

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Hoeve De Bek te Gulpen

Gemeente Gulpen-Wittem

Bestemmingsplan

Hoeve De Bek te Gulpen

Gemeente Gulpen - Wittem

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO. 1729.bphoevedebek-VG01
Rapportnummer:	M154512.003/FSC
Opdrachtgever:	dhr. J. Schuurman
Opstellers:	ing. F.H.M. Schreurs/ing. H.N.J.M. Steins
Status:	Vastgesteld
Datum:	28 april 2016

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



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

Inhoud

Inhoud.....	2
1 Inleiding.....	5
2 Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1 Ligging plangebied.....	7
2.2 Beoogde planontwikkeling.....	10
2.3 Ruimtelijke effecten	11
3 Beleid	13
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	13
3.1.2 Conclusie Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	14
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014.....	15
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2.4 Verordening wonen Z-Limburg en Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Z-Limburg	16
3.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu	19
3.2.6 Conclusie provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	19
3.3.1 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020.....	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1 Vigerend(e) bestemmingsplan.....	20
3.4.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Witter, Vaals en Valkenburg aan de Geul	21
3.4.3 Strategische visie Gulpen-Witter 2009-2020	23
4 Milieutechnische aspecten	25
4.1 Bodem	25
4.2 Geluid	25
4.3 Milieuzonering.....	26
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.5 Externe veiligheid	28
5 Overige ruimtelijke aspecten.....	33
5.1 Archeologie.....	33

5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	33
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	33
5.2	Kabels en leidingen	34
5.3	Verkeer en parkeren	34
5.3.1	Verkeersstructuur	34
5.3.2	Parkeren	35
5.4	Waterhuishouding	35
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	35
5.4.2	Provinciaal beleid	35
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	36
5.5	Natuur en landschap	38
5.5.1	Kernkwaliteiten	38
5.5.2	Natura2000	40
5.5.3	Landschapselementen	40
5.5.4	Inpassingsplan	41
5.6	Flora en fauna	41
5.6.1	Algemeen	41
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg	42
5.6.3	Gebiedsbescherming	43
5.6.4	Conclusie flora en fauna	43
5.7	Duurzaamheid	44
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Grondexploitatie	45
6.1.1	Algemeen	45
6.1.2	Exploitatieplan	45
6.2	Planschade	46
7	Planstukken	47
7.1	Algemeen	47
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	47
7.2.1	Toelichting	48
7.2.2	Regels	48
7.2.3	Verbeelding	49
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	51
8.1	Inleiding	51
8.2	Vooroverleg	51
8.3	Inspraak	51

8.4	Formele procedure.....	52
8.4.1	Algemeen.....	52
8.4.2	Zienswijzen	52
9	Bijlagen.....	53

1 Inleiding

Nabij Gulpen ligt aan de rand van de Gulperberg in het Geuldal “Hoeve De Bek”. Deze hoeve is een Rijksmonument. De hoeve en de bijbehorende cultuurgrond wordt al jarenlang verpacht.

De hoeve heeft momenteel een agrarische bestemming en is dienovereenkomstig in gebruik (akkerbouw annex vleesveebedrijf). De hoeve wordt door verkoop van een groot gedeelte van de grond afgesplitst. Stichting ARK Natuurontwikkeling heeft, in nauw overleg met de gemeente Gulpen-Wittem, te kennen gegeven de gronden aan te kopen en deze deels om te vormen tot natuur. De hoeve met enkele hectares omliggende grond (huisweide) wordt daarbij ontwikkeld tot een woonobject voor meerdere woningen en het hobbymatig houden van paarden, waarbij tevens een buitenbak en een longeercirkel wordt aangelegd. Initiatiefnemer (de familie Schuurman) wenst deze herbestemming van de hoeve van agrarisch naar woondoeleinden door te voeren.

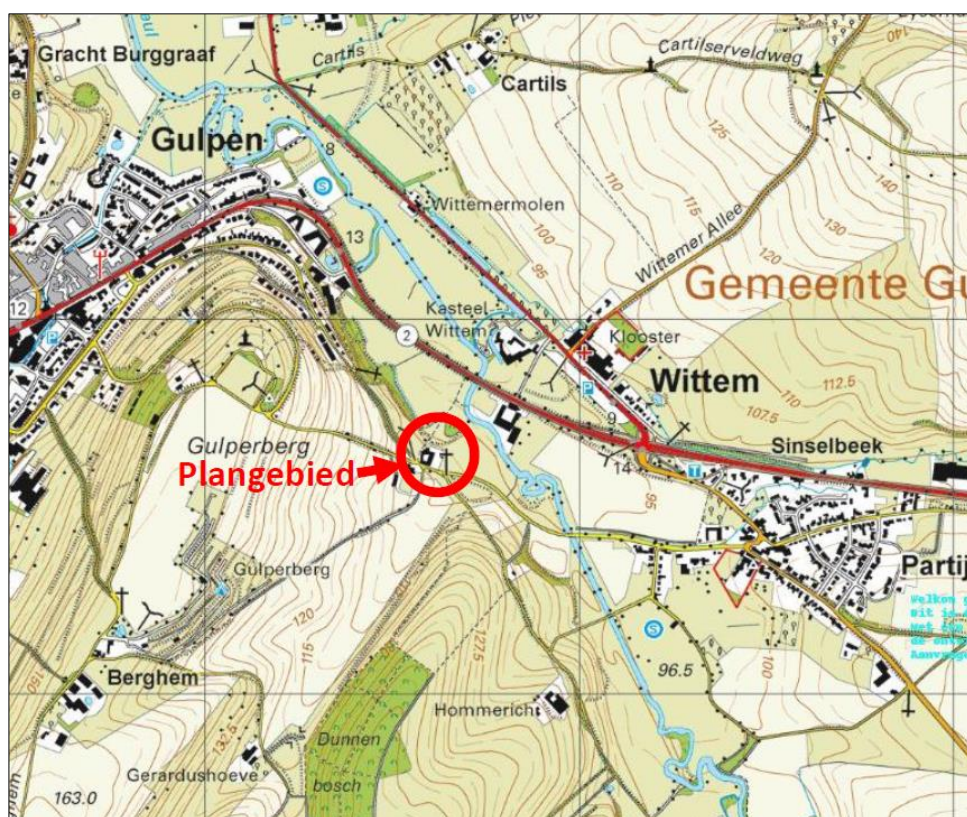
Naast de bestaande twee reeds aanwezige woningen, worden er een tweetal nieuwe woningen in dit Rijksmonument gerealiseerd. De voormalige veestallen en stallingsruimten in het monument worden daartoe verbouwd en gerestaureerd.

Op basis van de eigendomsverkrijging door initiatiefnemer en de daaraan gekoppelde herbestemming ontstaan er mogelijkheden om het Rijksmonument te restaureren c.q. te renoveren.

De herbestemming van het Rijksmonument en het beschikbaar komen van de cultuurgrond in pachtvrije staat is van wezenlijk belang vanwege de integrale belangen die hiermee worden gediend. Op de eerste plaats verkeert het Rijksmonument in een slechte onderhoudstoestand en kan middels de eigendomsoverdracht aan initiatiefnemer in combinatie met de herbestemming, de hoeve worden gerestaureerd. Op de tweede plaats kan door de aankoop van Stichting ARK een deel van de gronden worden gebruikt voor de realisatie van andere gebiedsontwikkelingen die momenteel aan de orde zijn in het Geuldal rondom de Gulperberg. Zo is een gedeelte van de cultuurgrond gelegen in de zogenaamde “Oude Geularm”. De gemeente Gulpen-Wittem is volop actief (in samenspraak met waterschap Roer en Overmaas en de Provincie Limburg) met het herstellen van deze “Oude Geularm”. Daarnaast zal een deel van de agrarische gronden worden benut voor verbetering en aanvulling van de wandel- en fietsvoorzieningen om en nabij de Gulperberg conform de vastgestelde “Gebiedsvisie Gulperberg”. Een ander deel van de cultuurgrond betreft grond die is gelegen in de Goud- en Zilvergroene Natuurzones. Stichting ARK heeft de opdracht van de Provincie Limburg om deze gronden te verwerven omwille van o.a. natuurdoelstellingen. Het resterend deel van de cultuurgronden kan op termijn worden ingezet voor enkele strategische grondruilen, waarbij o.a. ook gekeken wordt naar Agrarische Structuurversterkingen. Stichting ARK zal de gronden die nodig zijn voor de realisatie van het project “Oude Geularm” en de “Gebiedsvisie Gulperberg” overdragen aan het Waterschap Roer en Overmaas en de gemeente Gulpen-Wittem.

Vanuit deze integrale belangenafweging wenst de gemeente medewerking te verlenen aan de herbestemming van het Rijksmonument, waarbij 2 woningen worden toegevoegd.

Omdat er sprake is van een toevoeging van woningen, dient het plan ook getoetst te worden aan de “Verordening Wonen” van de provincie Limburg.



Uitsnede
topografische
kaart met
aanduiding
plangebied

Het voornemen van initiatiefnemer past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Gulpen-Wittem. Vandaar dat het college is verzocht om af te wijken van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem heeft daar op 28 juli 2015 een positief principestandpunt ingenomen (zie **bijlage 1**).

Voor de bestemmingsplanwijziging van “Agrarisch-Bedrijf” naar “Wonen” dient een (postzegel)bestemmingsplan in procedure te worden gebracht.

Voor de buitenbak en langeercirkel ten behoeve van het op hobbymatige wijze houden van paarden hoeft in principe geen wijziging van het bestemmingsplan plaats te vinden, omdat deze binnen het huidige bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittem ook middels een aanlegvergunning gerealiseerd kunnen worden. Ter plaatse van de buitenbak en de langeercirkel blijft de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden” van kracht. Wel wordt aan de verbeelding en regels een extra aanduiding voor “hobbymatig houden van paarden” toegevoegd, welke op de locatie expliciet en uitsluitend het op hobbymatige wijze houden van paarden toestaat.

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

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

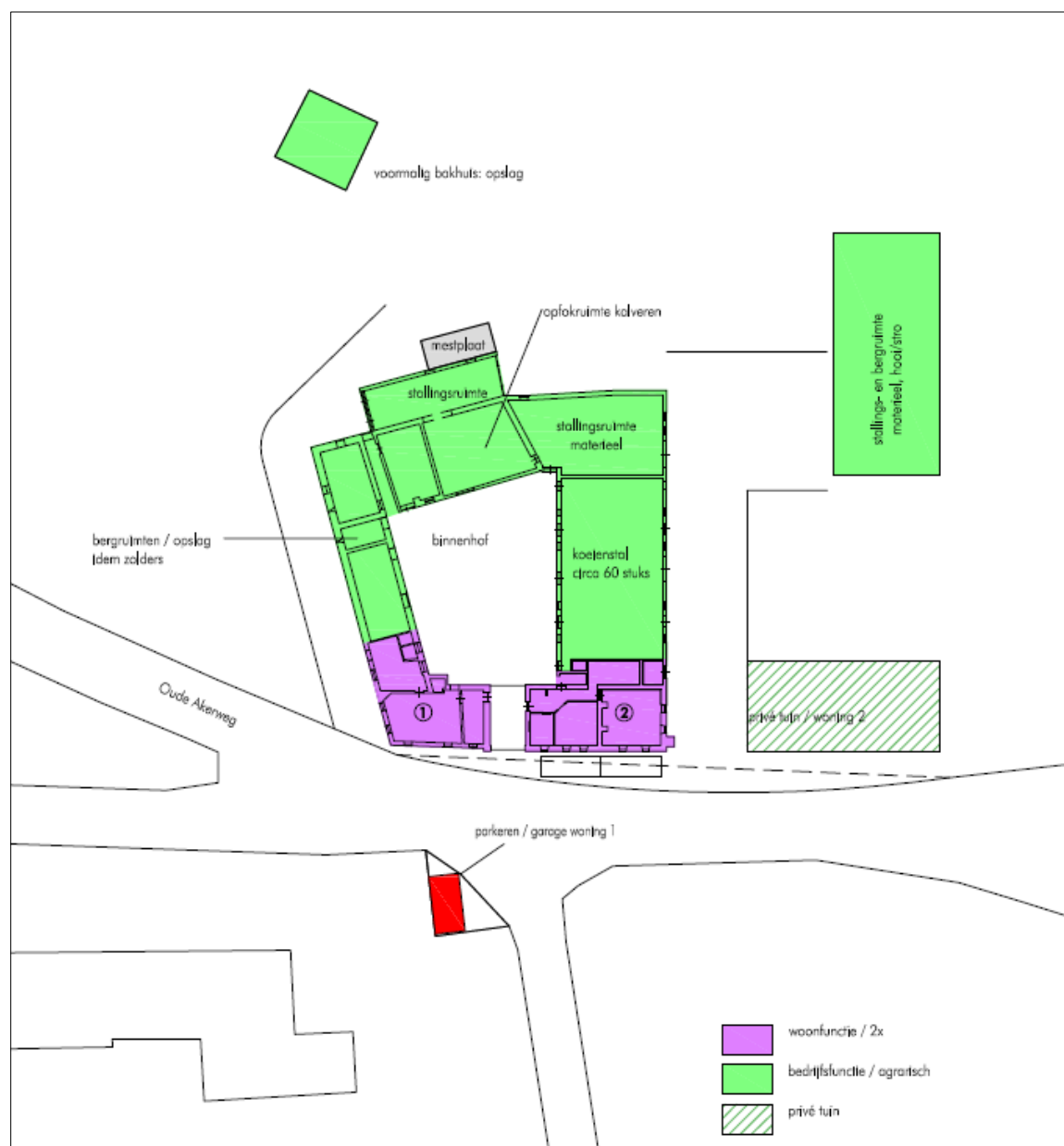
Het plangebied is gelegen aan de Oude Akerweg 139 te Gulpen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Gulpen, sectie C, nummer 3556.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

De omgeving van het plangebied kan worden omschreven als landelijk. De locatie is oostelijk gelegen van de voet van de Gulperberg. Aan de noordoostzijde bevindt zich op geringe afstand het plaatsje Wittem. Ten noordwesten ligt op ca 800 meter afstand de plaats Gulpen en ten oosten ligt op ca. 600 meter afstand de woonkern Partij. Rondom het plangebied bevindt zich een agrarisch cultuurlandschap met weilanden en bouwland. Ten zuidwesten, richting Berghem, ligt op ca. 500 meter afstand een camping. Aan de noord- en oostzijde wordt op een afstand van ca. 100 meter van het plangebied het landschap doorsneden door de het riviertje de Geul.

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



Situatieschets bestaande situatie



Straatgevel



Linker zijgevel



Achtergevel

Gedeelte waar woning komt



Rechter zijgevel van noord naar zuid gezien

Gedeelte waar woningen komen



Binnenhof (zicht op voorvleugel)



Binnenhof (zicht op linkervleugel)



Binnenhof (zicht op rechtervleugel)
Gedeelte waar woningen komen



Binnenhof (zicht op rechtervleugel)
Gedeelte waar woningen komen



Binnenhof (achtervleugel)



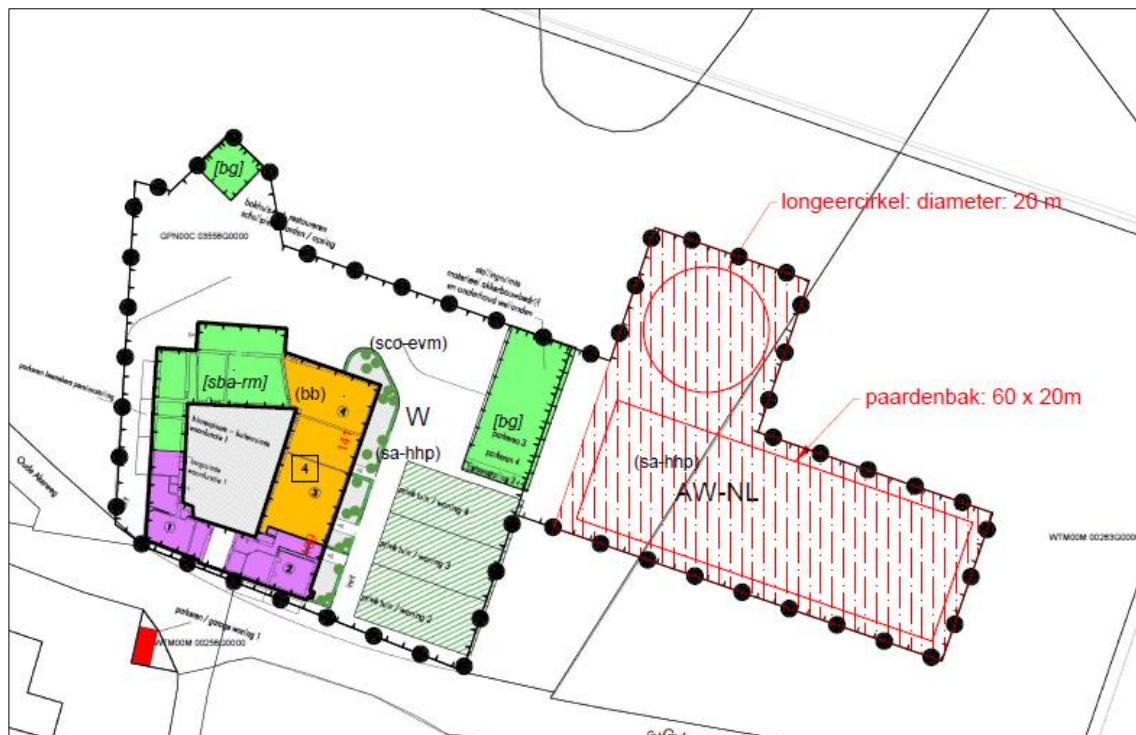
Zicht op oude bakhuis

2.2 Beoogde planontwikkeling

De beoogde planontwikkeling bestaat uit het verbouwen en restaureren van de voormalige koeienstal en stallingruimte (rechtervleugel) tot 2 woningen en het realiseren van een buitenbak en longercirkel voor het hobbymatig houden van paarden. In het Rijksmonument worden in totaal 4 woningen en een Bed en Breakfastvoorziening toegestaan.

Ten behoeve van deze planontwikkeling is een bouwhistorisch onderzoek van het Rijksmonument uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de rechtse vleugel (de stalvleugel) met de aanbouw achter de schuur, als indifferent aan te merken zijn. Dit betekent dat dit deel gewijzigd mag worden ten behoeve van de realisatie van de 2 woningen. Het historisch bouwkundig onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Het bouw- en inrichtingsplan wordt aan de hand van onderstaand figuur inzichtelijk gemaakt.



De 2 nieuwe woningen binnen het Rijksmonument worden gerealiseerd in het oranje of groene vlak. De bestaande woningen (paars) blijven verder ongewijzigd. Verder bevinden zich binnen het plangebied nog een oud bakhuis en een loods. Het oude bakhuis zal t.z.t. ook worden gerestaureerd en doet dienst als schuilgelegenheid voor de paarden. De loods zal worden gebruikt als stallings- en opslagruimte en tevens dienst doen als parkeergarage en fietsenstalling voor de 2 nieuwe woningen. Naast de huidige tuin van de bestaande woning (2) worden ook de 2 tuinen voor de nieuwe woningen gerealiseerd. De binnenplaats van de hoeve staat ten dienste van de bestaande woning (1). De langeercirkel met een diameter van 20 meter en de buitenbak van 20 x 60 meter worden gerealiseerd ten oosten van de hoeve. Dit betreft slecht een beperkte ingreep in het gebied waarbij de huidige bestemming gehandhaafd blijft en waarin t.b.v. de langeercirkel en de buitenbak, expliciet voor het op hobbymatige wijze houden van paarden, de aanduiding “Wetgevingzone – voorzieningen buiten bouwvlak” is opgenomen.

2.3 Ruimtelijke effecten

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

Het plangebied ligt in een buitengebied met natuur- en landschappelijke waarde.

De herbestemming van het Rijksmonument en het beschikbaar komen van de 46 ha cultuurgrond in pachtvrije staat dragen in grote mate bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Op de eerste plaats verkeert het Rijksmonument in een slechte onderhoudstoestand en kan, middels de eigendomsverkrijging door initiatiefnemer in combinatie met de herbestemming, de hoeve worden gerestaureerd.

Op de tweede plaats wordt door de aankoop van Stichting ARK een deel van de gronden gebruikt voor de realisatie van andere gebiedsontwikkelingen die momenteel aan de orde zijn in het Geuldal rondom de Gulperberg. Zo is een gedeelte van de cultuurgrond (ca. 8.800 m²) gelegen in de zogenaamde “Oude Geularm”. De gemeente Gulpen-Wittern is volop actief (in samenspraak met waterschap Roer en Overmaas en de provincie Limburg) met het herstellen van de “Oude Geularm”. Daarnaast wordt een deel van de agrarische gronden benut voor verbetering en aanvulling van de wandel- en fietsvoorzieningen om en nabij de Gulperberg conform de vastgestelde “Gebiedsvisie Gulperberg”.

Een ander deel van de cultuurgrond betreft grond die is gelegen in de Goud- en Zilvergroene Natuurzones. Stichting ARK heeft de opdracht van de provincie Limburg om deze gronden te verwerven omwille van o.a. natuurdoelstellingen.

Het resterend deel van de cultuurgronden wordt op termijn ingezet voor enkele “strategische” grondruilen, waarbij o.a. ook gekeken wordt naar Agrarische Structuurversterkingen.

Stichting ARK zal de gronden die nodig zijn voor de realisatie van het project “Oude Geularm” en “Gebiedsvisie Gulperberg” volgens afspraak overdragen aan het Waterschap Roer en Overmaas en de gemeente.

3 Beleid

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

3.1.2 Conclusie Rijksbeleid

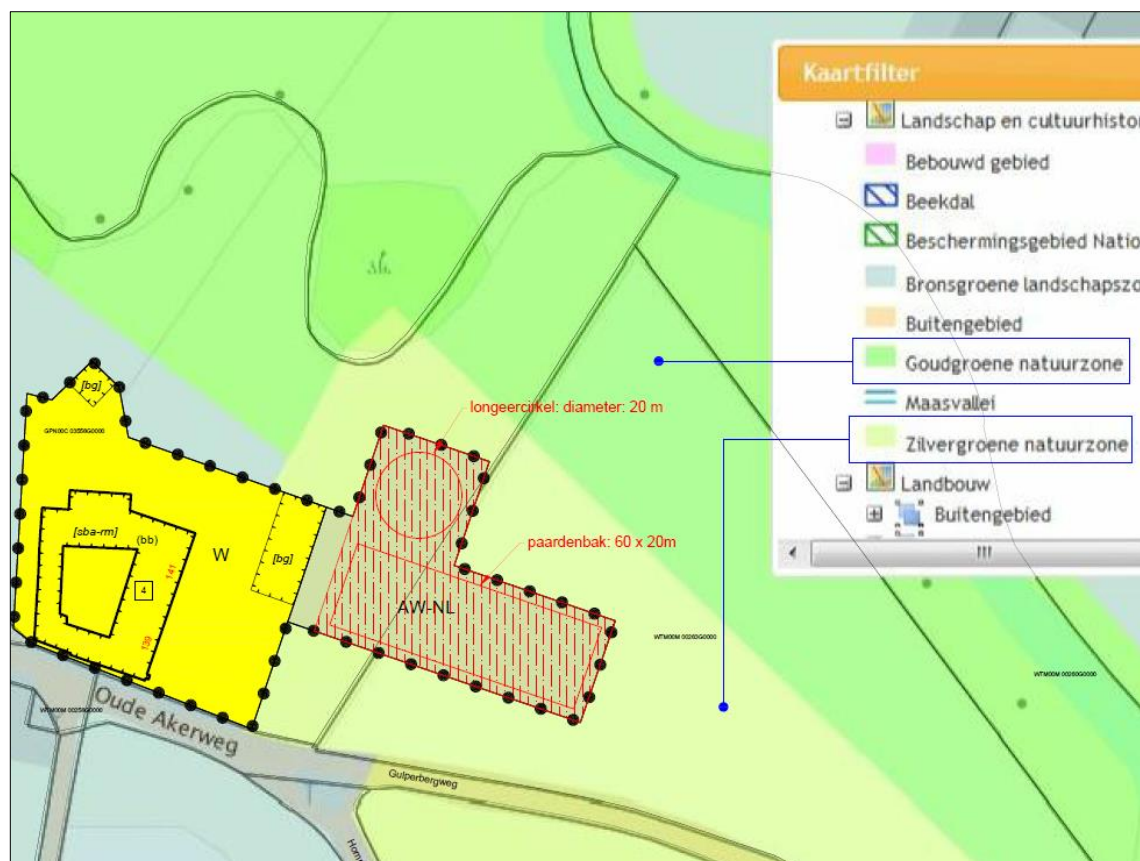
Het initiatief levert een bijdrage aan punt 3 van de hoofddoelen zoals door het Rijk geformuleerd. Gelet op het vorenstaande vormt het Rijksbeleid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de “Bronsgroene –” en de “Zilvergroene natuurzone”.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

Zilvergroene natuurzone

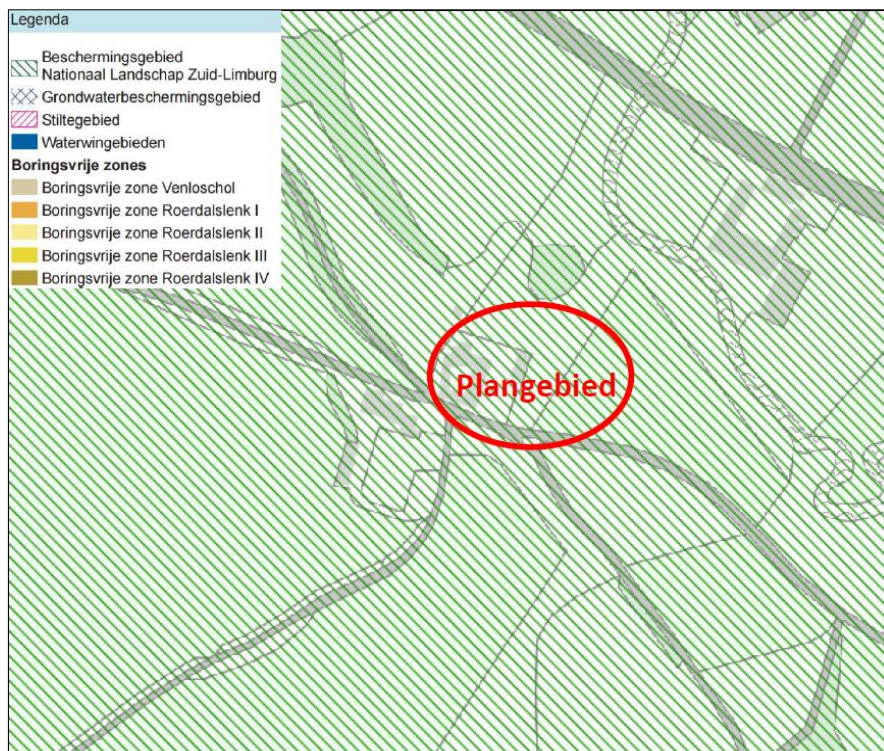
De 'zilvergroene natuurzone' betreft landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, het beheer en de ontwikkeling van flora en fauna en recreatief medegebruik.

Bronsgroene natuurzone

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

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart
'milieubeschermingsgebied
en' Omgevingsverordening
Limburg 2014 met ligging
plangebied

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 voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn: '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. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is formeel Rijksbeleid en 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, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

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 bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen 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.”*

Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Desondanks sluit het initiatief aan bij de doelstelling van de ladder aangezien er sprake is van het herbestemmen/herbenutten van een monumentale hoeve.

3.2.4 Verordening wonen Z-Limburg en Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Z-Limburg

Met ingang van 5 juli 2013 zijn de “Verordening wonen Zuid Limburg” en de “Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid Limburg” in werking getreden.

Het is de ambitie van de provincie om de woningmarkt in Limburg zo ver mogelijk op orde te brengen. Met name in Zuid Limburg is zichtbaar dat de huidige woningvoorraad de werkelijke woningbehoefte al ruimschoots overschrijdt. Bovendien is er in tal van bestemmingsplannen een planvoorraad vastgesteld, waarvan al zeker is dat daaraan geen behoefte meer bestaat. Verdere groei van die planvoorraad is overbodig, zeker als het plannen zou betreffen van het type waarvan nu al een overschot bestaat, zoals nieuwbouw buiten de huidige kernen, in woningsegmenten waar nu al van een overschot sprake is.

De door Provinciale Staten op 21 juni 2013 vastgestelde verordening wonen Zuid-Limburg zet een rem op het vaststellen van bestemmingsplannen voor de functie wonen in Zuid-Limburg. Meer van hetzelfde is overbodig.

De verordening maakt alleen onderscheid tussen plannen voor woningbouw op grond van de juridische status, niet op grond van inhoud of locatie. Dat laatste gebeurt in de beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg. Die bevat de uitzondering voor plannen die ook in de tussentijd wel toelaatbaar zijn. Dat wil zeggen dat tijdens de werkingsduur van de verordening Wonen Zuid-Limburg bestemmingsplannen voor de functie wonen kunnen worden vastgesteld, als deze voldoen aan de gestelde criteria in de beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg.

Toets planvoornemen aan de Verordening en regionale afspraken

Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg:

De verordening Wonen Zuid-Limburg is niet van toepassing indien:

- A. het plan voldoet aan de eisen van artikel 1 én 2, of*
- B. het plan deel uitmaakt van één van de in artikel 3 genoemde projecten, of*
- C. naar het oordeel van Gedeputeerde Staten wegens bijzondere omstandigheden de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de verordening*

Artikel 1:

- 1.a De sloop van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.*
- 1.b Deze eis is niet van toepassing indien:*
 - het een herstructureringsproject betreft, waarbij de sloop al in een eerdere fase plaatsgevonden heeft;*
 - er sprake is van kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).*

De 2 nieuwe woningen worden volledig binnen het monumentale casco gerealiseerd. Er worden geen uitbreidingen van het bebouwde oppervlak voorzien.

Artikel 2. Aan ten minste 4 van de 6 onderstaande criteria moet worden voldaan:

- 1. Het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen bestaand bebouwd gebied.*

Hoeve De Bek is gelegen buiten de rode contour tussen de kernen Gulpen en Partij. Er is sprake van een inpandige verbouwing en herbestemming van een monumentaal pand. Daarbij vindt er fysiek geen uitbreiding van bebouwing plaats en kan het planvoornemen worden beschouwd als een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied.

- 2. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de woonregiogemeenten waarin staat dat het plan bijdraagt aan een versterking van de woonmilieus.*

Hoeve De Bek is gelegen in een dorps/landelijk woonmilieu. Uit de diverse onderzoeken van o.a. Croonen en Companen, Atrive, STEC, etc. blijkt dit type woonmilieu nog steeds erg gewild en vanwege de integrale belangen die met deze aanvraag gemoeid zijn, kan dit woonmilieu ter plaatse ook versterkt worden doordat er mogelijkheden bestaan om het gebied kwalitatief op te waarderen.

3. *Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de woonregiogemeenten waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten.*

De geplande woningen worden levensloopbestendig en zorggeschikt uitgevoerd. Uit onderzoek is gebleken dat hier in de toekomst veel behoefte aan is.

4. *Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de woonregiogemeenten waarin staat dat het aantal te realiseren woningen is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.*

Aan dit criterium kan het plan niet voldoen aangezien er binnen de regio Maastricht en Mergelland geen regionale woningbouwprogrammering is vastgesteld.

5. *Het plan betreft een of meer van de volgende situaties:*
a. een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject.
b. kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).

Het plan voldoet aan dit criterium aangezien het een herbestemming betreft van een Rijksmonument en de woningen binnen het casco van het Rijksmonument worden gerealiseerd.

6. *Het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.*

Dit aspect zal aan de orde komen bij de herprioritering van de harde plannen in het kader van de regionale structuurvisie wonen.

Conclusie

Indien de Woonregiogemeenten kunnen instemmen met punt 2 en punt 3 voldoet het plan aan minimaal 4 van de genoemde criteria en kan het plan worden doorontwikkeld.

In het regionaal bestuurlijk portefeuillehoudersoverleg van 14 september 2015 is geadviseerd om medewerking te verlenen aan het toekennen van twee extra wooneenheden in de hoeve t.b.v. het realiseren van levensloopbestendige woningen, zodat er in totaal 4 woningen in gerealiseerd kunnen worden. Deze 2 extra wooneenheden worden aan de woningvoorraad toegevoegd, omdat het om een monumentaal pand gaat. Dit staat los van het ter beschikking stellen (verrekenen) van wooneenheden bij een nieuwbouwplan buiten het monument. In dat laatste geval moeten woningen worden gecompenseerd dan wel harde plancapaciteit vervallen.

Door de regio is besloten dat voor monumentale en historisch waardevolle panden, zoals hier aan de orde, wooneenheden ter beschikking worden gesteld. De regio c.q. de gemeente Gulpen-Wittem geeft prioriteit aan herbestemming van monumentale/historisch waardevolle panden. Omdat sprake is van een monument is initiatiefnemer voor het ter beschikking stellen van die wooneenheden geen vergoeding verschuldigd. Zie ook bijlage 1 (brief gemeente).

3.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

De gemeente Gulpen-Wittem heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in een gemeentelijke structuurvisie, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 3.4.2.

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 wijzen 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.

3.2.6 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen “Zilvergroene” en “Bronsgroene natuurzone” impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied ‘Nationaal Landschap Zuid-Limburg’ en eventuele andere beschermingsgebieden. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder van duurzame verstedelijking en de verordening ‘Wonen Zuid-Limburg’.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’ heeft de gemeente Gulpen-Wittem deze vertaald in de haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 3.4.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020

De gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland hebben in 2005 de Regionale woonvisie 2005-2009 vastgesteld. In deze visie zijn afspraken gemaakt over woningaantallen, woningtypen en kwaliteitseisen. Medio 2009 hebben de regiogemeenten tezamen met de provincie geconstateerd dat het nodig is om een actueel regionaal woonbeeld te laten opstellen en daarop volgend een regionale woningmarktverkenning te laten verrichten. Beide rapportages zijn de bouwstenen voor de Regionale Woonvisie 2010-2020.

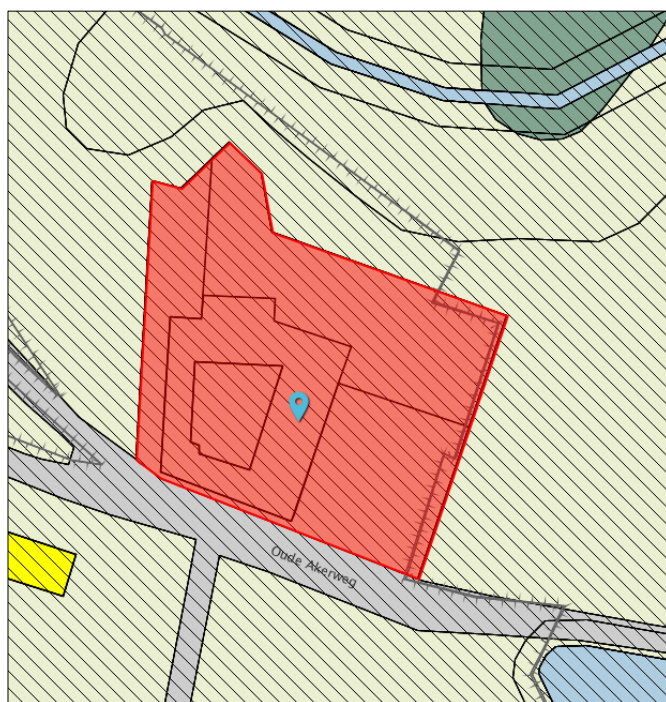
Uit het actueel woonbeeld bleek dat de gehele regio te maken heeft met een dalende bevolkingsomvang en een vergrijzende bevolking, omdat sprake is van een toenemend sterfteoverschot en negatief migratiesaldo. Dit leidt tot een gewijzigde bevolkingssamenstelling. Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen dat deze bevolkingsontwikkeling in de nabije toekomst noemenswaardig verandert. Uit de woningmarktverkenning blijkt dat door de bevolkingsontwikkeling de woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief moet worden gewijzigd, om aan de toekomstige woonbehoefte tegemoet te komen. Als dit niet gebeurt, dreigen er meer woningen te worden gebouwd dan waarvoor vraag is, gelet op de omvang van de woningbouw- en sloopplannen van de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland. Ook op kwalitatief gebied zal rekening moeten worden gehouden met het aanpassen van de huidige woningvoorraad en bouwplancapaciteit.

Met name door woonverdunding als gevolg van de vergrijzing, zal de vraag naar (kleinere) woningen vooralsnog toenemen en de toekomstige behoefte aan gezinswoningen afnemen. Op basis van de Regionale woonvisie 2010-2020 zijn door de regiogemeenten afspraken gemaakt. Kern van deze afspraken is, dat de gehele regio tot 2015 niet meer dan netto 1.340 woningen bouwt. Jaarlijks zal op de naleving hiervan via een monitoring worden toegezien en eventuele afstemming plaatsvinden. Daarnaast dienen de gemeenten in de regio zich in te spannen om de bestaande woningbouwplancapaciteit te verminderen. Beleid hiervoor zal gezamenlijk worden geformuleerd. Ook zal er gezamenlijk een toetsingskader worden ontwikkeld voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend(e) bestemmingsplan

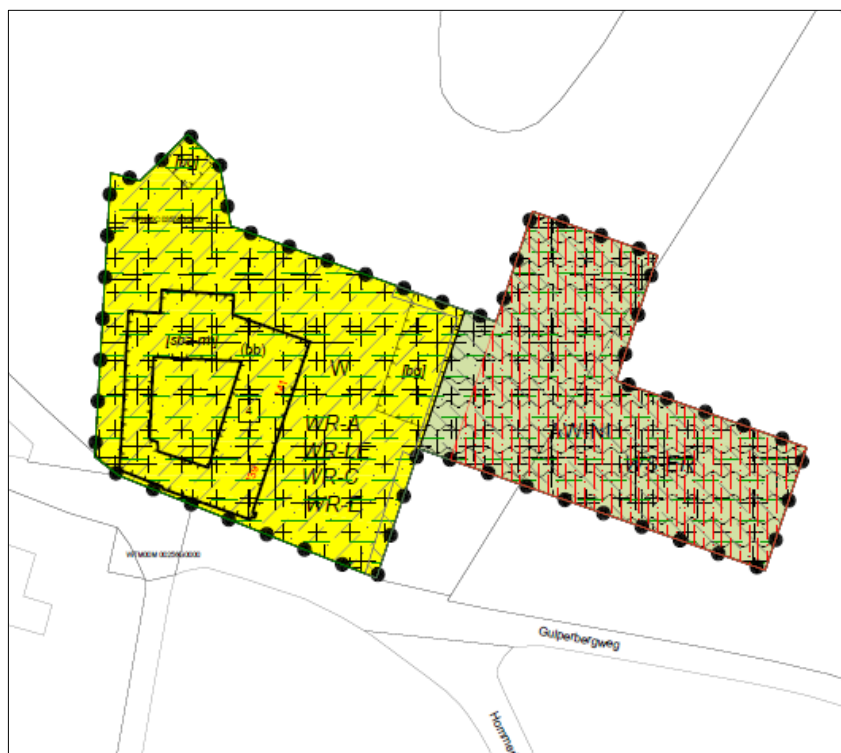
Momenteel vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gulpen-Wittem ter plekke van het plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 januari 2011.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding
Agrarisch-Bedrijf (rood)

Het beoogde bouwplan voorziet in het realiseren van 2 extra woningen in het Rijksmonument en het toestaan van B&B in de woningen binnen het Rijksmonument. Van een agrarisch bedrijf is in de toekomst geen sprake meer. Vandaar dat de geldende bestemming gewijzigd moet worden van “Agrarisch-Bedrijf” naar de bestemming “Wonen”. Hiertoe zal een “postzegelbestemmingsplan” in procedure moeten worden gebracht.

Daarnaast voorziet het planvoornemen in het realiseren van een buitenbak en langeercirkel ten behoeve van het op hobbymatige wijze houden van paarden. Hiervoor hoeft in principe geen wijziging van het bestemmingsplan plaats te vinden, omdat deze binnen het huidig geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Gulpen-Wittem ook middels een aanlegvergunning gerealiseerd kunnen worden. Ter plaatse van de buitenbak en de langeercirkel blijft de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden” van kracht. Middels een specifieke aanduiding wordt de aanleg/realisatie van de langeercirkel en de buitenbak toegelaten. Daarnaast wordt aan de verbeelding en regels een extra aanduiding voor “hobbymatig houden van paarden” toegevoegd, welke op de locatie expliciet en uitsluitend het op hobbymatige wijze houden van paarden toestaat.



Uitsnede verbeelding nieuw bestemmingsplan met plangebied

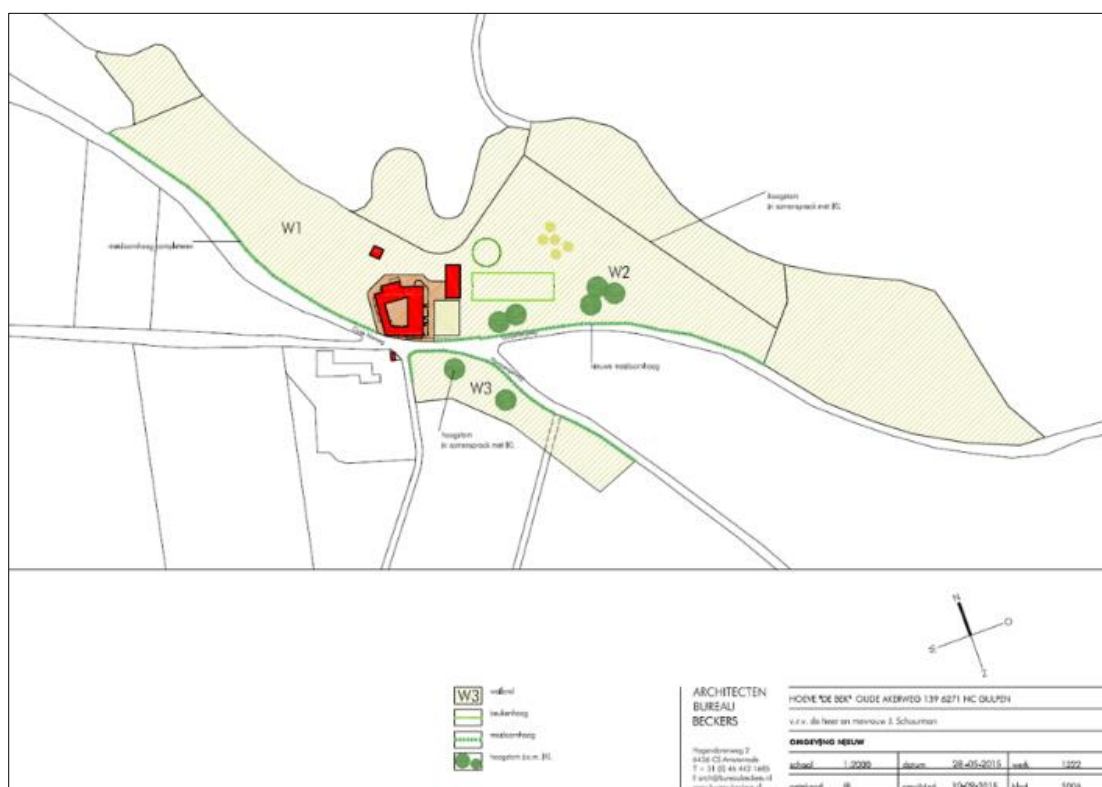
3.4.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de ‘Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul’, door de gemeenteraad vastgesteld op 29 maart 2012 (voor zover dit beleid betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem). In deze structuurvisie is tevens de provinciale beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’ vertaald in een ‘Gemeentelijk Kwaliteitsmenu’.

Het beleid zoals opgenomen in deze intergemeentelijke structuurvisie is van toepassing op de gebieden gelegen buiten de zogenaamde 'rode contouren'. Onderhavige projectlocatie is gelegen buiten de 'rode contouren'.

De realisatie van 2 extra woningen en het toestaan van B&B vindt plaats binnen de bestaande bebouwing van het Rijksmonument, waardoor een extra inspanning in de vorm van een landschappelijke inpassing niet noodzakelijk is.

Voor de buitenbak en de longheercirkel moet wel een inpassingsplan worden uitgewerkt. Zie figuur hieronder en **bijlage 3**.



Inpassingsplan

De gronden die tot de Hoeve blijven behoren, worden ingericht als weiland. In weiland 1 en 2 worden in samenspraak met IKL enkele hoogstam fruitbomen aangeplant. De buitenbak en de longheercirkel worden rondom voorzien van een beukenhaag. Verder zal langs de weg in westelijke richting een nieuwe meidoornhaag worden aangeplant en wordt in oostelijke richting de bestaande meidoornhaag versterkt/gecompleteerd.

Aangezien de buitenbak en de longheercirkel feitelijk middels een aanlegvergunning onder het huidige bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd, dus zonder wijziging van het bestemmingsplan en er slechts sprake is van beperkte ingrepen (geen bouwwerkzaamheden), is dit inpassingsplan door de gemeente beoordeeld.

3.4.3 Strategische visie Gulpen-Witterm 2009-2020

Om de kwaliteit van het buitengebied op peil te houden en te versterken, kiest de gemeente Gulpen-Witterm voor de dynamische erfgoedstrategie, waarbij voor wat betreft economische en ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, een 'ja, mits'-principe wordt gehanteerd.

Dit betekent dat wordt ingezet op het behoud, versterken en ontwikkelen van karakteristieke natuur- en cultuurlandschappelijke en cultuurhistorische waarden in het buitengebied, waarbij een nadrukkelijke rol is weggelegd voor de terreinbeheerders en de twee belangrijke economische dragers in onze gemeente: de toeristisch recreatieve sector en de agrarische sector. Dat gebeurt zonder de gemeente 'op slot' te zetten. Nieuwe ontwikkelingen worden positief ontvangen, met dien verstande dat ze, getoetst aan de visie, wel zorgvuldig ingepast moeten kunnen worden. Zie hiervoor 3.4.2.

Ten aanzien van de concrete bouwplannen binnen het Rijksmonument zal dit in goed overleg met de monumentencommissie worden uitgevoerd. Dit om te voorkomen dat er zaken, die vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijn, over het hoofd worden gezien.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

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

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Aeres Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Uit de rapportage van het verkennend bodemonderzoek volgt dat zowel in de boven- als de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de hiermee gepaard gaande inpandige bouw van twee woningen.

4.2 Geluid

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

Gelet op de ligging en de afstanden tot andere bedrijven is bij voorliggende planontwikkeling alleen sprake van wegverkeerslawaaï. Zie ook 4.3 betreffende de richtafstand voor geluid t.o.v. nabijgelegen bedrijven (industrialawaai).

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 geluidszone 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.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden. Onderhavig plangebied is gelegen aan de Oude Akerweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaai, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

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

4.3 Milieuzonering

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

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

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

De dichtstbijzijnde bedrijfslocatie betreft de (rund)vleesveehouderij aan de Rijksweg 2. Dit bedrijf ligt op een afstand van circa 190 meter van het plangebied. Op basis van brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' wordt voor rundveebedrijven een richtafstand van 100 meter aangehouden voor het aspect geur en 30 meter voor de aspecten fijn stof en geluid. Aangezien de afstand tussen het bedrijf en het plangebied ruimschoots groter is dan 100 meter, vormt het initiatief volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' geen belemmering voor de bedrijfsvoering voor het melkveebedrijf aan de Rijksweg 2.

Om er zeker van te zijn dat de nieuwe bestemming binnen de hoeve geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijen en om te beoordelen of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie mogelijk wordt aangetast door de aanwezigheid van de veehouderijen in de omgeving, is dit door het onderzoeksbureau Windmill verder onderzocht.

De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 5**.

Uit de rapportage van het onderzoek volgt dat de nieuwe geurgevoelige objecten binnen hoeve “De Bek” géén inbreuk maken op de vergunde geurrechten van omliggende veehouderijen. Ook de functiewijziging van de twee bestaande woningen (van agrarisch naar regulier geurgevoelig object) heeft geen consequenties voor de vergunde geurrechten van omliggende veehouderijen.

De voor- en achtergrondbelasting ter plaatse van zowel de bestaande als de nieuwe geurgevoelige objecten binnen de carré-hoeve is zeer laag. Het woon- en leefklimaat binnen de projectlocatie wordt als “zeer goed” gekwalificeerd.

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project ‘niet in 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 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

In casu wordt een bestaande agrarische bedrijf beëindigd en worden twee woningen binnen het bestaande Rijksmonument gerealiseerd. Per saldo vindt een verbetering van de luchtkwaliteit plaats, omdat een agrarisch bedrijf (akkerbouw/vleesveehouderij) wordt beëindigd.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bestemmingsplan van toepassing.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Dit aantal zal nooit voorkomen op betreffende locatie. Met betrekking tot de planontwikkeling zal er in verband met het beëindigen van het agrarisch bedrijf zelfs een afname zijn van het aantal verkeersbewegingen.

Invloed omliggende bedrijven op luchtkwaliteit

Zoals uit hoofdstuk 4.3 al blijkt is de afstand van de planlocatie tot de omliggende bedrijven die van invloed kunnen zijn op de fijn stof emissie groter dan 100 meter. Als richtafstand geldt 30 meter. Aan die afstand wordt dus ruimschoots voldaan. Een nader onderzoek over de invloed van fijn stof afkomstig van deze bedrijven op de planlocatie is derhalve niet noodzakelijk.

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

4.5 Externe veiligheid

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

Beleid

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

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

Groepsrisico

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

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bronnen. Wel bevindt zich op een afstand van ca. 600 meter een Shell tankstation met LPG. Het betreft een BEVI inrichting. In de risicokaart zijn hiervan de onderstaande gegevens opgenomen. Uit deze gegevens blijkt dat de afstand tot het plangebied ruim voldoende is en dat het tankstation geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

Het groeps- en plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

 Interprovinciaal Overleg	Risicokaart Risicokaart Rapportbeschrijving: 6703 - Shell Van der Weijer en Zn VOF 07052101/09 PBp Landelijk
6703 - Shell Van der Weijer en Zn VOF	
Type LPG (Categorie B)	
Specifieke informatie bij het type	
Vergunde jaardoorzet LPG [m3]	1000
Specifieke informatie installatie	
Volgnummer	1
Soort	VULPUNT
Naam van de installatie	Vulpunt
Risicoafstanden	
Risicoafstand (PR 10-5) [m]	25
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	110
Groepsrisico	
Groepsrisico overschrijding	N
Afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico [m]	150
Specifieke informatie installatie	
Volgnummer	2
Soort	RESERVOIR
Naam van de installatie	LPG-reservoir
Risicoafstanden	
Risicoafstand (PR 10-5) [m]	15
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	25
Groepsrisico	
Afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico [m]	150
Ligging reservoir	ONDERGRONDS
Waterinhoud reservoir [m3]	20
Specifieke informatie installatie	
Volgnummer	3
Soort	AFLEVERINSTALLATIE
Naam van de installatie	LPG-afleverinstallatie
Risicoafstanden	
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	15

Risicokaart Shell tankstation

Op de Risicokaart Limburg is verder te zien dat zich op ca. 600 meter en 700 meter afstand van het plangebied een aantal zogenaamde risicovolle bronnen bevinden. De afstand van het plangebied tot deze bronnen (vulpunten propaan) is groot. Het ligt buiten de risicocontouren van 20 meter behorende bij elk punt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

De in de omgeving van het plangebied gelegen N278 (Rijksweg Maastricht-Vaals) bevindt zich op een afstand van ca. 215 meter, dus op een grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de N278 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico.

Transportleidingen

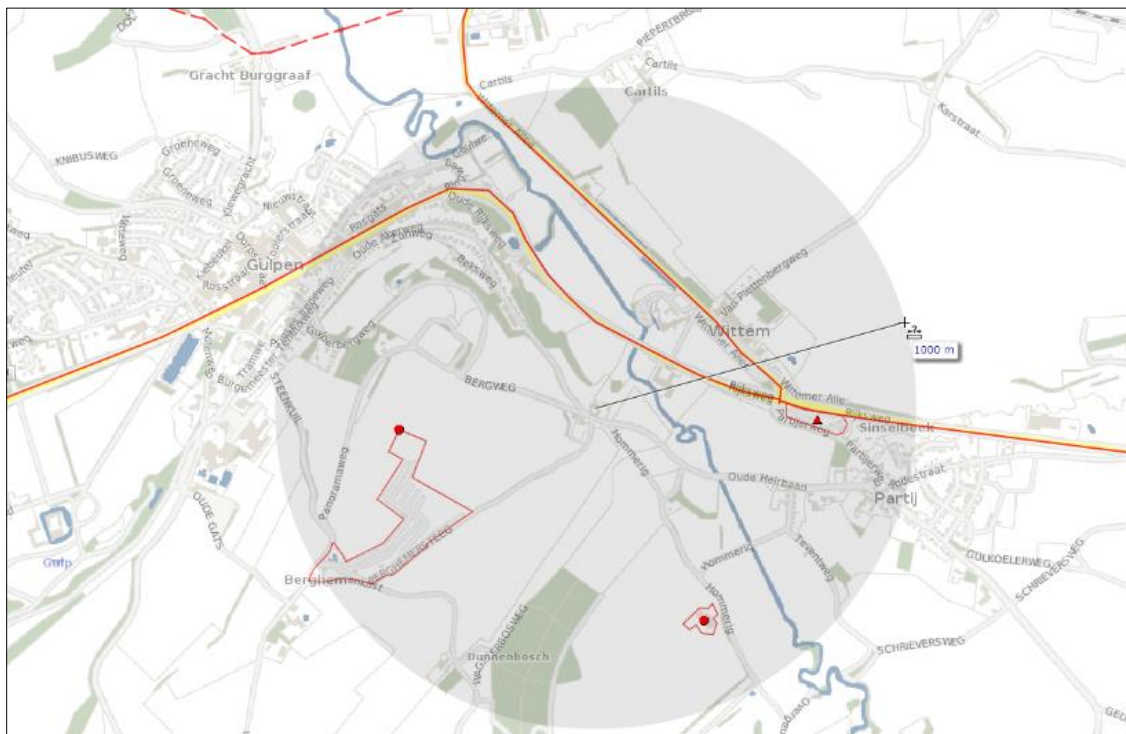
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich op ruime afstand (ca. 1.350 meter) een transportleiding van de Gasunie. Uit de risicokaart blijkt dat zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico geen belemmering vormen voor het plan. Voor de leiding van de Gasunie is geen risicocontour weergegeven.

Conclusie externe veiligheid

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

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



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

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

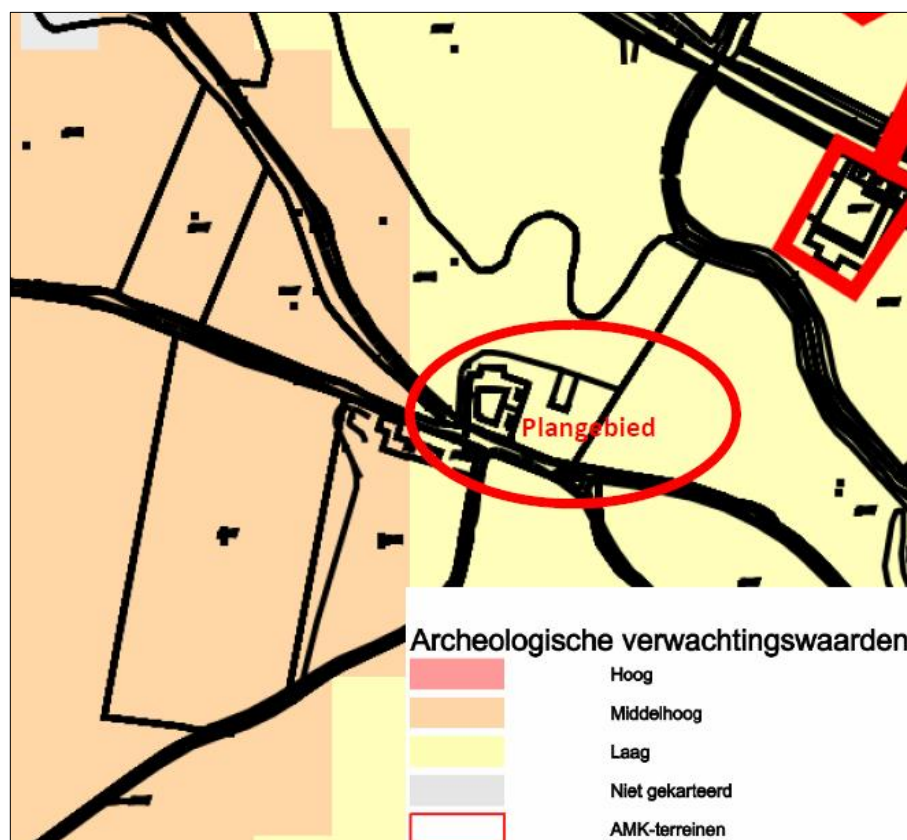
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

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

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de kaart 'Archeologie', behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' geraadpleegd.



Uitsnede kaart
'Archeologie' met
aanduiding plangebied

Uit bestudering van de kaart 'Archeologie' blijkt dat ter plekke van het onderhavige plangebied geen sprake is van een AMK gebied en dat er zich ook geen archeologische vindplaats bevindt binnen een afstand van 50 meter van de grens van het plangebied. Het plangebied is gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde.

Aan de hand van deze gegevens mag al geconcludeerd worden dat, conform het archeologiebeleid van de gemeente, een archeologisch onderzoek t.b.v. de planontwikkeling niet noodzakelijk is.

De bouw van de 2 woningen vindt bovendien plaats binnen de bestaande bebouwing waar nu nog stallen aanwezig zijn. De ondergrond ter plekke van deze bebouwing is reeds geroerd vanwege de aanwezigheid van mestkelders en fundamenteën en wordt ook niet dieper geroerd dan nu reeds het geval is. Ook bij de aanleg van de buitenbak en de logeercirkel wordt de bodem niet dieper geroerd dan 30 cm beneden het maaiveld.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek levert dan ook geen meerwaarde op voor de wetenschap.

Ten behoeve van deze planontwikkeling is een bouwhistorisch onderzoek van het rijksmonument uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de rechtse vleugel (de stalvleugel) met de aanbouw achter de schuur, als indifferent aan te merken zijn. Dit betekent dat dit deel gewijzigd mag worden ten behoeve van de realisatie van de 2 woningen. Het historisch bouwkundig onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2.

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

5.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Het plangebied is ontsloten aan de Oude Akerweg welke in westelijke richting splitst in de Bergweg en Oude Akerweg en in oostelijk richting splitst in de Oude Akerweg en Hommerig en in de richting van Partij gaat de Oude Akerweg over in de Oude Heirbaan.

De Oude Akerweg en de Bergweg is een populaire toeristische route vanuit Partij naar de Gulperberg en omgekeerd. Behalve toeristen bestaat het verkeer voornamelijk uit bestemmingsverkeer. Het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in de bestemming 'Wonen', waarbij twee woningen worden toegevoegd, heeft nauwelijks gevolgen voor de verkeersstructuur. Door de opheffing van het agrarisch bedrijf verminderen zelfs de verkeersstromen. Het bestaande wegennet kan de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe woningen aldus probleemloos opvangen.

5.3.2 Parkeren

In het kader van het aspect parkeren hanteert de gemeente Gulpen-Wittem een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied bevinden zich 2 bestaande woningen en wordt de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Voor de 4 woningen moeten aldus 8 parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig zijn. Gelet op de omvang van - en parkeergelegenheid binnen het plangebied - vormt dit geen probleem en wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan. Ten behoeve van de nieuwe woningen wordt zelf voorzien van parkeergelegenheid binnen de bestaande loods.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

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

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

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend bestemmingsplan is op 30 september 2015 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling naar verwachting invloed heeft op de waterhuishouding. Daarom is op deze ontwikkeling de reguliere watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Watertoetsloket Roer en Overmaas betrokken dient te worden bij de voorbereiding van het plan.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen, waaronder ook de langeercirkel en de buitenbak, zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater van de nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwing zal via dakgoten en hemelwaterafvoeren worden afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening

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

Het Waterschap Roer en Overmaas, waar de gemeente Gulpen-Wittert onder valt, stelt dat een hemelwatervoorziening gedimensioneerd dient te worden op T=25, met het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van T=100 moeten in beeld worden gebracht en bij risico's dienen er maatregelen te worden getroffen.

De beoogde woningen hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 360 m².

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de nieuwe (dak)verhardingen, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar (T = 25), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar (T = 100), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter.

Vorenstaande kengetallen impliceren bij het genoemde oppervlak aan (dak)verhardingen navolgende hoeveelheden hemelwater:

- T = 25 : $360 \text{ m}^2 * 35 \text{ mm} = 13 \text{ m}^3$
- T = 100 : $360 \text{ m}^2 * 45 \text{ mm} = 16 \text{ m}^3$

De te realiseren hemelwatervoorziening krijgt een inhoud van 16 m^3 . Deze inhoud is voldoende om ook extreme buien (T=100) op te kunnen vangen. Bij zeer extreme buien zal de hemelwatervoorziening overlopen. Echter, omdat deze is gesitueerd in het weiland, zal het overtallige water infiltreren in de bodem. Van risico's of extreme wateroverlast zal ook bij zeer extreme buien geen sprake zijn.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren woningen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op het terreinverloop en de aanwezigheid van blijvend grasland rondom het plangebied. In het verleden hebben zich ook geen problemen met wateroverlast voorgedaan.

(Pré)wateradvies

Voorliggende planontwikkeling, en hoe om wordt gegaan met het afval- en hemelwater binnen het plangebied, is middels de digitale watertoets voor advies voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas.

Het waterschap heeft het volgende wateradvies uitgebracht;
P.M.

De samenvatting van de melding watertoets en het advies zijn bijgevoegd als **bijlage 6**.

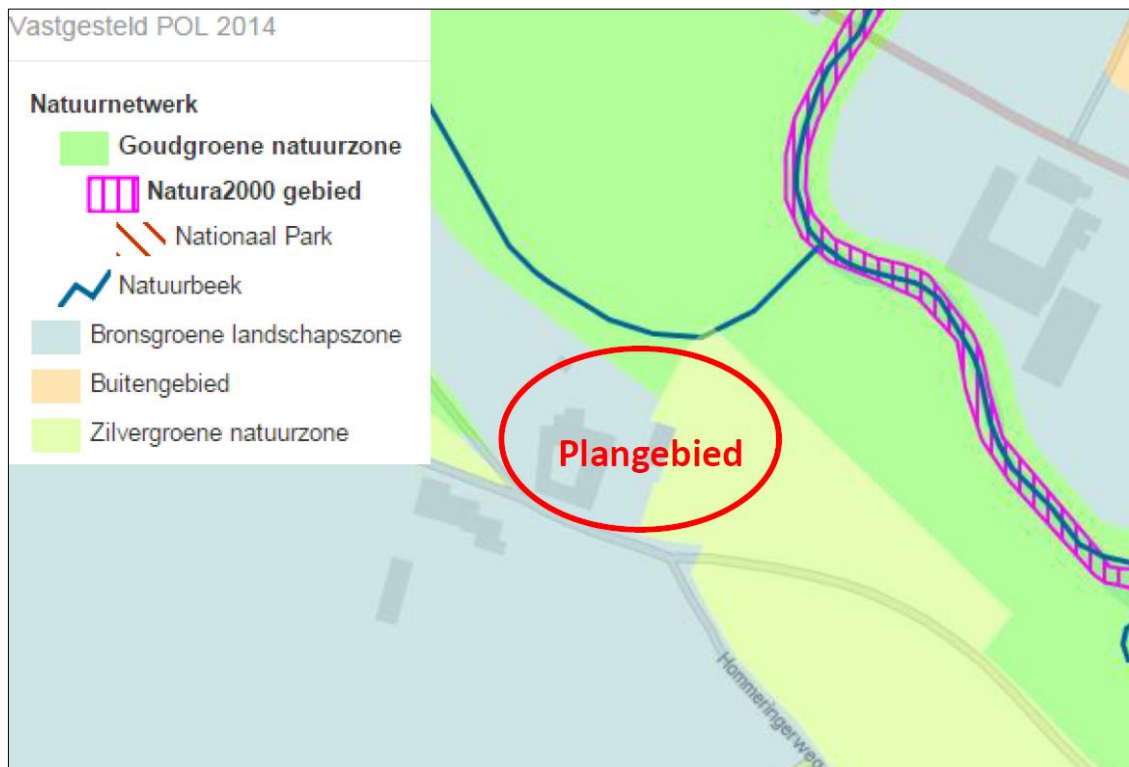
Conclusie

Gelet op vorenstaande en het positieve (pré)wateradvies vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de “Bronsgroene- en Zilvergroene natuurzone” (zie tevens paragraaf 3.2.1).



Uitsnede kaart 7 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

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

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het plangebied betreft een agrarische bedrijfslocatie, waarbij binnen de bestaande bebouwing van een Rijksmonument 2 nieuwe woningen worden opgericht. Er is dus geen sprake van een groter of kleiner bouwvolume. Het aanleggen van een longecirkel en een buitenbak betreft geen gebouwen. Door het planvoornemen vindt dus geen aantasting van de openheid van het buitengebied plaats.

Het groene karakter

Onderdeel van voorliggende planontwikkeling vormt een landschappelijke inpassing. In dit inpassingsplan is vastgelegd dat diverse hagen en hoogstam fruitbomen worden aangeplant en in stand worden gehouden. Het groene karakter van het buitengebied wordt hierdoor versterkt.

Reliëf en ondergrond

Het plangebied bevindt zich aan de voet van en Gulperberg en ter plaatse van de longeercirkel en de buitenbak is het nagenoeg vlak. Het aanwezige reliëf blijft intact en wordt dus niet verstoord door het planvoornemen. Omdat de beoogde woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, is geen sprake van een aantasting van het landschap.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Ter plekke van het plangebied wordt binnen de bestaande bebouwing van het Rijksmonument in overleg met de monumentencommissie 2 nieuwe woningen gerealiseerd. Verder zullen er ook restauratiewerkzaamheden plaatsvinden aan de overige bebouwing van het Rijksmonument. Het cultuurhistorisch erfgoed wordt dan ook niet aangetast door de beoogde ontwikkeling.

Aan het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" toegekend, vanwege de ligging in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Ondanks dat op basis van het nieuwe vastgestelde POL2014 de POG-status is vervallen, dient - vanwege de planologisch-juridische vertaling hiervan in het bestemmingsplan - gekeken te worden naar de voorschriften behorende bij de dubbelbestemming "Waarde - Ecologie".

Gelet op de voorschriften bij de dubbelbestemming "Waarde - Ecologie" zijn deze gronden 'mede bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden'.

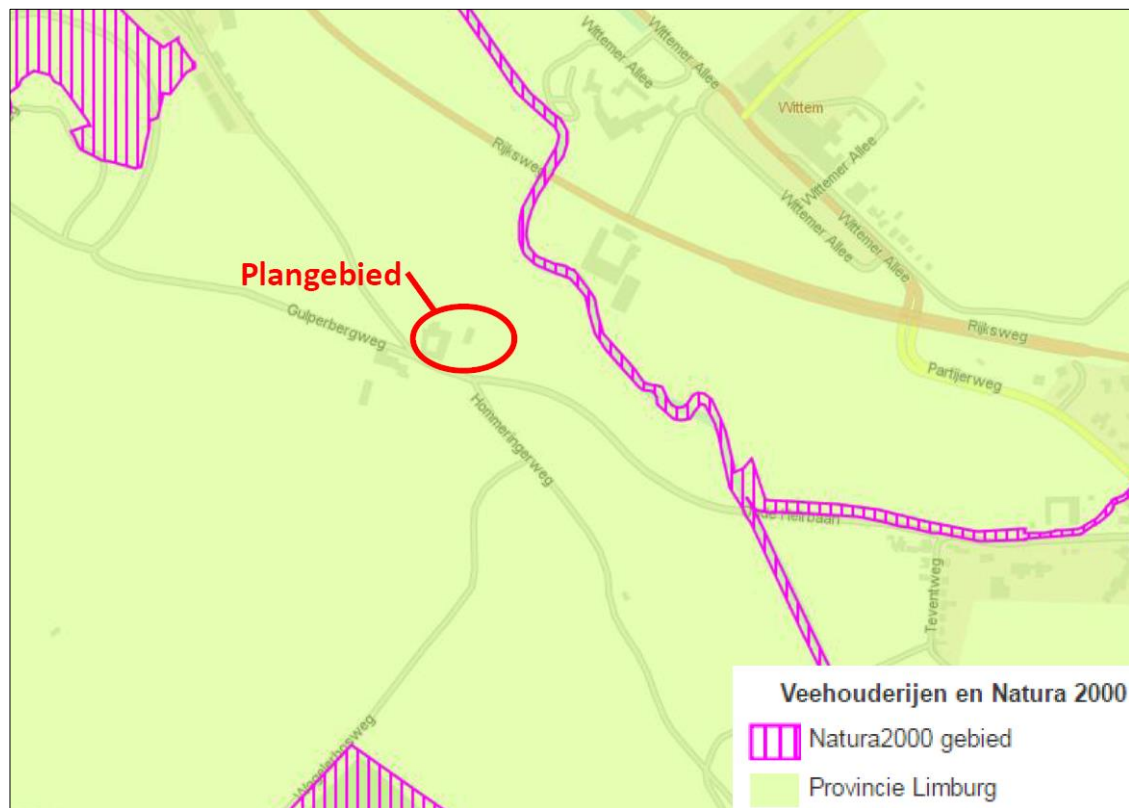
Er geldt ter plekke van deze gronden een verbod om zonder vergunning ('omgevingsvergunning') een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het bebossen van gronden ten behoeve van houtproductie;
- d. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschroeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen;
- e. het aanleggen van voorzieningen voor de opvang van hemelwater en de afvoer van hemelwater vanaf een dergelijke voorziening.

Bij onderhavig project is sprake van de aanleg van een longeercirkel en een buitenbak. De planregels laten de aanleg van deze voorzieningen toe.

5.5.2 Natura2000

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



Kaart 7 'Veehouderijen en Natura2000' OvL2014 met aanduiding plangebied

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het 'Geuldal'. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 80 meter van het plangebied. Vanwege de beperkte ruimtelijke ingrepen zijn geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied te verwachten. Het beëindigen van het agrarische bedrijf (met vleesvee) heeft zelfs een positief effect. De ammoniakdepositie neemt immers fors af.

5.5.3 Landschapselementen

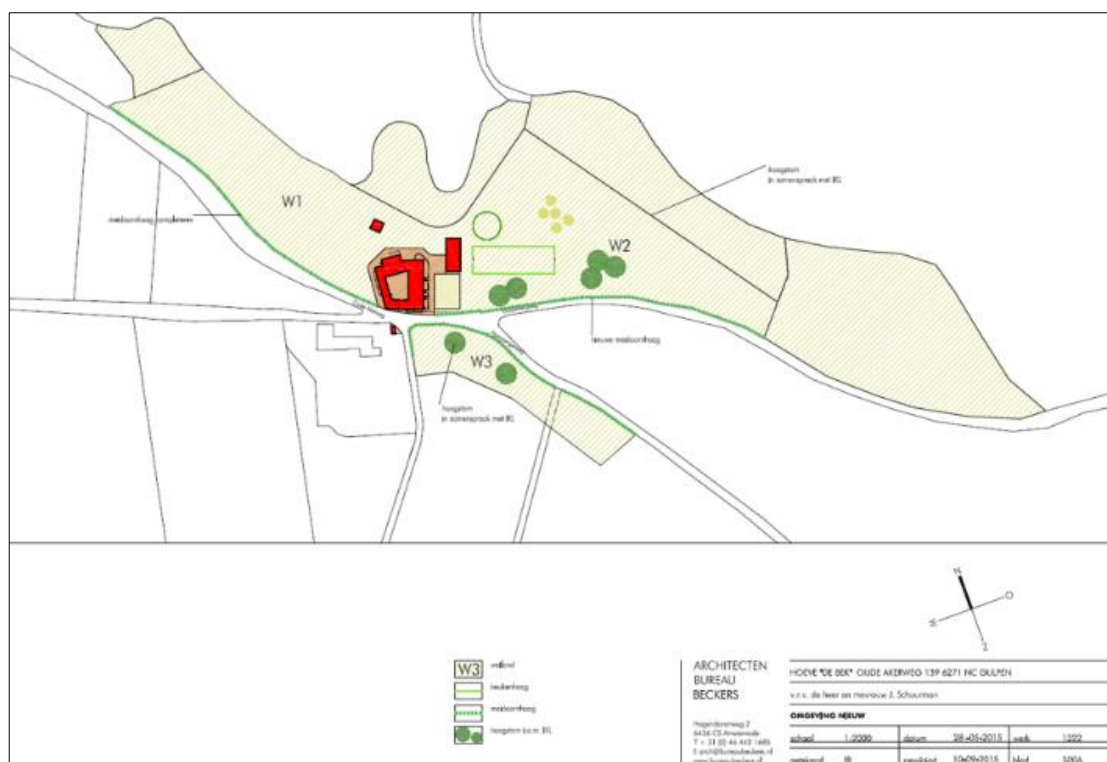
Naast de dubbelbestemming "Waarde - Ecologie" heeft de gemeente Gulpen-Wittem, middels vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', tevens (o.a.) waardevolle landschapselementen een planologisch-juridische vertaling gegeven. Dit middels de dubbelbestemming "Waarde - Landschapselement". Uit de daarbij behorende kaart blijkt dat binnen het plangebied geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. Wel liggen in de nabijheid enkele landschapselementen zoals holle wegen en een koele poel (oude Geularm). Door het planvoornemen worden dus geen landschapselementen verstoord of aangetast.

5.5.4 Inpassingsplan

Ten behoeve van het beoogde planvoornemen is een inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan bestaat uit 6 elementen, welke gezamenlijk zorgen voor een robuuste inpassing en versterking van het landschap:

1. aanleg en behoud van weilanden rondom het plangebied;
2. natuurlijke inpassing waterbuffer voor opvang hemelwater;
3. aanleg nieuwe meidoorn hagen langs de Oude Akerweg en Hommerig;
4. completeren bestaande meidoornhaag langs de Oude Akerweg;
5. aanleg hoogstam-fruitbomen i.o.m. IKL in weiland 1 en 2;
6. aanleg beukenhagen rondom langeercirkel en buitenbak

De daadwerkelijke realisatie en instandhouding van de nieuwe aan te planten landschapselementen is in juridische zin (zowel privaats- als publiekrechtelijk) tussen de gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. Het inpassingsplan is als bijlage 1 opgenomen bij de planregels en de aanleg en het onderhoud zijn planologisch verankerd in de regels.



Uitsnede landschappelijke inpassing Oude Akerweg 139 Gulpen

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora- en Faunawet).

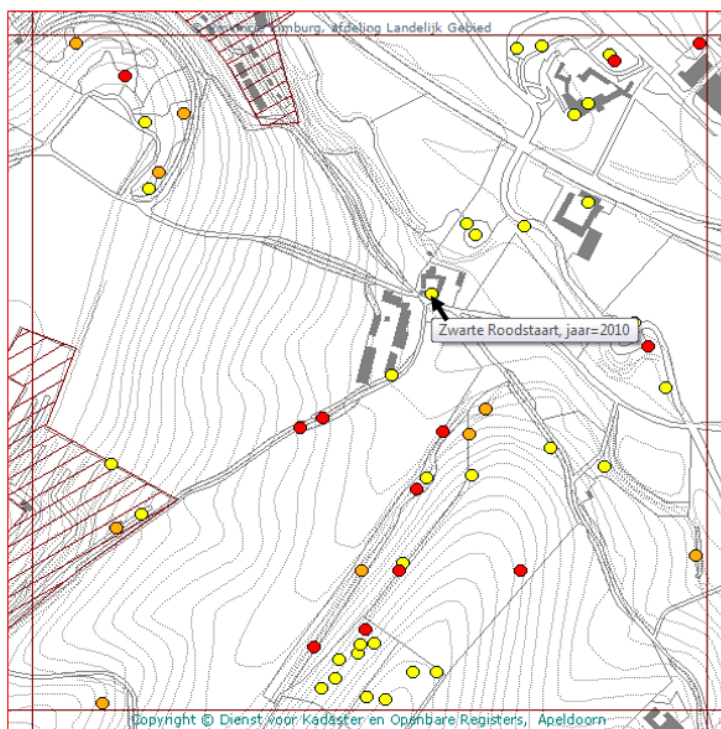
In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

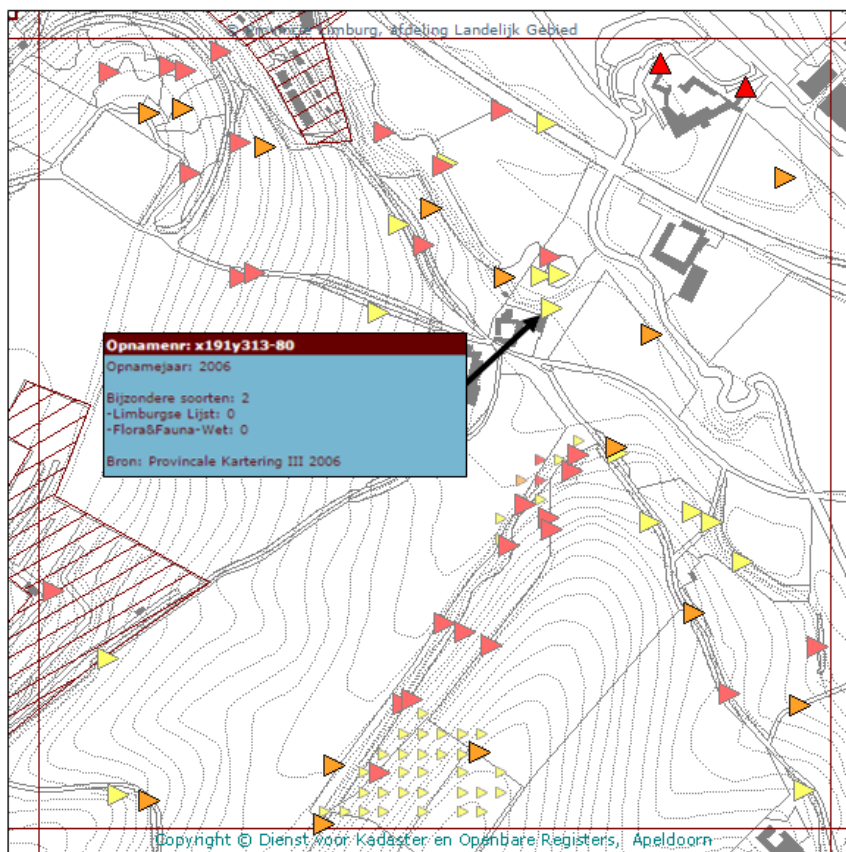
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 2 woningen binnen een bestaand gebouw dat nu nog intensief gebruik wordt als stal en stallingsruimte en de realisatie van een buitenbak met longecirkel ten behoeve van het op hobbymatige wijze houden van paarden op grond die ook nog intensief in gebruik is voor de veehouderij. In en op deze locaties zijn, vanwege het intensieve gebruik, op dit moment geen beschermde flora en fauna te verwachten.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg stelt voor het beoordelen of binnen het plangebied beschermde en bedreigde dier- en plantensoorten voorkomen haar natuurgegevens beschikbaar. Voor de betreffende planlocatie zijn natuurgegevens beschikbaar uit 2006 (Flora) en 2010 (Fauna). Uit deze gegevens blijkt dat er geen beschermde flora- en fauna soorten binnen het plangebied aanwezig zijn.



Kaartuitsneden "Broedvogels" 2010. Bron: Natuurgegevens Provincie Limburg



Kaartuitsneden "Flora" 2006. Bron: Natuurgegevens Provincie Limburg

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het 'Geuldal'. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 80 meter van het plangebied. Vanwege de beperkte ruimtelijke ingrepen zijn geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied te verwachten. Het beëindigen van het agrarische bedrijf (met vleesvee) heeft zelfs een positief effect. De ammoniakdepositie neemt immers fors af.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het huidige intensieve gebruik van de gebouwen en de gronden t.b.v. de planontwikkeling is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Ook bij een inspectie van de intensief gebruikte gebouwen op de locatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van beschermde soorten. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van de 2 woningen en de aanleg van de longceercirkel en buitenbak kan, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, mogelijk een schadelijk effect hebben op deze algemene soorten. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

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

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk vrijkomende bruikbare materialen ter plaatse van de nieuwe woningen worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten t.b.v. de in de bestaande bebouwing te realiseren woningen van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning - bouw.

Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

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 den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

De gemeente Gulpen-Wittern sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

6.2 Planschade

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

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

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

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Hoeve De Bek te Gulpen' van de gemeente Gulpen-Wittem bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

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

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

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

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

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

7.2.1 Toelichting

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

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

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

Aan het voormalig plangebied “Agrarisch Bedrijf” is nu de bestemming “Wonen” toegekend. Tevens zijn de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie”, “Waarde - Cultuurhistorie”, “Waarde - Ecologie” en “Waarde - Landschapselement” opgenomen, conform het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’.

Tevens zijn aanduidingen opgenomen met specifieke regels, vanwege de ligging in een bodembeschermingsgebied en de POG.

Aanvullend is de functienaanduiding “bed en breakfast” en de maatvoeringsaanduiding “maximum aantal wooneenheden” opgenomen.

Voor het plangebied waarin de langeercirkel en de buitenbak zijn opgenomen blijft de bestemming “Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden” gelden.

Hierin zijn de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie”, “Waarde - Cultuurhistorie”, “Waarde - Ecologie” en “Waarde - Landschapselement” en “Waarde - Erosie” opgenomen, conform het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’.

Tevens zijn aanduidingen opgenomen met specifieke regels, vanwege de ligging in een bodembeschermingsgebied en de EHS en is deze aangevuld met de aanduiding wetgevingzone – voorzieningen buiten het bouwvlak.

7.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000. In de verbeelding is de bestemming “Wonen” en “Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden” opgenomen, inclusief de geldende dubbelbestemmingen. Binnen de bestemming “Wonen” is het maximaal aantal woonheden opgenomen, zijnde 4 wooneenheden (2 bestaand en 2 nieuw). Verder is binnen de bestemming “Wonen” ook de aanduiding “Bed en Breakfast” opgenomen. Binnen de bestemming “Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden” is ten behoeve van de langeercirkel en de buitenbak de wetgevingzone “voorziening buiten bouwvlak” opgenomen.

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

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

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan 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.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro in het ontwerpstadium voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn verwerkt in het plan.

8.3 Inspraak

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

De gemeente Gulpen-Wittem heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen. Gedurende de publicatietermijn kan door eenieder inspraak op de planontwikkeling worden geleverd.

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 10 december 2015 tot en met 20 januari 2016 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn géén zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. Principeakkoord gemeente d.d. 29 juli 2015
2. Bouwhistorisch onderzoek
3. Inpassingsplan
4. Rapportage bodemonderzoek
5. Quicksan geurhinder veehouderijen en bepalen woon en leefklimaat
6. Samenvatting melding watertoets