



Wijzigingsplan

- onderdeel Toelichting -

Elzeterweg 5

Gemeente Gulpen-Wittem



Wijzigingsplan

Elzeterweg 5

Gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.WPElzeterweg5-VG01
Rapportnummer:	M171045.008/ASA
Opdrachtgever:	de heer E.L.M.M. Hensgens
Opsteller:	Ir. A.H.E. Sauren
Status:	vastgesteld
Datum:	13 maart 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

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

info@aelmans.com

www.aelmans.com

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



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

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.3	Ruimtelijke effecten	10
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2	Conclusie Rijksbeleid	14
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	Limburgs Kwaliteitsmenu	16
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	17
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1	Geldend bestemmingsplan	18
3.4.2	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg.....	20
3.4.3	De Lokale Woonvisie 2018 - 2025.....	20
3.4.4	Conclusie gemeentelijk beleid	20
4	Milieutechnische aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Milieuzonering.....	22
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.4.1	Algemeen.....	23
4.4.2	Het besluit NIBM	24
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	24
4.4.4	Conclusie	24
4.5	Externe veiligheid	24
4.5.1	Beleid.....	24
4.5.2	Groepsrisico.....	25

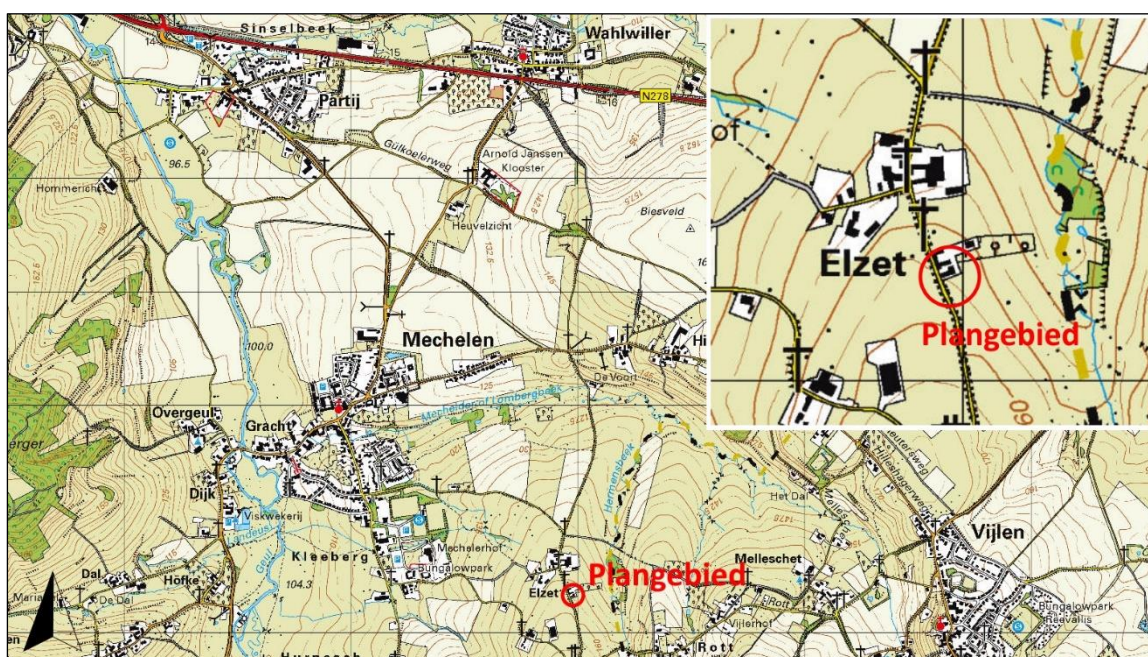
4.5.3	Plaatsgebonden risico.....	25
4.5.4	Transportassen	26
4.5.5	Resultaten en conclusies externe veiligheid	27
5	Overige ruimtelijke aspecten	29
5.1	Archeologie & cultuurhistorie	29
5.1.1	Archeologie.....	29
5.1.2	Cultuurhistorie.....	30
5.2	Kabels en leidingen.....	31
5.3	Verkeer en parkeren.....	31
5.3.1	Verkeersstructuur.....	31
5.3.2	Parkeren	31
5.4	Waterhuishouding.....	32
5.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	32
5.4.2	Provinciaal beleid	32
5.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	32
5.4.4	Afvalwater	32
5.4.5	Conclusie	33
5.5	Natuur en landschap	33
5.5.1	Kernkwaliteiten	33
5.5.2	Natura2000.....	35
5.6	Flora en fauna.....	35
5.6.1	Algemeen.....	35
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	36
5.6.3	Conclusie flora en fauna	36
5.7	Duurzaamheid	36
6	Uitvoerbaarheid.....	39
6.1	Grondexploitatie.....	39
6.1.1	Algemeen.....	39
6.1.2	Exploitatieplan.....	39
6.2	Planschade.....	40
7	Planstukken	41
7.1	Algemeen.....	41
7.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	41
7.2.1	Toelichting	42
7.2.2	Regels	42
7.2.3	Verbeelding	43

8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	45
8.1	Inleiding.....	45
8.2	Vooroverleg.....	45
8.3	Formele procedure.....	45
8.3.1	Algemeen.....	45
8.3.2	Zienswijzen	46
9	Bijlagen.....	47

1 Inleiding

De heer Hensgens (hierna: de initiatiefnemer) heeft op de locatie Elzeterweg 5 een schuur in eigendom, welke in het verleden deel uitmaakte van het agrarisch bedrijf van zijn ouders. De schuur maakt onderdeel uit van een historisch erfgoed ensemble van karakteristieke agrarische bebouwing en is aangewezen als karakteristiek object.

Het gebruik van de locatie als schuur doet geen recht aan de unieke plek, met een fraaie ligging en vrij uitzicht. Vandaar dat initiatiefnemer voornemens is om de schuur te verbouwen tot een fraaie woning.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Op basis van artikel 25.5.2 onder a van de geldende planregels van het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied' is het verboden vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning. In artikel 25.7.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op basis waarvan een nieuwe woning in een monumentaal of karakteristiek bijgebouw kan worden gerealiseerd. Tevens dient elke toevoeging van een woning op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg te worden gecompenseerd.

Op 17 augustus 2017 heeft de initiatiefnemer aan het college van burgemeester en wethouders verzocht planologische medewerking te verlenen voor het realiseren van een nieuwe woning in het karakteristieke bijgebouw op de locatie Elzeterweg 5 te Mechelen. Middels schrijven d.d. 25 oktober 2017 heeft de gemeente kenbaar gemaakt in beginsel medewerking te verlenen (zie **Bijlage 1**). Om de bovenstaande ontwikkeling mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan worden gewijzigd.

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

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Elzeterweg 5 te (6281 NN) te Mechelen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Wittem – sectie M – nrs. 470 en 471 (gedeeltelijk).



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Het buurtschap Elzet is gelegen op een plateau in het buitengebied ten (zuid)oosten van Mechelen. Het gehucht is gelegen langs de Elzeterweg. De naam is waarschijnlijk afgeleid van een elzenbosje. In Elzet staan verschillende (vakwerk)boerderijen. Nabij de buurtschap ligt het Elzetterbos, een onderdeel van het Vijlenerbos. In de omgeving is een authentiek Zuid-Limburgs landschap met hoogstamboomgaarden, hagen en holle wegen. Aan de oostzijde van Elzet stroomt de Hermensbeek.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van de foto op de volgende pagina.



Foto bestaande situatie (bron: Google Streetview)

2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemer beoogt de bestaande schuur, als onderdeel van het karakteristiek ensemble, te verbouwen tot een volwaardige woning.

De schuur waarin de woning wordt beoogd, maakt deel uit van een bebouwingseenheid van Elzeterweg 3 en 5, dat deels is aangewezen als Rijksmonument en de overige (bij)gebouwen zijn aangeduid als 'karakteristiek'. Teneinde de karakteristieke elementen zoveel mogelijk te behouden, is een in hoofdzaak inpandige verbouwing beoogd. De bouwmassa wordt niet uitgebreid. Door SG Bouwadviesbureau is een tekening van de bestaande toestand gemaakt. Deze is opgenomen in **bijlage 2**. Tevens is een tekening van de beoogde verbouwing tot woning gemaakt. Deze tekeningen van de beoogde toestand is bijgevoegd in **bijlage 3**.

2.3 Ruimtelijke effecten

Voorliggende planontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Van belang is of deze ruimtelijke effecten aanvaardbaar kunnen worden geacht.

Omdat sprake is van een hoofdzakelijk inpandige verbouwing, waarbij in een karakteristiek agrarisch bebouwingsensemble een passende woning wordt gerealiseerd, zullen slechts beperkte wijzigingen in de gevels worden aangebracht. De te realiseren ramen zullen zorgvuldig worden gekozen, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande gevelopeningen. Bij het planvoornemen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de (cultuur)historische waarden van de bebouwing.

Omdat geen uitbreiding van bebouwing wordt beoogd, is geen verandering van stedenbouwkundige aard te verwachten.

Ter plekke wordt een kwaliteitsslag beoogd. Door het bijgebouw om te vormen naar woning, kan de bebouwing een kwalitatief hogere invulling krijgen dat meer recht doet aan de specifieke waarden van de locatie.

Om de kwaliteit van de karakteristieke bebouwing binnen het historisch ensemble te waarborgen, zal vooroverleg plaatsvinden met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de Monumentencommissie. Door de ligging in het buitengebied van in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg zal het voornemen tevens voor advies worden voorgelegd aan de Provincie Limburg.

Voorliggend planvoornemen heeft nauwelijks tot geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg. Het planvoornemen wordt dan ook aanvaardbaar geacht.

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 (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied', de Intergemeentelijke Structuurvisie en de 'Lokale Woonvisie 2018 – 2025'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Conclusie Rijksbeleid

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

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. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

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



Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging plangebied

Bronsgroene landschapszone

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

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging plangebied

Beschermsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

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

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

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. 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 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen’. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

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 moet worden onderzocht. Omdat sprake is van een beeldbepalend gebouw, wordt hieraan voldaan.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

De gemeente Gulpen-Witterm heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in een intergemeentelijke 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 wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘groenfonds’. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen

onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Bronsgroene landschapszone' impliceert 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 voor duurzame verstedelijking.

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 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

De Zuid-Limburgse transformatieopgave op de woningmarkt is groot, complex en kosten- en arbeidsintensief. Door de interacties tussen gemeenten en regio's zijn bindende beleidsafspraken en een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt noodzakelijk.

Basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat er confrontatie nodig is van de behoefte met het bestaande aanbod aan woningen en alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die echt van meerwaarde zijn.

Er is alleen sprake van een goed functionerende woningmarkt als vraag en aanbod in verhouding staan tot elkaar. Om dit te bereiken zullen gemeenten planologische-juridische, financiële en organisatorische kaders moeten bepalen, waarbinnen publieke en private partijen opereren. Op deze wijze kan de woningmarkt ook daadwerkelijk goed haar werk doen.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct daaraan gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisatie van een nieuwe woning mogelijk. De gemeente Gulpen-Wittem staat toe dat de nieuwe woning te compenseren door het inzetten van een woningbouwcontingent van buiten de eigen gemeente. De problematiek van de woningmarkt in Zuid-Limburg is immers een probleem dat de gemeentegrenzen overschrijdt. De Initiatiefnemer heeft d.d. 21 juni 2018 een overeenkomst tot aankoop van een woningcontingent aan de Craubekerstraat 2-2a te Klimmen (gemeente Voerendaal) getekend. Dit woningcontingent komt vrij middels het verbouwen en samenvoegen van twee vergunde wooneenheden in een monumentale woonboerderij tot één woning. De planprocedures van de beoogde woningontwikkeling aan de Elzeterweg 5 en de onttrekking aan de Craubekerstraat 2-2a zullen parallel lopen, zodat sprake is van een duurzame planologische onttrekking van de woonbestemming in de gemeente Voerendaal. Tevens is in de planregels van voorliggend wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de koppeling tussen beide planontwikkelingen juridisch-planologisch is geborgd. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plekke van de locatie Elzeterweg 5 geldt het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied', vastgesteld door de raad van de gemeente Gulpen-Wittem d.d. 5 januari 2011.

De locatie Elzeterweg 5 is bestemd tot 'Wonen-Cultuur en ontspanning'. De gronden zijn bestemd voor wonen (daaronder mede inbegrepen aan-huis-gebonden beroepen, mantelzorg en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis, mits onder specifieke voorwaarden). Omdat het pand een lettertekensaanwijzing 'karakteristieke bebouwing' heeft, zijn mede verblijfsrecreatieve doeleinden toegestaan met daaraan ondergeschikt wellness en culturele, educatieve en sociale doeleinden. De huidige schuur is gelegen in het bijbouwvlak.

Ter plekke gelden ook de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Cultuurhistorie', 'Waarde-Ecologie' en 'Waarde-Landschapselement'. Tevens gelden de gebiedsaanwijzingen 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied', 'Milieuzone – Stillegebied' en 'Gebiedsaanwijzing POG'.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

Op basis van artikel 25.5.2 onder a van de geldende planregels is het verboden vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning.

In artikel 25.7.1 is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op basis waarvan een nieuwe woning in een monumentaal of karakteristiek bijgebouw kan worden gerealiseerd:

25.7.1

Burgemeester en wethouders kunnen het gebruik wijzigen en in monumentale of karakteristieke bijgebouwen een nieuwe (zelfstandige) woning toestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. de woning binnen het bestaande bijgebouw dat aangemerkt is als 'Monument Rijk' of 'Karakteristieke bebouwing' wordt gerealiseerd;*
- b. geen (gedeeltelijke) sloop van monumentale en/of karakteristieke bebouwing plaatsvindt;*
- c. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen niet in het geding komen;*
- d. een onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat;*
- e. het bestaande oppervlakte aan bijgebouwen niet mag toenemen;*
- f. er een verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;*
- g. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;*
- h. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets).*
- i. zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde onder 25.2 van deze regels.*

Gelet op het beoogde bouwplan zoals opgenomen in **bijlage 3** bij voorliggende toelichting, kan een passende woning in de schuur worden gerealiseerd. Alle voorwaarden zoals opgenomen onder a tot en met i komen in voorliggende toelichting aan de orde.

3.4.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg

Door de provincie Limburg is op 12 januari 2010 als uitwerking van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. In het LKM zijn de 'extra' condities en voorwaarden opgenomen die bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied (gebieden buiten de rode contouren om de kernen) mogelijk maken. De gemeente Gulpen-Wittern heeft, samen met de gemeente Vaals en Valkenburg aan de Geul, en Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) vastgesteld.

Het planvoornemen behoort tot een ontwikkeling buiten de rode contouren. In beginsel is dan het GKM van toepassing. Echter, in de structuurvisie is opgenomen dat het GKM niet van toepassing is op het inpandig bouwen van een woning. Ter plekke is reeds de bestemming 'Wonen' aanwezig en in casu is sprake van het inpandig verbouwen van een karakteristiek pand. Derhalve is het GKM niet van toepassing.

3.4.3 De Lokale Woonvisie 2018 - 2025

Binnen De Lokale Woonvisie 2018 – 2025 wil de gemeente Gulpen-Wittern de gemeentelijke ambities weergeven betreffende het lokale woonbeleid. De visie schetst dan ook de koers die de gemeente Gulpen-Wittern wil volgen in de periode 2018-2025 en is opgesteld om het prettig wonen en leven in de gemeente te bevorderen. Dat dient te geschieden door te sturen op een optimale woonkwaliteit voor alle burgers door uit te gaan van de verantwoordelijkheid en de wensen en noden van eenieder.

De gemeente wil voor doorstromers met verhuisplannen meer keuze creëren in de bestaande woningvoorraad en overig leegstaand of -komend waardevol vastgoed. Als dat geen soelaas geeft, kan beperkte additionele nieuwbouw worden ingezet.

Tegelijkertijd is te constateren dat senioren in minder passende woningen niet of nauwelijks willen doorstromen naar passender woningen (honkvast). Hier ligt een aanleiding om de mogelijkheden ten aanzien van kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad door transformatie of herbestemming nadrukkelijk op de agenda te zetten middels communicatie en bewustwordingscampagnes.

Voorliggend planvoornemen voorziet in een kwaliteitsverbetering door middel van het toevoegen van een woning in een karakteristieke, leegstaande schuur. Het betreft een woning met een beperkte omvang, passend voor de doelgroep doorstromers zoals hierboven vermeld. Derhalve kan worden geconcludeerd dat voorliggend planvoornemen voldoet aan de Lokale Woonvisie 2018 – 2025.

3.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

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.

Het beoogd planvoornemen voorziet het toevoegen van een woning middels een inpandige verbouwing van een schuur. Ter plekke is al de bestemming 'Wonen' gelegen, echter op de beoogde locatie is nu pas sprake van een functiewijziging van een (voormalig agrarische) schuur naar een woning. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, wordt een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd in **bijlage 4**.

Uit het rapport blijkt dat op basis van de resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt het voorgenomen gebruik ten behoeve van woondoeleinden geen belemmeringen vormen.

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

4.2 Geluid

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

In onderhavig planvoornemen is geen sprake van industrielawaai of spoorweglawaai.

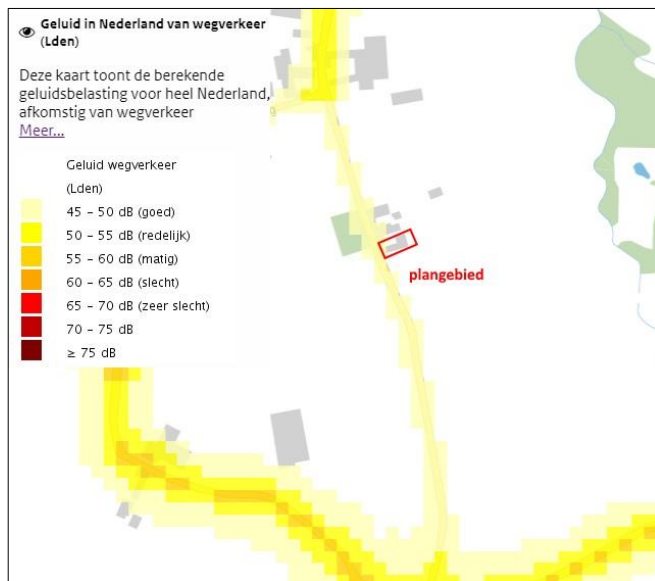
Onderhavig plangebied is gelegen aan de Elzeterweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Na het doorlopen van de wijzigingsplanprocedure zal voor de uiteindelijke verbouwing tot woning een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' moeten worden aangevraagd. Onderdeel van de aanvraag vormt een akoestisch onderzoek, waarin de geluidbelasting en geluidwering worden beschouwd. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek zal blijken of op onderhavige locatie aanvullende maatregelen nodig zullen zijn om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt in deze fase van de planontwikkeling

verwezen naar de geluidkaart zoals raadpleegbaar via de website www.atlasleefomgeving.nl. De kaart 'Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden)' is relevant. Deze kaart toont de berekende geluidsbelasting, afkomstig van alle wegen in Nederland. Om de geluidsbelasting te berekenen zijn gegevens van de volgende geluidsbronnen gebruikt:

- rijkswegen (gegevens uit 2016);
- gemeentelijke en provinciale wegen (gegevens uit 2011).

De geluidbelasting wordt uitgedrukt in Lden (Lday-evening-night), de maat voor de gemiddelde geluidsbelasting over een etmaal. De geluidbelasting 's avonds en 's nachts wordt hierbij veel zwaarder meegerekend dan die van overdag, omdat het geluid dan hinderlijker is.



Uitsnede kaart 'Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden)' met aanduiding plangebied

Uit bestudering van de geluidkaart volgt dat het plangebied is gelegen aan weg met een berekende geluidbelasting Lden van 45 tot 50 dB. Deze geluidbelasting is dermate laag, dat in combinatie met de geluidswerende maatregelen welke zijn opgenomen in het bouwbesluit, sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Gelet op het vorenstaande zal het aspect geluid geen belemmering vormen voor de beoogde planontwikkeling. Dit laat echter onverlet dat in de fase van aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

4.3 Milieuzonering

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

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;

- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Ten zuidwesten van het plangebied op een afstand van ca. 115 m, aan de Kleebergerweg, is een rundveehouderij gelegen. Voor een rundveehouderij geldt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' een maximale richtafstand van 100 m voor geur.

Ten noordwesten van het plangebied op een afstand van ca. 110 m, aan de Schreursweg, ligt een accommodatie voor verblijfsrecreatie. Volgens de VNG-brochure is de maximale richtafstand voor een dergelijk vakantiecentrum 50 m ten aanzien van geluid.

Het plangebied is gelegen buiten de maximale richtafstanden opgenomen in de VNG-brochure. Derhalve kan worden geconcludeerd dat met betrekking tot de omliggende bedrijvigheid voor de beoogde woning kan worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd vormt de beoogde ontwikkeling geen belemmering voor de bestaande bedrijven. In beide gevallen liggen reeds woningen op kortere afstand van de bedrijfslocaties, waardoor de te realiseren woning niet maatgevend is.

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

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.

4.4.2 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.

Het toevoegen van één woning heeft derhalve niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit.

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 1.504 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

4.4.3 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 is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

4.4.4 Conclusie

Gelet op het 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.

4.5.1 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.

4.5.2 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.

4.5.3 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.

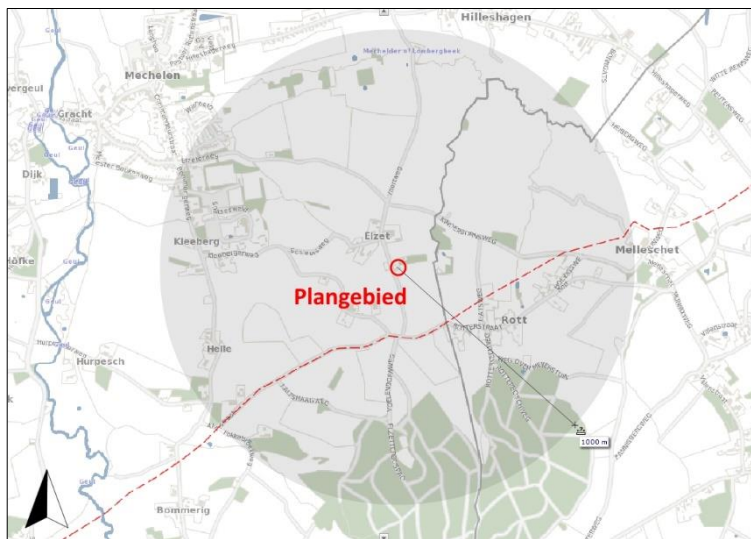
(Beperkt) kwetsbare objecten

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.

Risicovolle bronnen

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft propaangastank van 3000 liter op de locatie Camerig 12 te Epen. Deze inrichting ligt op een afstand van ca. 2.180 meter van het plangebied.

De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 20 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met
aanduiding plangebied

4.5.4 Transportassen

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 bouwplan gelegen N278 bevindt zich op een afstand van ca. 2.250 meter, dus op een ruimschoots 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. Kortom, de N278 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen

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

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

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

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Op een afstand van ca. 280 meter van het plangebied bevindt zich een defensieleiding in beheer bij

de Defensie Pijpleiding Organisatie met een diameter van 273 mm en een ontwerpdruk van 80 bar. De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 0 meter. Gelet op deze afstand vormt de leiding geen belemmering voor het bouwplan.

4.5.5 Resultaten en conclusies 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.

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 & cultuurhistorie

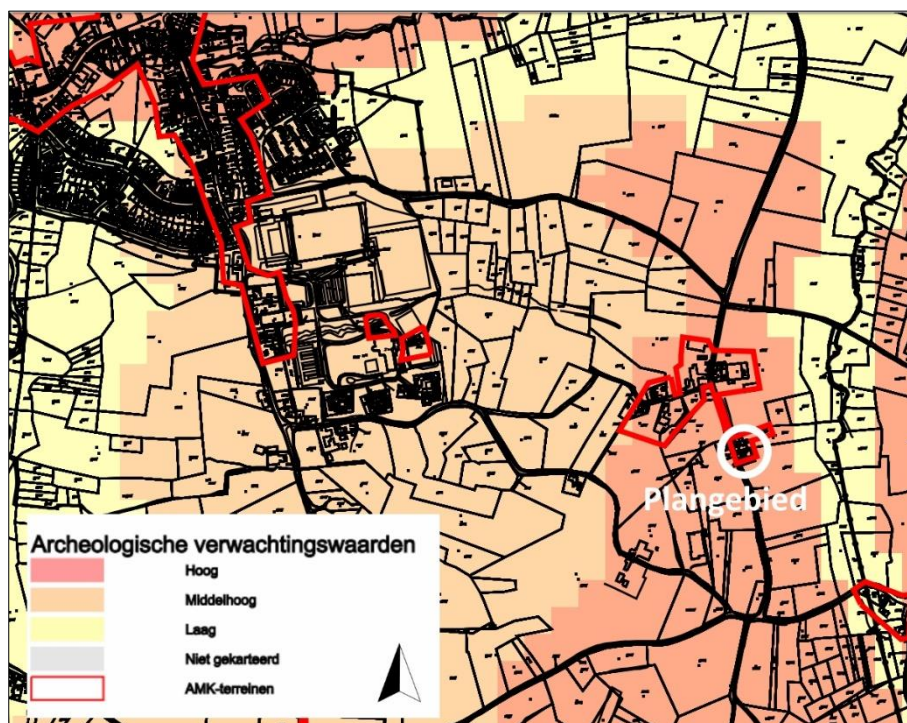
5.1.1 Archeologie

Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Archeologische verwachtingswaarden

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



Uitsnede
Cultuurhistorische
Waardenkaart Limburg
met aanduiding
plangebied

Uit raadpleging van deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Tevens is sprake van de ligging in een 'AMK-terrein' (een

terrein opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart). Historische buurtschappen zijn aangewezen als AMK-terrein omdat deze gronden een weinig veranderde wegen- en bebouwingsstructuur hebben.

Het plangebied kenmerkt zich als een glooiend oplopend terrein. Tevens is sprake van een aantal niveauverschillen tussen de openbare weg en de bebouwing in de vorm van taluds tot circa één meter hoogteverschil. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de planologische functiewijziging waarbij één nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt in een tot 'Wonen' bestemd karakteristiek bijgebouw. Binnen deze planologische (in pandige) functiewijziging zijn echter voorlopig geen bodemingrepen aan de orde.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zullen gedetailleerde bouwtekeningen worden voorgelegd. Mocht op deze tekeningen blijken dat bodemingrepen dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn, dan zal een archeologisch onderzoek onderdeel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning. Teneinde dit verplicht te stellen is de geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' wederom opgenomen.

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.

5.1.2 Cultuurhistorie

Onderhavig object betreft een bijgebouw bij de bebouwing aan de Elzeterweg 3 en 5. De bebouwing aan de Elzeterweg 3 en 5 zijn opgenomen als monument met elk een eigen nummer, maar vormen desondanks een bouwkundige eenheid en een historisch erfgoed ensemble.

De bestaande bebouwing aan de Elzeterweg 5 is aangewezen als Rijksmonument met nummer 39133. Het betreft een hoeve met binnenplaats waarvan de woning grotendeels in vakwerk is opgetrokken.

De bebouwing aan de Elzeterweg 3 (Rijksmonument nummer 39135) bestaat uit een vakwerkhuis met verdieping afgedekt met een zadeldak met rode Hollandse pannen. De voorgevel is witgepleisterd met een zwarte plint met vijf 6-ruits vensters met luiken. De zijgevel bestaat uit vakwerk gevuld met bakstenen met een gepleisterde zwarte plint met twee kelderlichten en drie venstertjes. De achtergevel is witgepleisterd met een zwarte plint met daarin een deur met bovenlicht en drie vensters.

Het bijgebouw dat in onderhavig planvoornemen wordt beoogd als woning, is niet gelegen in een (Rijks)monumentaal object. In het bestemmingsplan is dit object aangewezen als 'karakteristieke bebouwing'. Dit bijgebouw behoort tot de historische ensemble. Derhalve zal voor voorliggend planvoornemen advies worden gevraagd/vooroverleg worden aangevraagd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de Monumentencommissie.

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

De ontsluiting van de woning zal geschieden via de Elzeterweg. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de te realiseren woning bedraagt, conform de kengetallen van de ASVV 2012, per nieuwe woning circa 8 per werkdagemaal verspreid over de dag. Deze beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen op het bestaande wegennet wordt zeker niet belemmerend geacht voor de wegcapaciteit.

5.3.2 Parkeren

Conform de beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Witterm' wordt voor een woning in de dure sector buiten de kern Gulpen een parkeernorm gehanteerd van 2,0 parkeerplaatsen. Uitgaande van de afmeting voor parkeerplaatsen van 2,5 m breed en 5,0 m lang kunnen de twee benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



Indicatieve ligging 2 parkeerplaatsen

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van 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 Limburg

De Limburgse waterbeheerders hebben afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

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 wijzigingsplan is aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat enkel sprake is van een inpassende functieverandering. Omdat het plan geen of nauwelijks gevolgen heeft voor de waterhuishouding, is het niet noodzakelijk dat Waterschap Limburg een wateradvies geeft.

5.4.4 Afvalwater

Ten aanzien van de afvoer van afvalwater zal de beoogde woning worden aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente Gulpen-Wittem. Dit is vanuit milieuhygiënisch oogpunt de beste optie. Met betrekking tot de oppervlakte aan dakverharding vinden geen veranderingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie, teneinde de woning wordt gerealiseerd middels een inpassende verbouwing. Aan de binnenplaatszijde zijn reeds goten en hemelwaterafvoeren aanwezig welke zijn aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

De overige hemelwaterafvoeren wateren af op het aansluitend gelegen weiland. In de toekomstige situatie wordt een hemelwatervoorziening gerealiseerd in het weiland. De uitvoering daarvan is nog niet bekend, maar bij de dimensionering en locatiekeuze wordt rekening gehouden met het voorkomen van wateroverlast. Deze aspecten zullen worden uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’.

5.4.5 Conclusie

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

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart ‘Natuur’ van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de ‘Bronsgroene landschapszone’ (zie tevens paragraaf 3.2.1).



Uitsnede kaart ‘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’.



Uitsnede kaart
'Beschermszones
natuur en landschap'
OvL2014 met
aanduiding plangebied

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 schaalcontrast van zeer open naar besloten zal niet wijzigen, omdat middels een inpassende verbouwing van de bestaande schuur een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Het schaalcontrast wordt derhalve niet aangetast.

Het groene karakter

Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor het groene karakter.

Reliëf en ondergrond

Het planvoornemen voorziet niet in de wijziging van het reliëf en ondergrond. Deze zullen dan ook worden gerespecteerd en gehandhaafd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

De bestaande bebouwing aan de Elzeterweg 3 en 5 is deels aangewezen als Rijksmonument (Monumentnummers: 39133 en 39135) en vormen met de als karakteristiek aangeduide bijgebouwen een historisch erfgoed ensemble (zie ook paragraaf 5.1.2 Cultuurhistorie). Om de kwaliteit van het ensemble te waarborgen, zal voorliggend voornemen worden voorgelegd aan de RCE en de Monumentencommissie.

Het beoogde plangebied ligt in het buitengebied van het vijfsterrenlandschap zoals benoemd binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Om de kwaliteit van de bebouwing en landschap te waarborgen, zal voorliggend planvoornemen voor vooroverleg te worden voorgelegd aan de

provincie Limburg.

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 'Wet Natuurbescherming'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op ca. 550 meter gelegen Geuldal.



Kaart 'Veehouderijen en Natura2000' OvL2014 met aanduiding plangebied

Aangezien het planvoornemen een interne verbouwing beoogt om één woning in een voormalige schuur te realiseren, zal het planvoornemen nauwelijks tot geen gevolgen hebben op de nabijgelegen Natura2000-gebieden.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

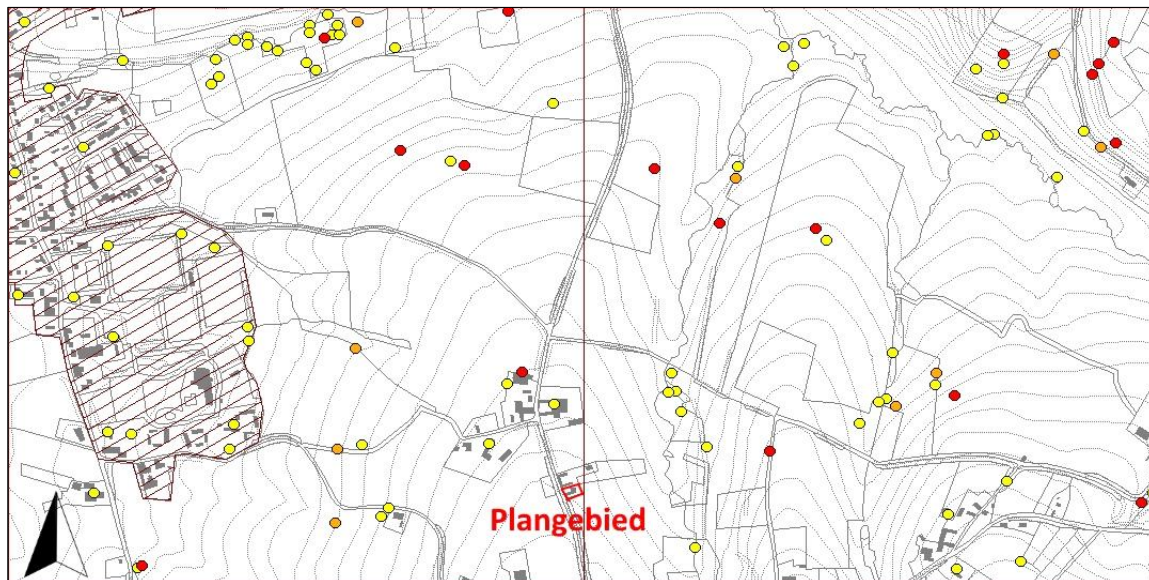
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd.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

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

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Blijkens deze provinciale gegevens is ter plekke van het plangebied geen sprake van waarnemingen van beschermde broedvogels, flora en/of vegetatie.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het ingesloten karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Toch kan niet worden uitgesloten dat beschermde flora en fauna in en rond de bebouwing aanwezig is. Teneinde te voldoen aan de zorgplicht van de Wet natuurbescherming dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' een onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna.

In deze fase van de planontwikkeling heeft een dergelijk onderzoek nog geen toegevoegde waarde, omdat nog niet bekend is wanneer eventuele verstoring gaat plaatsvinden. Vandaar dat dit onderzoeksaspect wordt verschoven naar de fase vlak voor de daadwerkelijke verbouwwerkzaamheden.

Het aspect flora en fauna vormt op dit moment geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Duurzaamheid

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

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

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

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.

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

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

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

6.2 Planschade

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

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

De gemeente Gulpen-Wittem sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling. Op basis van deze overeenkomst komt de eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer.

7 Planstukken

Het wijzigingsplan 'Elzeterweg 5 te Mechelen' van de gemeente Gulpen-Wittem bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

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 SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

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

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

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het wijzigingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan/wijzigingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan/wijzigingsplan 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 afwijkingssregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwezelijking 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

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

bij voorliggend wijzigingsplan.

Bestemmingen

Ter plekke het plangebied wordt de bestemming 'Wonen-Cultuur en ontspanning' overgenomen van het huidige bestemmingsplan.

Dubbelbestemmingen

Voor het gehele plangebied worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde-Cultuurhistorie', 'Waarde-Ecologie', en 'Waarde-Landschapselement' opgenomen.

Aanduidingen

Voor het hele plangebied worden de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied' en 'Milieuzone-Stiltegebied' opgenomen. Tevens wordt een bouwvlak vastgelegd en de letteraanduiding 'Karakteristieke bebouwing' overgenomen.

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 wijzigingsplan is ingetekend op schaal 1:500 en digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend wijzigingsplan 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 wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp wijzigingsplan 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 wijzigingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan/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 voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. Gedurende de vooroverlegfase zijn geen reacties ontvangen.

8.3 Formele procedure

8.3.1 Algemeen

De wettelijke (formele) wijzigingsplanprocedure, die circa 20 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan 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 wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders binnen 12 weken.

5. Algemene **bekendmaking** van het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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.

8.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf 18 januari 2020 tot en met 28 februari 2020 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. Brief principemedewerking d.d. 25 oktober 2017;
2. Bestaande situatie Elzeterweg 5 Mechelen d.d. 6 november 2018;
3. Beoogde situatie verbouwplan Elzeterweg 5 Mechelen d.d. 6 november 2018;
4. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 7 maart 2019.