen dat indien de twee bouwtitels worden wegbestemd, de gemeente Gulpen-Wittem er zorg voor zal dragen dat het plangebied zal worden herbestemd overeenkomstig het door bureau Verbeek opgestelde 'Voorstel invulling tegenprestatie voor: Woningbouw Dorpsstraat Slenaken'. Dit voorstel is bijgevoegd als **bijlage 2**. Uit de door bureau Verbeek opgestelde rapportage blijkt dat in onderhavig postzegelbestemmingsplan een aantal wijzigingen moeten worden doorgevoerd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Slenaken'.

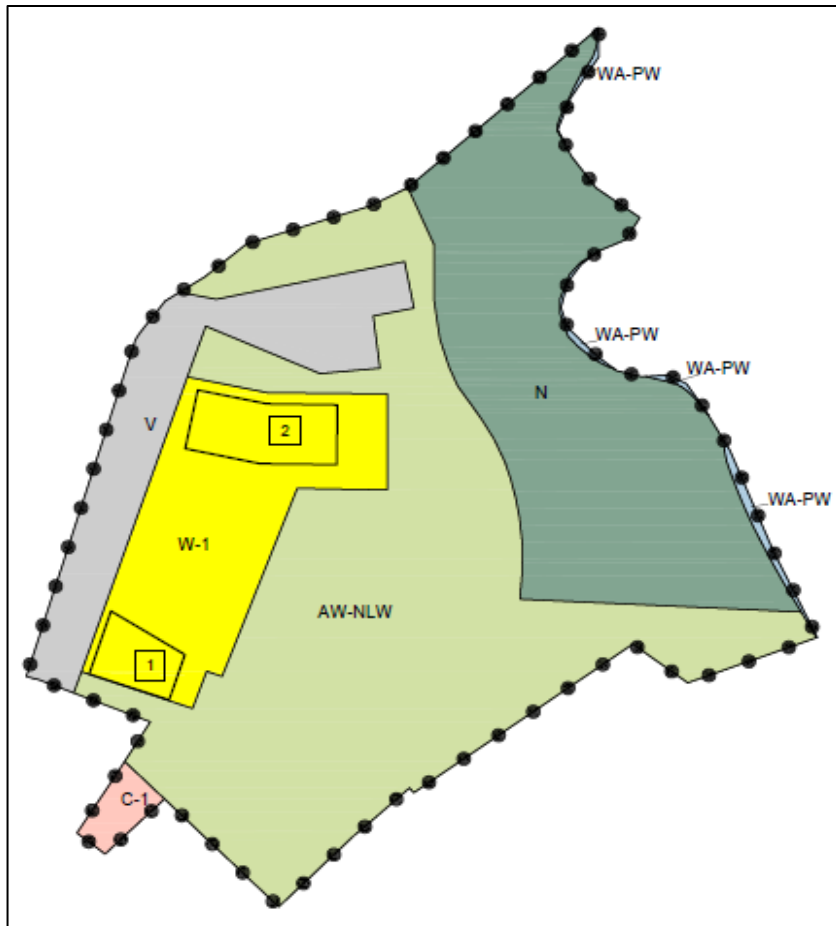
Ten behoeve van de duidelijkheid is ervoor gekozen om het vigerende bestemmingsplan 'Kern Slenaken' en de daarin van toepassing zijnde bestemmingen uiteen te zetten en vervolgens eventuele wijzigingen nader te motiveren.

In onderstaande figuur is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen en is het plangebied met een rode kleur inzichtelijk gemaakt.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (rood)

Met inachtneming van het door bureau Verbeek opgestelde 'Voorstel invulling tegenprestatie voor: Woningbouw Dorpsstraat Slenaken', is in onderstaande figuur een visualisatie opgenomen van de beoogde inrichting van onderhavig plangebied.



Visualisatie beoogde
bestemmingen

Met inachtneming van de bovenstaande verbeelding geldt als uitgangspunt dat in onderhavig postzegelbestemmingsplan een aantal wijzigingen zullen worden doorgevoerd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Slenaken'.

Allereerst zal de westzijde van onderhavig plangebied de bestemming 'Wonen – 1' worden gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer'. Daarnaast is op basis van het geldende bestemmingsplan aan de zuidzijde van onderhavig plangebied de bestemming 'Verkeer' opgenomen. In het nieuwe planologische regime zal deze bestemming deels worden gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden'. Bovendien wordt op de gronden waar de bouwtitels worden wegbestemd, de bestemming 'Wonen – 1' opgenomen overeenkomstig de gemaakte privaatrechtelijke afspraken en het door Bureau Verbeek opgestelde landschapsplan (met name pagina 8) dat als bijlage 2 is bijgevoegd.

Daarnaast geldt op basis van het vigerende planologische regime aan de oostzijde van onderhavig plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden'. Onder het nieuwe planologische regime zal deze bestemming gedeeltelijk worden gewijzigd naar de bestemming 'Natuur'.

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Onderhavig planvoornemen is gericht op het kunnen gebruiken van de panden 1B, C en G ófwel als één woning of één recreatieverblijf/logiesfunctie, ófwel als één woning en één recreatieverblijf/logiesfunctie. Het pand Dorpsstraat 1F mag worden gebruikt ófwel als één praktijkruimte of één recreatieverblijf/logiesfunctie, ófwel als één praktijkruimte en één recreatieverblijf/logiesfunctie. Bovendien zal het middelste bouwvlak (inclusief bestemming) in onderhavig plangebied worden weg bestemd. Tot slot zal een aantal bestemmingen worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Slenaken'.

Het toestaan van recreatieve verhuur leidt niet tot ruimtelijk-visuele effecten omdat deze ontwikkeling inpassend zal plaatsvinden. Deze wijziging zal het aanzicht op onderhavige bebouwing niet veranderen.

Daarnaast heeft het weg bestemmen van het bouwvlak tot gevolg dat ter plekke van deze gronden geen hoofdgebouwen meer mogen worden opgericht. Daarmee heeft deze ontwikkeling positieve ruimtelijk-visuele effecten tot gevolg.

Tot slot is onderhavig voornemen gericht op het doorvoeren van een aantal wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Allereerst zal aan de westzijde van onderhavig plangebied de bestemming 'Wonen – 1' worden gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer'. Deze wijziging heeft nauwelijks ruimtelijk-visuele effecten tot gevolg omdat deze gronden feitelijk al als zodanig zijn ingericht. Daarnaast is op basis van het geldende bestemmingsplan aan de zuidzijde van onderhavig plangebied de bestemming 'Verkeer' opgenomen. In het nieuwe planologische regime zal deze bestemming deels worden gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden'. De ruimtelijk-visuele effecten ten gevolge van deze wijziging zijn nihil omdat deze gronden momenteel al zijn ingericht als agrarisch gebied.

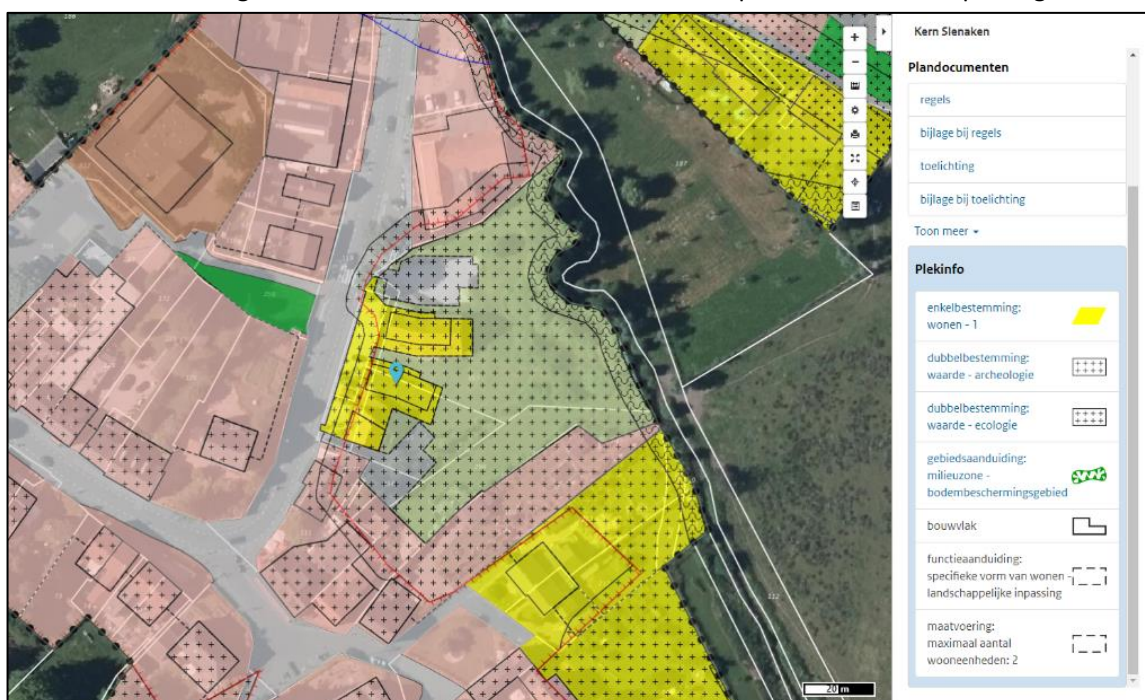
Bovendien wordt, overeenkomstig de gemaakte privaatrechtelijke afspraken, de bestemming 'Wonen – 1' opgenomen op de gronden waar middels voorliggend bestemmingsplan het bouwvlak voor twee wooneenheden wordt weg bestemd.

Tot slot geldt op basis van het vigerende planologische regime aan de oostzijde van onderhavig plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden'. Onder het nieuwe planologische regime zal deze bestemming gedeeltelijk worden gewijzigd naar de bestemming 'Natuur'. Wederom zijn de ruimtelijk-visuele effecten van deze ontwikkeling gering.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Kern Slenaken'

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het onherroepelijke bestemmingsplan 'Kern Slenaken', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem op 31 mei 2012. Op grond van dat bestemmingsplan zijn ter plekke de bestemmingen 'Wonen – 1', 'Verkeer', 'Centrum – 1', 'Water – Primair Water' en 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden' van toepassing.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Slenaken' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het vigerende bestemmingsplan zijn op onderhavige locatie binnen de bestemming 'Wonen – 1' drie bouwvlakken aanwezig. Ter plekke van het meest noordelijk gelegen bouwvlak mogen maximaal twee wooneenheden aanwezig zijn. In het middelste bouwvlak mogen op basis van het vigerende planologische regime eveneens twee woningen aanwezig zijn. Deze zijn op dit moment echter nog niet gerealiseerd. In het meest zuidelijk gelegen bouwvlak mogen één woning en een praktijkruimte aanwezig zijn. Concreet betekent dit dat in onderhavig plangebied in beginsel vijf wooneenheden en een praktijkruimte aanwezig mogen zijn.

Momenteel zijn op onderhavige locatie drie wooneenheden en een praktijkruimte aanwezig. Met inachtneming van de ontstane moeilijkheden met betrekking tot verkoopbaarheid van deze woningen, is overeengekomen dat de drie woningen en de praktijkruimte eveneens mogen worden gebruikt ten behoeve van logies/recreatief verhuur. Als tegenprestatie is overeengekomen dat het nog niet ontwikkelde resterende bouwvlak voor twee woningen wordt weg bestemd. Overeenkomstig de privaatrechtelijk gemaakte afspraken wordt op deze gronden de bestemming 'Wonen – 1' opgenomen zonder bijbehorend bouwvlak.

Tot slot zal een aantal bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd welke in de door bureau Verbeek opgestelde rapportage (zie bijlage 2) zijn verankerd. Allereerst zal de westzijde van onderhavig plangebied de bestemming 'Wonen – 1' worden gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'. Daarnaast is op basis van het geldende bestemmingsplan aan de zuidzijde van onderhavig plangebied de bestemming 'Verkeer' opgenomen. In het nieuwe planologische regime zal deze bestemming deels worden gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden'. Daarnaast geldt op basis van het vigerende planologische regime aan de oostzijde van onderhavig plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden'. Onder het nieuwe planologische regime zal deze bestemming gedeeltelijk worden gewijzigd naar de bestemming 'Natuur'.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen (binnenplanse) mogelijkheden om deze wijzigingen door te voeren. Zodoende dient een separate (bestemmingsplan)procedure te worden doorlopen, waartoe een 'postzegelbestemmingsplan' moet worden opgesteld.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijkswaagen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van

bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonerings 'overig bebouwd gebied', 'bronsgroene landschapszone' en de 'goudgroene natuurzone'.



Uitsnede kaart 'zonerings' POL2014 met ligging plangebied

Goudgroene natuurzone

De 'goudgroene natuurzone' vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk. Binnen de goudgroene zone streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

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 Limburgse 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.

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met

een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Gelet op de kaart 'milieubeschermingsgebieden' is onderhavig plangebied gelegen binnen het 'beschermingsgebied nationaal landschap Zuid-Limburg' en het 'beekdal in beschermingsgebied nationaal landschap Zuid-Limburg'.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

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

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Geheel aan de oostzijde van onderhavig plangebied – alwaar middels voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' zal worden vastgelegd – is sprake van een beekdal. Beekdalen worden onder meer ingezet om water op strategische wijze te bergen. Deze strategische waterberging betekent dat de ruimte voor natuurlijke inundaties in beekdalen in stand moet blijven en de infiltratiecapaciteit van de bodem niet verder dient af te nemen. Als uitgangspunt geldt dat nieuw verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door extra ruimte te creëren voor waterberging en infiltratiecapaciteit in de buurt van de ingreep. Daarmee zorgt het regionale watersysteem ervoor dat regionale wateroverlast wordt voorkomen.

Voorliggende planontwikkeling impliceert geen belemmeringen voor de doelstellingen binnen een beekdal.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Onderhavig project betreft geen stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor onderhavig project.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen 'overig bebouwd gebied', 'bronsgroene landschapszone' en de 'goudgroene natuurzone' impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts vormen de (provinciale) beschermingsgebieden geen belemmering voor onderhavig initiatief. Daar komt bij dat de ladder van duurzame verstedelijking alsook de provinciale beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing zijn.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

De gemeente Gulpen-Wittem heeft samen met de gemeenten Vaals en Valkenburg aan de Geul de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' opgesteld. In deze structuurvisie wijst de gemeente Gulpen-Wittem op het feit dat B&B's, vakantiewoningen en – appartementen en pensions bij voorkeur worden gerealiseerd in karakteristieke en monumentale panden. Deze hoofdregel geldt als uitgangspunt voor ontwikkelingen in de gemeente Gulpen-Wittem. Dit neemt echter niet weg dat het exploiteren van een recreatieve voorziening in andere panden, met een goede motivering, eveneens mogelijk is.

Onderhavig planvoornemen is gericht op het kunnen gebruiken van de panden 1B, C en G ófwel als één woning of één recreatieverblijf/logiesfunctie, ófwel als één woning en één recreatieverblijf/logiesfunctie. Het pand Dorpsstraat 1F mag worden gebruikt ófwel als één praktijkruimte of één recreatieverblijf/logiesfunctie, ófwel als één praktijkruimte en één recreatieverblijf/logiesfunctie.

De bestaande bebouwing betreft geen karakteristieke en/of monumentale bebouwing. In het kader van de verkoopbaarheid van de locaties, heeft de eigenaar verzocht om deze panden ook te kunnen gebruiken voor recreatieverblijf/logiesfunctie. De gemeente kan hiermee voor onderhavige kwestie instemmen, gelet op het feit dat twee onbenutte bouwtitels worden weg bestemd.

Het toestaan van recreatief verblijf in panden zonder een karakteristieke of monumentale status is niet strijdig met de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

4.3.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 20 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Wittem ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg

(POL), die eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Eén van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

De gemeente Gulpen-Wittern heeft op 2 november 2018 een vaststellingsovereenkomst gesloten met MJK Beheer BV (kenmerk: G.18.03173). In deze overeenkomst is opgenomen dat MJK met het ondertekenen van de vaststellingsovereenkomst twee (bouw)titels inlevert voor het realiseren van twee wooneenheden en deze kostenloos overdraagt aan de gemeente, die deze bouwtitels in de verhouding 1:4 zou kunnen inzetten voor een woningbouwplan danwel deze kan laten vervallen.

Gelet op vorenstaande in relatie tot de in de structuurvisie opgenomen beleidsafspraken voldoet voorliggende planontwikkeling aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

5 Omgevingsaspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet rekening worden gehouden met diverse aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het plan heeft op zijn omgeving.

5.1 Milieutechnische aspecten

5.1.1 Bodem

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

Onderhavige ontwikkeling is onder meer gericht op het doorvoeren van een aantal bestemmingsplanwijzigingen naar aanleiding van de gemaakte afspraken welke in de door bureau Verbeek opgestelde rapportage zijn verankerd. In onderhavige zaak is weliswaar sprake van een aantal planologische functiewijzigingen, maar dat neemt niet weg dat de bestemming 'Verkeer' niet gevoeliger is dan de bestemming 'Wonen – 1', de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden' niet gevoeliger is dan de bestemming 'Verkeer' en de bestemming 'Natuur' niet gevoeliger is dan de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden'.

Ter plekke van de gronden waar de bouwtitels worden wegbestemd overeenkomstig de gemaakte privaatrechtelijke afspraken, blijft de bestemming 'Wonen – 1' van kracht alleen dan zonder bouwvlak. Ten behoeve van het verkrijgen van een logische begrenzing van de bestemming 'Wonen – 1' wordt de belijning doorgetrokken tussen het noordelijk en zuidelijk gelegen bouwvlak.

Conclusie bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor de onderhavig project.

5.1.2 Geluid

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

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas).

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Onderhavig planvoornemen is gericht op het kunnen gebruiken van de panden 1B, C en G ófwel als één woning of één recreatieverblijf/logiesfunctie, ófwel als één woning en één recreatieverblijf/logiesfunctie. Het pand Dorpsstraat 1F mag worden gebruikt ófwel als één praktijkruimte of één recreatieverblijf/logiesfunctie, ófwel als één praktijkruimte en één recreatieverblijf/logiesfunctie. Bovendien zal het middelste bouwvlak in onderhavig plangebied worden weg bestemd. Tot slot zal een aantal bestemmingen worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Slenaken'.

Onderhavig voornemen is niet gericht op het creëren van een nieuwe geluidgevoelige functie. Omdat ter plekke van onderhavig plangebied geen nieuwe geluidgevoelige functies worden gerealiseerd, treedt geen verandering op ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.1.3 Milieuzonering

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

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

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

Onderhavig voornemen is gericht op het tevens mogelijk maken van recreatieve gebruiksfuncties in de drie bestaande wooneenheden en de praktijkruimte. Uitgaande van brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) dient (o.a.) een restaurant (SBI-2008:561) een minimale (richt)afstand van 10 meter te worden aangehouden tot nabijgelegen gevoelige objecten. De afstand tussen onderhavig plangebied en de meest nabij gelegen gevoelige functies bedraagt overal meer dan 10 meter. Voldaan wordt aan de richtafstand waardoor kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omliggende gevoelige objecten.

Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.1.4 Luchtkwaliteit

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

voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. De regeling NIBM is op onderhavig plan niet van toepassing.

Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen.

5.1.5 Externe veiligheid

Op het moment dat nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd, dienen mogelijke externe veiligheidsrisico's in beeld te worden gebracht. Daartoe kan de Risicokaart Limburg worden geraadpleegd. Onderhavig voornemen is niet gericht op het creëren van een nieuw kwetsbaar object omdat ter plekke al gevoelige functies aanwezig zijn waarvan enkel het gebruik wordt geïntensiveerd.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.2 Overige ruimtelijke aspecten

5.2.1 Archeologie

Onderhavig planvoornemen is gericht op het kunnen gebruiken van de panden 1B, C en G ófwel als één woning of één recreatieverblijf/logiesfunctie, ófwel als één woning en één recreatieverblijf/logiesfunctie. Het pand Dorpsstraat 1F mag worden gebruikt ófwel als één praktijkruimte of één recreatieverblijf/logiesfunctie, ófwel als één praktijkruimte en één recreatieverblijf/logiesfunctie. Bovendien zal het middelste bouwvlak in onderhavig plangebied worden weg bestemd. Daarnaast zal een aantal bestemmingen worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Slenaken'.

Vanwege dit planvoornemen vindt geen bodemverstoring plaats, waardoor van verstoring van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden geen sprake is.

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie is derhalve niet aan de orde.

5.2.2 Kabels en leidingen

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

Conclusie kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.2.3 Verkeer en parkeren

Momenteel zijn op onderhavig perceel vijf woningen en een praktijkruimte toestaan. Drie van de woningen zijn feitelijk aanwezig. Het planvoornemen is gericht op het niet alleen kunnen gebruiken van de drie woningen voor woondoeleinden, maar ook voor het gebruik van recreatieverblijf/logiesfunctie in de woningen en de praktijkruimte. Dat betekent dat een woning ófwel ten behoeve van woondoeleinden ofwel ten behoeve van recreatieverblijf/logiesfunctie, ófwel voor woondoeleinden en recreatieverblijf/logiesfunctie mag worden gebruikt. De praktijkruimte mag ófwel worden ingezet voor het behandelen van patiënten of voor recreatieverblijf/logiesfunctie, ófwel als praktijkruimte en recreatieverblijf/logiesfunctie.

De parkeernormen die door de gemeente Gulpen-Wittem worden gehanteerd, zijn vastgelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem'. In deze beleidsnota wordt voor elke voorziening aangegeven hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn om een ontwikkeling mogelijk te maken. Op basis van de huidige situatie zijn ter plekke van onderhavig plangebied 5 wooneenheden en één praktijkruimte toegestaan. In onderstaand schema is de huidige parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt, primair op basis van de in dit verband te hanteren standaard kengetallen.

<i>Onderdeel</i>	<i>Aantal</i>	<i>Eenheid</i>	<i>PP</i>	<i>Aantal PP</i>
Wooneenheid	5	Eengezinswoning (vanaf circa 80 m ²) in middeldure sector	1,7 pp per woning	8,5
Praktijkruimte	1	Arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	1,5 pp per behandelkamer (min. 3 pp/praktijk)	3
<i>Totaal</i>				<i>11,5</i>

Op basis van de beoogde situatie zijn ter plekke van onderhavig plangebied 3 wooneenheden, 4 recreatiewoningen en 1 praktijkruimte toegestaan. In onderstaand schema is de parkeerbehoefte voor de nieuwe situatie inzichtelijk gemaakt.

<i>Onderdeel</i>	<i>Aantal</i>	<i>Eenheid</i>	<i>PP</i>	<i>Aantal PP</i>
Wooneenheid	3	Eengezinswoning (vanaf circa 80 m ²) in middeldure sector	1,7 pp per woning	5,1
Recreatieverblijf/logiesfunctie	4	Hotel, vakantiewoning, Bed & Breakfast, e.d.	0,5 per slaapplek	2
Praktijkruimte	1	Arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	1,5 pp per behandelkamer (min. 3 pp/praktijk)	3
<i>Totaal</i>				<i>10,1</i>

Ten opzichte van het rechtstreeks toegestane gebruik (vijf wooneenheden en een praktijkruimte) neemt de parkeerbehoefte vanwege voorliggende planontwikkeling per saldo af. Uitgaande van de door de gemeente gehanteerde parkeernormen bedraagt de afname één parkeerplaats. De resterende parkeerbehoefte kan ruimschoots worden opgevangen in de bestaande parkeerplaats

noordelijk van het pand Dorpsstraat 1B/1C en de parkeerstrook aan de straatzijde, beide locaties middels voorliggend bestemmingsplan te bestemmen voor 'Verkeer'.

Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig project.

5.2.4 Waterhuishouding

Onderhavig planvoornemen is gericht op het eveneens kunnen gebruiken van de woningen en de praktijkruimte voor recreatieverblijf/logiesfunctie. Daarnaast zal het middelste bouwvlak worden wegbestemd. Tot slot zullen een aantal bestemmingen worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Slenaken'. Met inachtneming van deze ontwikkelingen is geen sprake van een waterschapsbelang. Ten aanzien van de afvoer van afval- en hemelwater vinden geen veranderingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor voorliggend project.

5.2.5 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied gelegen binnen de 'Bronsgroene landschapszone', het 'Buitengebied' en de 'Goudgroene natuurzone'. Daarnaast grens onderhavig plangebied aan de westzijde aan het Natura2000 gebied het 'Geuldal'. Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkelingen wordt voorliggende planontwikkeling hierdoor niet belemmerd.



Uitsnede POL2014-kaart 'Natuur' met aanduiding plangebied

Verder heeft onderhavig plan geen invloed op de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten flora en/of fauna; voorliggende planontwikkeling maakt het immers niet mogelijk om andere (bouw)werkzaamheden te verrichten.

Conclusie natuur en landschap

Het aspect natuur en landschap vormt geen belemmeringen.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

Zoals vastgelegd in de overeenkomst met de grondeigenaar draagt de gemeente Gulpen-Wittem de kosten van voorliggende bestemmingsplanwijziging.

6.2 Planschade

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

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

Zoals vastgelegd in de overeenkomst met de grondeigenaar draagt de gemeente Gulpen-Wittem de kosten van voorliggende bestemmingsplanwijziging, en daarmee tevens eventuele planschadeclaims.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Heesdael' van de gemeente Gulpen-Witterm bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

7.1 Algemeen

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

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

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

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

7.2 Opbouw bestemmingsplan

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

7.2.1 Toelichting

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

7.2.2 Regels

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

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

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. De inhoud van de regels is gebaseerd op het 'Handboek Ruimtelijke Plannen en Besluiten' van de gemeente Gulpen-Wittern (versie d.d. 1 oktober 2009), in combinatie met de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Slenaken' (het 'moederplan'). Vanwege de specifieke situatie van voorliggende planontwikkeling is een aantal regels afwijkend c.q. aanvullend op de door de gemeente gehanteerde standaarden.

7.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:500.

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

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

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

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

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

8.3 Inspraak

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

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de 'Inspraakverordening Gulpen-Wittem 2010', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 november 2010. In artikel 2, lid 4, sub g, is opgenomen dat geen inspraak wordt verleend 'inzake de voorbereiding van besluiten als bedoeld in artikel 3.1, lid 1 Wro (bestemmingsplan) indien deze besluiten betrekking hebben op bestemmingsplannen met een geringe planologische betekenis (postzegelbestemmingsplannen)'.

Het ter visie leggen van een voorontwerp van voorliggend plan wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien sprake is van een geringe planologische betekenis.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

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

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

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf [datum] tot en met [datum] voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn [wel / geen] zienswijzen ingekomen.

[indien van toepassing:]

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota [controleren of dit correcte benaming is]. De zienswijzennota is toegevoegd als bijlage [...].

Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Op [datum] is het bestemmingsplan [gewijzigd] [ongewijzigd] vastgesteld.

Bijlagen

1. Brief gemeente Gulpen-Wittem d.d. 21 december 2018 (besluitnummer: 20180348);
2. Voorstel invulling tegenprestatie voor: Woningbouw Dorpsstraat Slenaken d.d. 24 augustus 2017;