

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Wijnweg 1 Ingber

Motivering

Gemeente Gulpen-Wittem

Projectgegevens:

Projectnummer: ROM240150

Datum: 9 juli 2026

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Wijnweg 1 Ingber

Motivering

Gemeente Gulpen-Wittem

IDN-nummer: NL.IMRO.1729.TAMOPwijnweg1-VG01

Status: vastgesteld

Vestiging Baexem
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM
0475 - 45 92 60

Vestiging Ubachsberg
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL
045 - 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14091320.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlenen aan dit rapport.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

Hoofdstuk 2 Plangebied en planbeschrijving 7

2.1 Plangebied 7
2.2 Bestaande situatie 8
2.3 Planbeschrijving 10
2.4 Ruimtelijk-visuele effecten 13

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie 15

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' 15

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving 17

4.1 Rijksbeleid en regelgeving 17
4.2 Provinciaal beleid en regelgeving 19
4.3 Regionaal beleid 28
4.4 Gemeentelijk beleid 30

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving 33

5.1 Bodemkwaliteit 33
5.2 Geluid 34
5.3 Bedrijvigheid 34
5.4 Kwaliteit van de buitenlucht 35
5.5 Omgevingsveiligheid 36
5.6 Cultureel erfgoed 38
5.7 Verkeer en parkeren 39
5.8 Water en watersystemen 40
5.9 Natuur en landschap 45
5.10 Kabels en leidingen 49
5.11 Duurzaamheid en klimaat 50

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 53

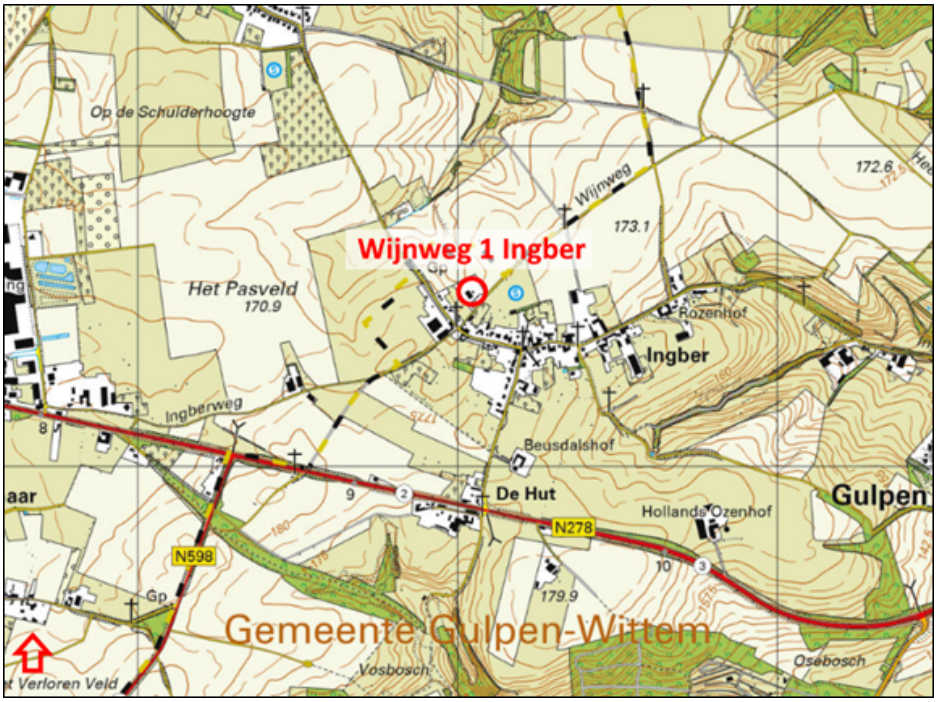
6.1 Participatie en omgevingsdialoog 53
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 54

Hoofdstuk 7 Artikelsgewijze toelichting 57

7.1 TAM-Omgevingsplan 57
7.2 Procedure 58

Hoofdstuk 1 Inleiding

De locatie Wijnweg 1 te Ingber, kadastraal bekend als gemeente Gulpen - sectie A - nummers 4453 en 4454 en gemeente Gulpen - sectie D - nummer 122, is een locatie die bestemd is voor het exploiteren van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Ter plekke wordt een grondverzet- en agrarisch loonbedrijf geëxploiteerd.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Naast het grondverzet- en agrarisch loonbedrijf wordt ter plekke reeds langere tijd het bedrijf 'Euregiohunt' geëxploiteerd welk is gespecialiseerd in artikelen voor de jacht en outdooractiviteiten. Het bedrijf is gespecialiseerd in nachtzichtapparatuur (voor meer dan uitsluitend jacht) en optiek voor vogelspotters en natuurliefhebbers. Het betreft een 'jachtwinkel' waar zowel fysiek als via het internet diverse artikelen verband houdende met genoemde activiteiten gekocht kunnen worden.

Door de jaren heen is 'Euregiohunt' doorgegroeid tot hoofdactiviteit ter plekke; de activiteiten van het grondverzet- en agrarisch loonbedrijf zijn daarbij afgeschaald. Het voornemen bestaat om het grondverzet- en agrarisch loonbedrijf in z'n geheel te beëindigen en de bedrijfsvoering volledig te gaan richten op het bedrijf 'Euregiohunt'. In dat verband wordt voorzien in opschoning van het terrein met sloop van diverse bouwwerken en de realisatie van nieuwe bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt beoogd om een ondergrondse schietbuis te realiseren waar de eigen producten getest en gekeurd kunnen worden.

Voor het plangebied is het 'Omgevingsplan gemeente Gulpen-Wittem' per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Dit omgevingsplan wordt door de gemeente Gulpen-Wittem nog nader ingevuld. Het plangebied is eerder in diverse bestemmingsplannen bestemd, die van rechtswege gelden als planregime als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege. Het plangebied kent in het vigerend planregime in hoofdzaak de bestemming 'Agrarisch - Hulp en Nevenbedrijf'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor het exploiteren van hulp- en nevenbedrijven.

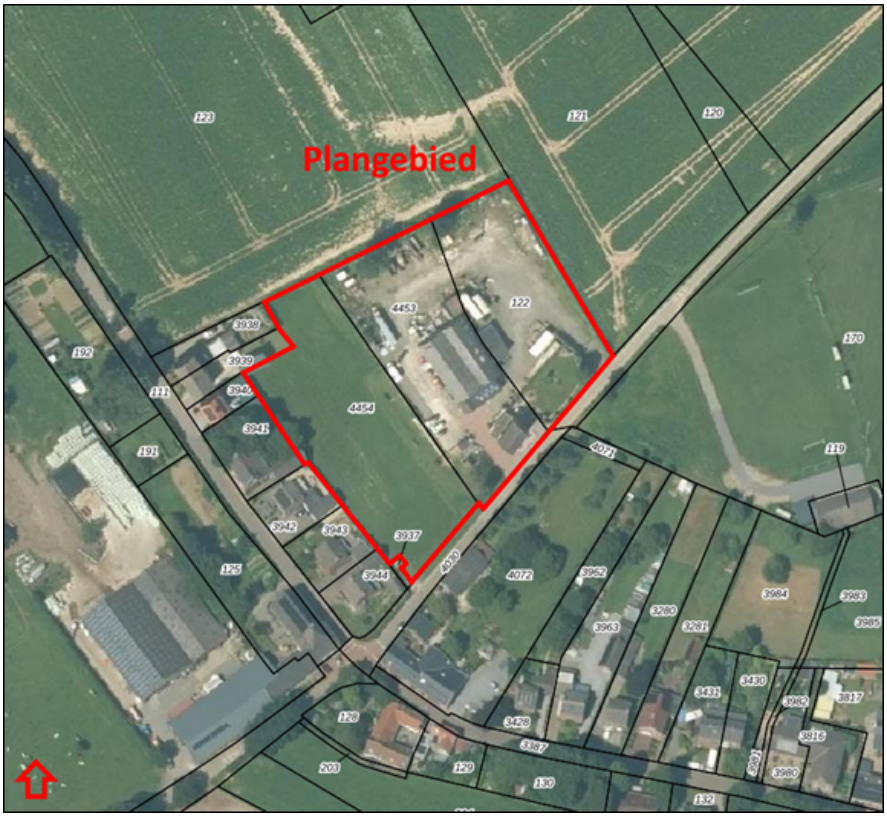
De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende planregime niet rechtstreeks mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het omgevingsplan benodigd. Aan de hand van onderhavige tijdelijke

alternatieve maatregel (TAM), wordt een wijzigingsbesluit verzocht bij het bevoegd gezag via de IMRO-standaard. Dit TAM-Omgevingsplan dient als wijzigingsbesluit via de technieken van IMRO. Voor het opnemen in een later geconsolideerd omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Onderhavige motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

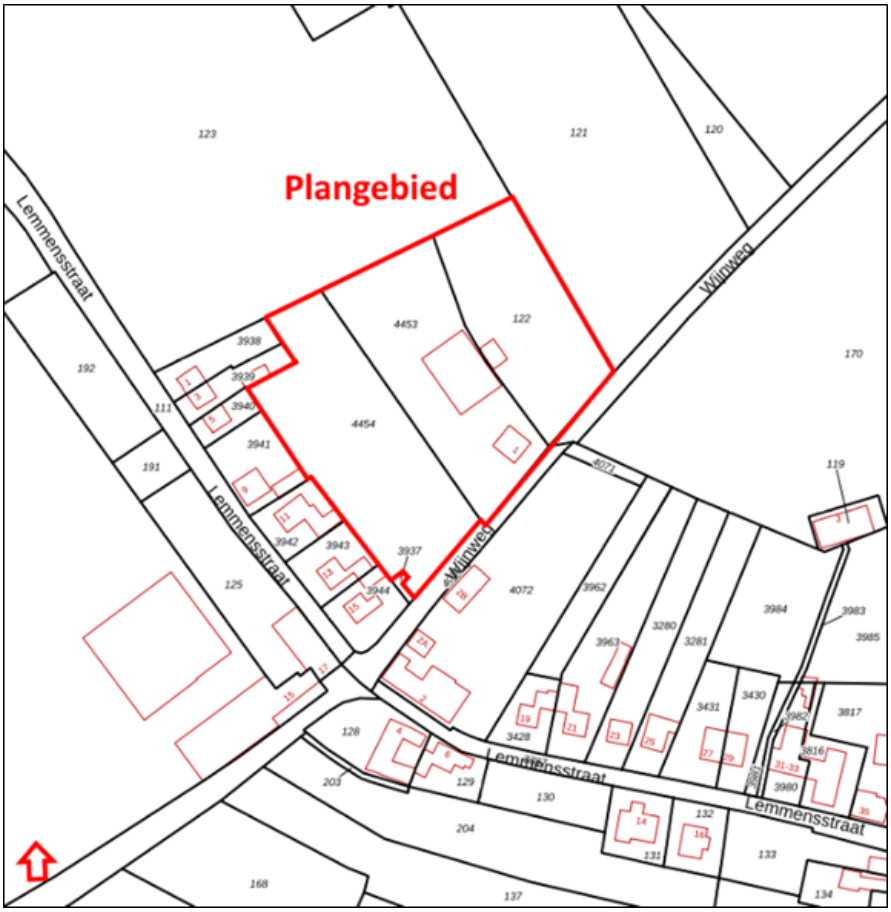
Hoofdstuk 2 Plangebied en planbeschrijving

2.1 Plangebied

Op het plateau tussen Gulpen en Margraten ligt het buurtschap Ingber, waar onderhavige locatie Wijnweg 1 te Ingber deel van uitmaakt. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Gulpen - sectie A - nummers 4453 en 4454 en gemeente Gulpen - sectie D - nummer 122. In onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding plangebied



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is op de locatie Wijnweg 1 te Ingber een bedrijfswoning gelegen. Aan de noordwestzijde van de bedrijfswoning is bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast zijn op het achterterrein divers materieel in de buitenlucht gestald en bouwsels aanwezig.

De bestaande situatie wordt inzichtelijk gemaakt aan de hand van navolgende figuren.

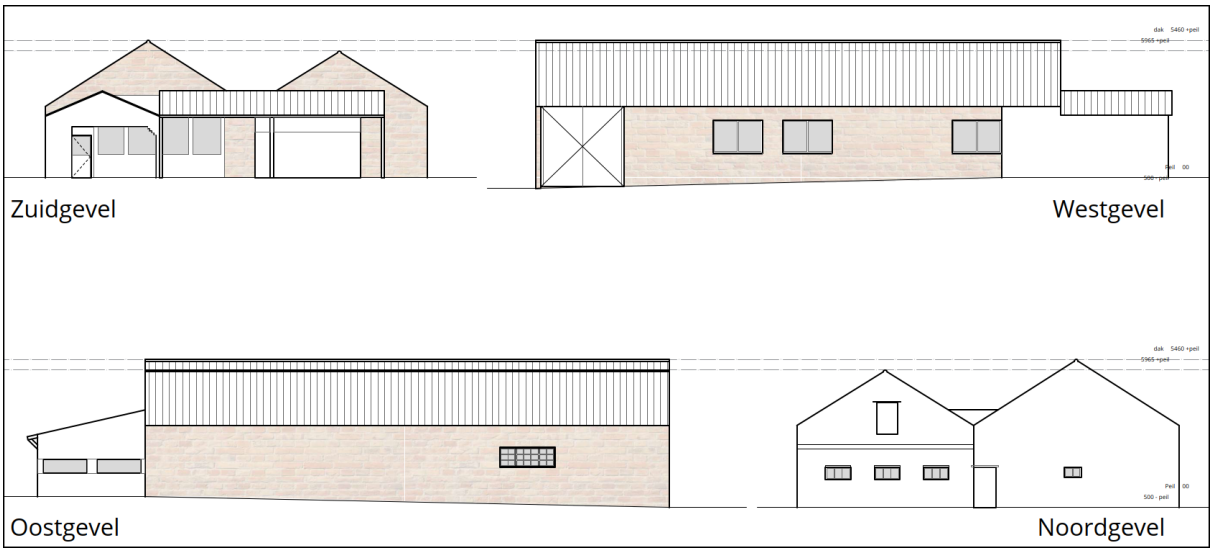


Obliek - noord aanzicht

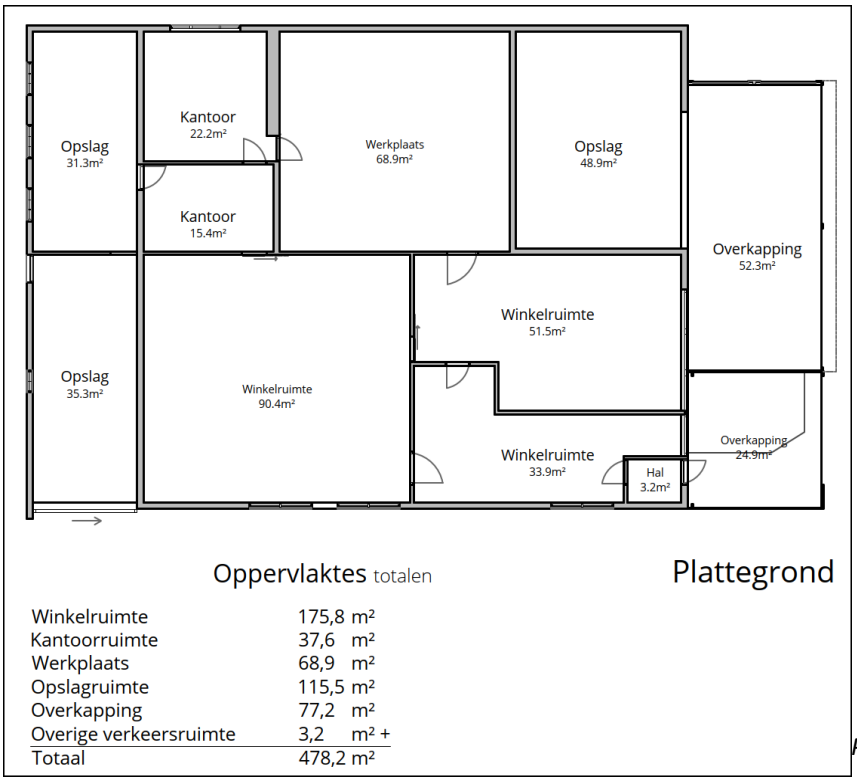


Obliek - zuid aanzicht

De bestaande bedrijfsbebouwing aan de noord(west)zijde van de bedrijfswoning wordt aan de hand van de volgende figuren gevisualiseerd.



Gevelaanzichten bedrijfsbebouwing bestaande situatie



Winkelruimte	175,8	m²
Kantoorruimte	37,6	m²
Werkplaats	68,9	m²
Opslagruimte	115,5	m²
Overkapping	77,2	m²
Overige verkeersruimte	3,2	m² +
Totaal	478,2	m²

Platttegrond met oppervlakten

2.3 Planbeschrijving

Het voornemen is om de activiteiten van het grondverzet- en agrarisch loonbedrijf in z'n geheel te beëindigen en de bedrijfsvoering volledig te gaan richten op het bedrijf 'Euregiohunt', zijnde een 'jachtwinkel'.

2.3.1 Concept 'jachtwinkel'

Onder een 'jachtwinkel' wordt in het kader van voorliggend plan een bedrijfsconcept verstaan gericht op artikelen verband houdende met de jacht en outdooractiviteiten. Daarbij is het bedrijf gespecialiseerd in nachtzichtapparatuur dat dient voor meer doeleinden dan enkel de jacht, maar ook voor overheidsinstanties (zoals handhaving/BOA's, NATO, federale wegpolitie, brandweer e.d.). Voorts richt het concept zich op verkoop van optiek (zoals verrekijkers) voor vogelspotters en natuurliefhebbers. De verkoop vindt zowel fysiek als via het internet plaats; op locatie bestaat de mogelijkheid tot het testen van diverse artikelen. De ligging van onderhavige locatie in (aan de rand van) het buitengebied is essentieel voor het bedrijfsconcept. De locatie is - gelet op het achterliggende uitgestrekte buitengebied - uitermate geschikt voor het testen van artikelen zoals verrekijkens en nachtkijkers. Een dergelijke service kan op een regulier winkelcentrum of bedrijventerrein niet worden aangeboden.

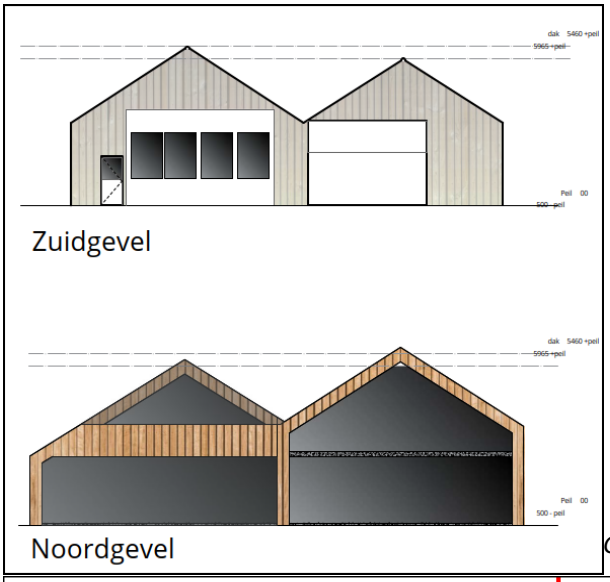
2.3.2 Sloop en nieuwbouw

In verband met voorliggende planontwikkeling zullen de bestaande overkappingen (totaal 77,2 m²) aan de zuidoostzijde van de bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Aan de achterzijde van deze bebouwing wordt voorzien in nieuwbouw (circa 275 m²) als nieuwe ruimte voor de jachtwinkel. De toegang tot deze (nieuwe) winkelruimte vindt plaats in de (noord)oostgevel, aan welke zijde tevens uitstalling buiten is voorzien. Op de verdiepingsvloer van deze nieuwbouw wordt voorzien in een ruimte met aangrenzend balkon van waaruit diverse kijkers (nachtkijkers, warmtekijkers en vizieren) kunnen worden getest. De ruimten van de bestaande bebouwing worden voorzien voor opslag, behoudens één ruimte die als losse ruimte dienst zal gaan doen door voor de optiek. In de nieuwe situatie bedraagt het totale verkoopvloeroppervlak ter plekke van onderhavig plangebied (afgerond) 380 m².

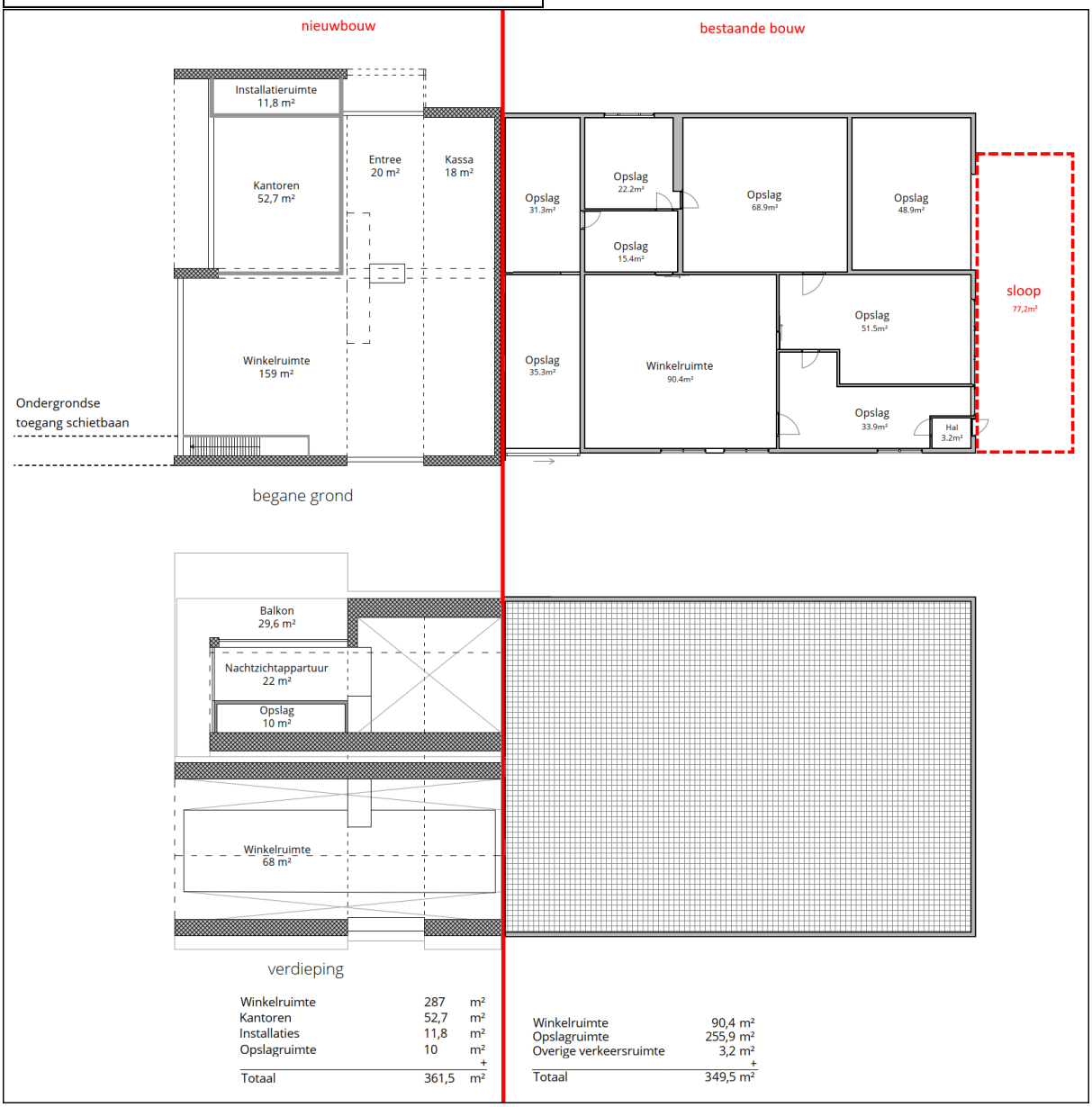
In samenhang met de voorziene nieuwbouw wordt tevens de bestaande bebouwing voorzien van een kwalitatieve upgrade. De bebouwing wordt verduurzaamd en voorzien van een houten gevelbekleding met isolatie.

De beoogde nieuwbouw wordt aan de hand van onderstaande figuren gevisualiseerd.





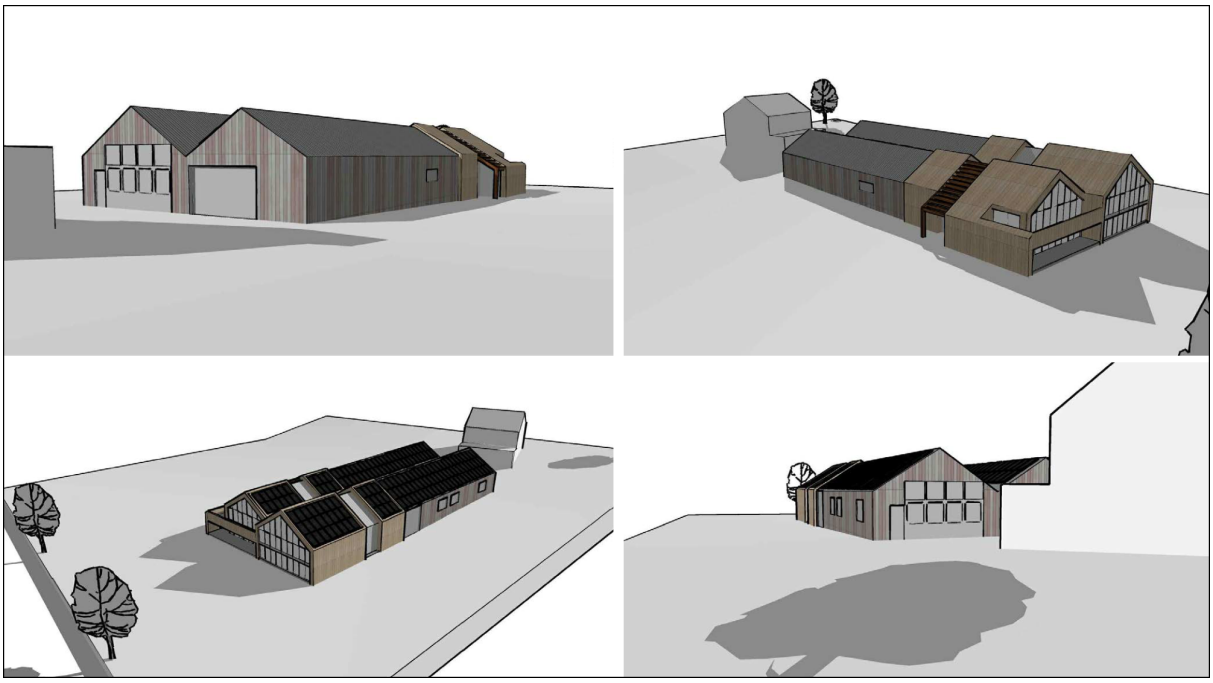
Gevelaanzichten nieuwe toestand



Winkelruimte	287	m²
Kantoren	52,7	m²
Installaties	11,8	m²
Opslagruimte	10	m²
		+
Totaal	361,5	m²

Winkelruimte	90,4	m²
Opslagruimte	255,9	m²
Overige verkeersruimte	3,2	m²
		+
Totaal	349,5	m²

Plattegronden en oppervlakten nieuwe toestand



3D-impressies beoogde nieuwe toestand

2.3.3 Ondergrondse schietbuis

Naast de nieuwe bebouwing wordt beoogd om een ondergrondse schietbuis te realiseren waar eigen producten getest en gekeurd kunnen worden. Deze schietbuis wordt tegen de westelijke perceelsgrens met het naastgelegen agrarisch in gebruik zijnde perceel ondergronds aangelegd en heeft een lengte van 100 meter. Het betreft een betonnen buis met een doorsnede van 2 meter die onder de grond wordt gelegd, met aan de voor- en achterzijde een kleine, voor mensen toegankelijke ruimte. Vanuit de nieuwbouw voor de jachtwinkel zal worden voorzien in een ondergrondse toegang tot de schietbuis. De schietbuis zal waterpas worden aangelegd, als gevolg waarvan deze - vanwege het natuurlijke maaiveld - aan de zuidzijde op circa 5 meter diepte wordt gelegd.

2.3.4 Opschoningen herinrichting buitenterrein

In verband met onderhavige ontwikkeling zal tot slot het volledige terrein worden opgeschoond, heringericht, vergroend en verduurzaamd. Daarbij zal een duidelijk onderscheid worden aangebracht tussen de bedrijfsactiviteiten en privéterrein, ruimte voor parkeren en uitstalling van producten, plaatsing van enkele wildhutten, en diverse nieuwe aanplant. In de nieuwe situatie zal ter plekke van het buitenterrein geen sprake meer zijn van (buiten)opslag. Het agrarisch in gebruik zijnde perceel tussen het bedrijfsperceel en de woningen aan de Lemmensstraat zal worden ingericht als hoogstamfruitboomgaand en dierenweide. Op deze terreininrichting wordt nader ingegaan in paragraaf 5.9.

2.4 Ruimtelijk-visuele effecten

Iedere planontwikkeling waarbij nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Over de aanvaardbaarheid van deze effecten bij voorliggend plan wordt het volgende overwogen.

Het voornemen is om de twee bestaande schuren op te knappen, te verduurzamen en met hout te bekleden, en naar achteren uit te bouwen. De aanbouwen/overkappingen aan de zuidkant van de schuren zullen worden gesloopt. Op deze wijze wordt de nieuwe bebouwing geclusterd waardoor samenhang ontstaat. Vanuit

stedenbouwkundig oogpunt wordt de nieuwbouw passend bevonden. Bij concrete vergunningverlening voor de gewenste nieuwbouw zal het plan welstandstechnisch beoordeeld worden zodat ook detaillering en materialisering passend zijn.

Wat betreft de ondergrondse schietbuis is van belang dat dit een betonnen buis betreft die volledig onder de grond wordt gelegd, met aan de voor- en achterzijde een kleine, voor mensen toegankelijke ruimte. Deze ondergrondse schietbuis is dan ook niet zichtbaar in het landschap.

Tot slot wordt in verband met voorliggende planontwikkeling het gehele terrein heringericht. De diverse buitenstalling van materialen en machines en verschillende bouwwerken zullen worden verwijderd. Nieuwe aanplant zal worden gerealiseerd rekening houdend met kernkwaliteiten van het gebied ter plekke. Bijkomend gevolg van de planontwikkeling is dat verkeersbewegingen met zwaarder (landbouw)verkeer vanwege het grondverzet- en agrarisch loonwerkbedrijf niet meer (kunnen gaan) plaatsvinden.

Gelet op vorenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat als gevolg van voorliggede planontwikkeling een aanzienlijke ruimtelijk-visuele kwaliteitsverbetering gaat optreden, waarbij bovendien vanwege het duurzaam wegvallen van zwaarder landbouwverkeer de geluiduitstraling op de directe woonomgeving zal afnemen.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Gulpen-Wittem van rechtswege onderdeel geworden van één omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. De bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het tijdelijk deel bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen.
- Rijksregels over activiteiten (aangeduid als 'de bruidsschat').

Omdat bestemmingsplannen onderdeel uitmaken van het omgevingsplan wordt in navolgende paragraaf, naast het omgevingsplan, tevens het ter plekke geldende bestemmingsplan beschouwd.

3.1 Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’

Ter plekke van de locatie Wijnweg 1 te Ingber is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ van toepassing, vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem op 2 april 2009. Op grond van dat bestemmingsplan is de locatie in hoofdzaak bestemd tot 'Agrarisch - Hulp en Nevenbedrijf' met bijbehorende bouwvlakken. Ter plekke van het agrarisch in gebruik zijnde perceel aan de westzijde van de bedrijfslocatie geldt bestemming 'Agrarisch met Waarden-Natuur- en landschapswaarden'.

Daarnaast zijn ter plekke de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Cultuurhistorie', 'Waterstaat - Erosie', 'Waarde - Landschapselement' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' van toepassing.



Uitsnede bestemmingplankaart met aanduiding locatie

Voorliggende planontwikkeling voorziet in de duurzame beëindigding van het grondverzet- en agrarisch loonbedrijf en het volledig richten op een specifieke winkelfunctie, te weten een 'jachtwinkel'. Detailhandel en/of groothandel is binnen de bestemming 'Agrarisch - Hulp en Nevenbedrijf' aangemerkt als strijdig gebruik. Voorts wordt de beoogde nieuwbouw voorzien buiten het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden om de nieuwbouw en het beoogde gebruik te faciliteren.

Het doorvoeren van de beoogde ontwikkelingen is zodoende in strijd met het omgevingsplan. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken zal het omgevingsplan voor de gronden binnen het plangebied moeten worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid en wordt het project hieraan getoetst. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de instructieregels Rijk (AMvB's). Voor de beschrijving van het provinciaal beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) en de Omgevingsverordening Limburg (OvL). Met betrekking tot het regionale beleid wordt ingegaan op de 'Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg'. Tot slot is het gemeentelijke beleid ontleend aan de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul.

4.1 Rijksbeleid en regelgeving

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: 'NOVI') vastgesteld. In de NOVI staat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal, waarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

In de NOVI wordt ten aanzien van Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid (drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor

stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

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

Onderhavige locatie valt niet binnen een door het rijk gekenmerkte opgaven en/of ontwikkeling.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels ter bescherming van de nationale belangen, waaronder :

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

Beoordeling

In Hoofdstuk 5 van deze motivering worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in Hoofdstuk 5 bij het betreffende aspect behandeld.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit regelt artikel 8.0b Bkl. Deze instructieregel geldt niet voor de omgevingsvisie.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. Over de vraag wanneer precies sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zich gebogen in een overzichtsuitspraak d.d. 28 juni 2017 (zaaknummer 201608869/1/R3). Daarin is onder ander overwogen dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m² deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ook is bij het realiseren van meer dan 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt beoogd om op kleinschalig niveau detailhandelsactiviteiten te bezigen. De nieuwe bebouwing heeft een oppervlak van circa 275 m^2 waardoor sprake is van minder dan 500 m². Derhalve betreft voorliggende planontwikkeling op grond van de overzichtsuitspraak géén stedelijke ontwikkeling. Weliswaar dient voor de toevoeging van het aantal vierkante meters winkeloppervlak op grond van de 'Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg' regionale afstemming plaats te vinden. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.1.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavig planvoornemen levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie en eventuele van toepassing zijnde rijksinstructieregels. Het plan is passend binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk. Er bestaan geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid en regelgeving

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

4.2.1.1 Algemeen

Op 15 december 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten, waarna vervolgens Provinciale Staten deze op 1 oktober 2021 hebben vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

In algemene zin is de Omgevingsvisie een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. In de visie worden onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed omschreven. Daarnaast worden tevens de

aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving - indachtig de Omgevingswet - in de Omgevingsvisie meegenomen.

4.2.1.2 Hoofdopgaven

In de omgevingsvisie worden door de provincie drie hoofdopgaven onderscheiden die Limburg-breed spelen. Weliswaar verschillen de accenten per gebied en per sector. De hoofdopgaven zijn:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving:
   a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied;
   b. in landelijk gebied;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

4.2.1.3 Limburgse principes en algemene zonering

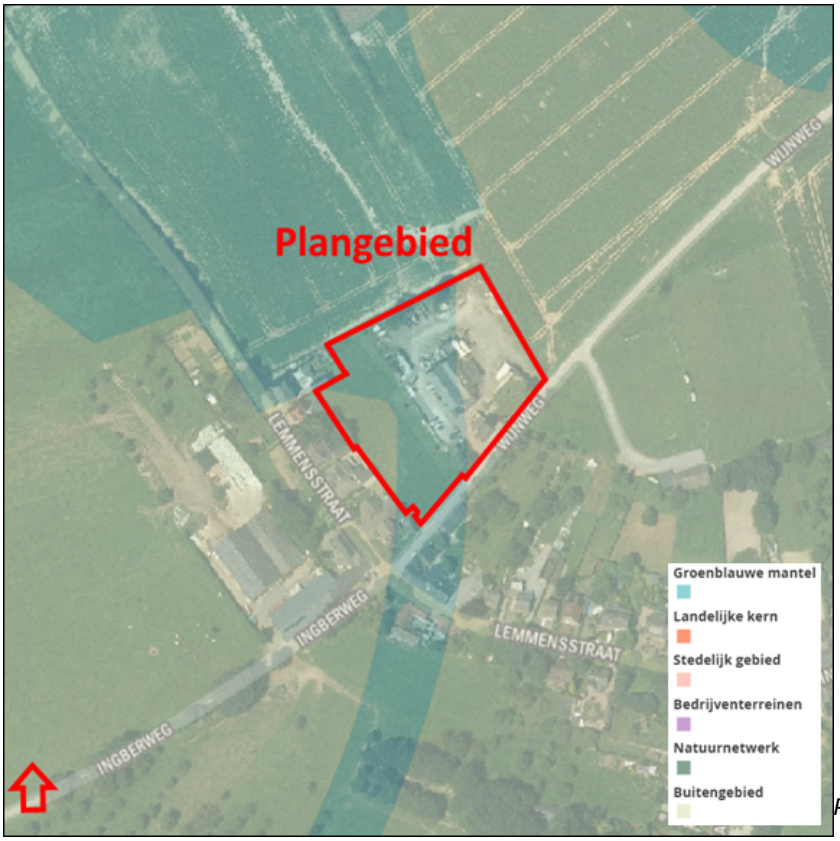
Bij het maken van afwegingen op het gebied van de fysieke leefomgeving hanteert de provincie de volgende principes:

- gestreefd wordt naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- meer stad, meer land;
- zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, boven- én ondergronds.

Voor het toekomstbeeld voor Limburg hanteert de provincie een indicatieve zonering. De verschillende categorieën worden ondergebracht bij drie hoofdtypes:

1. landelijke gebieden:
   a. Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied)
   b. Buitengebied
2. bebouwde gebieden:
   a. stedelijk gebied
   b. stedelijk centrum
   c. landelijke kern
   d. werklocaties
3. infrastructuren:
   a. (inter)nationale weg
   b. provinciale weg
   c. (inter)nationale spoorweg
   d. (inter)nationale waterweg
   e. (lucht)haven
   f. (inter)nationale leidingstrook

Onderhavig plangebied is gelegen in de zones 'groenblauwe mantel' en 'buitengebied'.



Provinciale zoneringen

Groenblauwe mantel

De gebieden aangewezen als groenblauwe mantel liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen. In de groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. De provincie biedt mogelijkheden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer die bijdragen aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Gemeenten hebben de motiveringsplicht om in de toelichting op nieuwe omgevingsplannen of omgevingsplanactiviteiten in de groenblauwe mantel aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige omgevingskwaliteiten, maar ook met regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling van onder meer wonen, bedrijventerreinen, detailhandel en vrijetijdseconomie.

Buitengebied

Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de natuurlijke omstandigheden en de ruimteclaims vanuit verschillende transitieopgaven, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk.

4.2.1.4 Thematische visies

De provincie onderscheidt in de omgevingsvisie de volgende thematische visies:

- wonen en leefomgeving
- veiligheid en gezondheid
- cultuur, sport en erfgoed
- economie
- werklocaties
- mobiliteit
- energie
- land- en tuinbouw
- water
- natuur
- landschap
- bodem en ondergrond

Per thema beschrijft de provincie in de omgevingsvisie het provinciale belang, de opgave, de ambities en waar de provincie voor kiest. Ten aanzien van het thema 'Werklocaties' wordt nader ingegaan op de ambitie ten aanzien van bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden (detailhandel).

Voor onderhavig voornemen is sprake van een ontwikkeling gericht op winkelgebieden. Daarop wordt in de (provinciale) thematische visie 'Werklocaties' ingegaan. In de Omgevingsvisie wordt vermeld dat de Provincie Limburg gemeenten steunt bij het compacter maken en kwalitatief versterken van de bestaande winkelgebieden in de steden en landelijke kernen.

Daarnaast wordt in de Omgevingsvisie het volgende aangegeven:

'We moeten een goede balans vinden tussen de winkelvoorraad in de grootschalige winkelgebieden zoals meubel-, huis- en tuinboulevards en outletcentra aan de rand van de steden, in de binnensteden en in de dorpskernen en wijken. Nieuwe grootschalige winkelgebieden zijn niet aan de orde, gezien de overmaat aan winkels in onze provincie. In bestaande grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden is er geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra.'

Rekening houdend met onderhavige planontwikkeling is van belang dat sprake is van het realiseren van een winkel aan de dorpsrand van het gehucht Ingber. Het betreft een specifiek winkel concept, te weten een 'jachtwinkel', waarvan de ligging aan de rand van een dorpskern tegen het uitgestrekte buitengebied essentieel is voor het kunnen testen van de aangeboden producten (zoals nachtkijkers en optiek) en daarmee niet passend wordt geacht binnen de winkelcentra van de dorpskernen danwel reguliere bedrijventerreinen. Derhalve past deze ontwikkeling binnen het provinciale beleid zoals omschreven in de POVI.

4.2.1.5 Gebiedsgerichte visies

Naast de thematische visies gaat de provincie in de omgevingsvisie ook in op de gebiedsgerichte visies. Daarbij wordt ingegaan op de visie op bovenregionaal niveau, om vervolgens de visies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg uiteen te zetten.

De provincie geeft aan dat de aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg in sterke mate wordt bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden, gelegen in het unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het heuvellandschap en de Maasvallei geven samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit, rijke historie en eigen cultuur aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen, werken en leven zo'n 600.000 mensen. Zuid-Limburg is het meest verstedelijkt grensgebied en de meest Europese regio van het land. Samen met de stedelijke regio's van Aken (Duitsland), Luik en Verviers (Wallonië) en Tongeren, Hasselt en Genk (Vlaanderen) vormt Zuid-Limburg de Euregio

Maas-Rijn met vier miljoen inwoners en 2,2 miljoen banen. Daarnaast maakt de regio deel uit van het groene grensoverschrijdende Drielandenpark.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

4.2.2.1 Algemeen

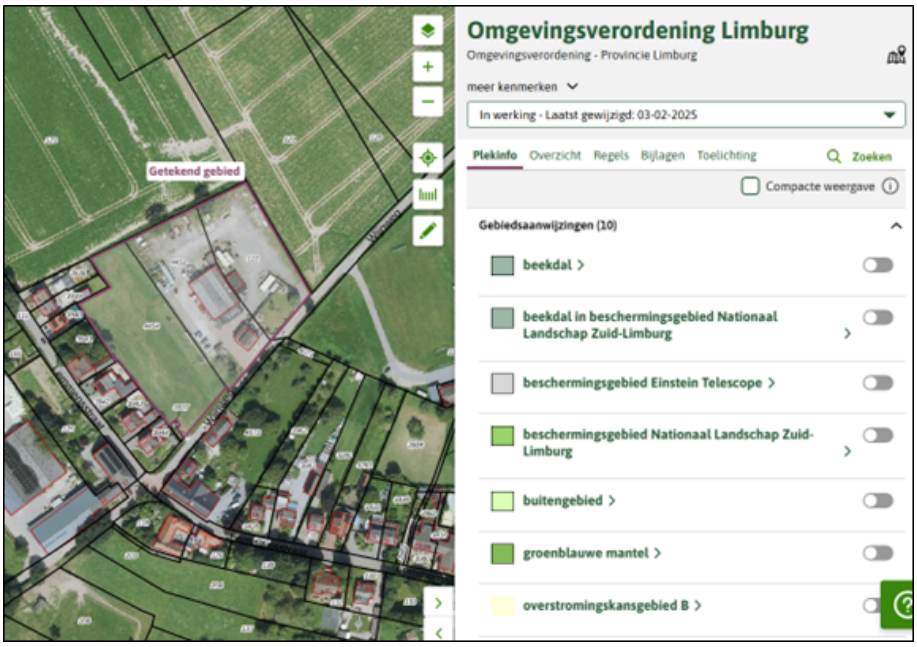
De Omgevingsvisie Limburg is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de provincie Limburg. Daar waar de provincie van mening is dat het noodzakelijk is om bindende regels te stellen voor de uitwerking van onderdelen van beleid in de POVI, dan gebeurt dit in de omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven.
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

4.2.2.2 Gebiedsaanwijzingen

Bij de OvL behoort een aantal thematische kaarten. Deze kaarten zijn digitaal raadpleegbaar, waarbij op perceelniveau kan worden beoordeeld welke provinciale regels uit de OvL van toepassing zijn. Ter plekke van onderhavige locatie zijn een aantal gebiedsaanwijzingen van toepassing; deze zijn opgenomen in onderstaande figuur.



Gebiedsaanwijzingen Omgevingsverordening Limburg ter plekke van plangebied

Instructieregels beekdal in beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'

Onderhavige locatie is gelegen binnen het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg', alsmede

daarbinnen opgenomen 'beekdal'. In Afdeling 7.1 van de Omgevingsverordening Limburg zijn de instructieregels voor dit beschermingsgebied voorgeschreven. Voorgeschreven is dat een motivering bij een omgevingsplan (of buitenplanse omgevingsplanactiviteit) dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg een beschrijving bevat van (a) de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten (reliëf, open-besloten karakter, groene karakter, en cultuurhistorisch erfgoed), (b) de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan, en (c) de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

In het kader van voorliggend project is een landschapsplan opgesteld. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 5.9. Daaruit blijkt dat als gevolg van voorliggend project geen sprake van een onevenredige aantasting van aanwezige kernkwaliteiten en daarmee geen strijdigheden zijn met de instructieregels van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Instructieregels beschermingsgebied Einstein Telescope

Vooraleerst is de gehele locatie in het beschermingsgebied 'Einstein Telescope'. Op grond van de instructieregels voor dit beschermingsgebied (Afdeling 16.1 Omgevingsverordening Limburg) zijn specifiek aangewezen activiteiten (zoals bijvoorbeeld de plaatsing van windmolens, of boringen dieper dan 100 meter) verboden. Voorliggend project voorziet niet in een bedoelde verboden activiteit, waardoor geen sprake is van strijdigheid met de regels van het beschermingsgebied 'Einstein Telescope'.

Instructieregels 'groenblauwe mantel'

Het projectgebied is gelegen in de 'groenblauwe mantel'. In afdeling 7.3 zijn de instructieregels voor deze groenblauwe mantel voorgeschreven. Voor deze gebieden wordt voorgeschreven dat in de motivering bij een omgevingsplan de volgende onderwerpen dienen te worden beschreven:

a. de in het projectgebied aanwezige kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel;
b. de waarde van het projectgebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg in het bijzonder met het oog op de impact voor de in het aanwijzingsbesluit aangewezen habitattypen en soorten in de Natura2000-gebieden (inclusief Natura2000-gebieden ondergrondse kalksteengroeven) en overige bedreigde soorten die er hun leefgebied hebben;
c. de waarde van het projectgebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg;
d. de waarde van het projectgebied voor het bieden van ruimte voor water en als waterberging in laagten en beekdal en;
e. de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden onder a tot en met d;
f. hoe op gebiedsniveau per saldo geen kwaliteitsverlies plaatsvindt van de waarden onder a tot en met d;
g. hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden met de kernkwaliteit 'het groene karakter' worden de regels opgenomen in Bijlage IX (van de OvL) gevolgd.

Zoals blijkt uit paragraaf 5.9 is als gevolg van voorliggend project geen sprake van een onevenredige aantasting van aanwezige kernkwaliteiten. Op het voornemen in relatie tot het Natuurnetwerk, Natura2000 gebieden, water, en bedreigde soorten wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5 van voorliggende motivering. Geen sprake is van strijdigheden met de instructieregels voor de 'groenblauwe mantel'.

Overstromingskansgebied

Ter plekke van onderhavig plangebied zijn de zones 'overstromingskansgebied B' en 'overstromingskansgebied C' van toepassing. Op grond van de provinciale regels geldt, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, voor 'overstromingskansgebied B' en 'overstromingskansgebied C' een gemiddelde overstromingskans per jaar van 1:10 per jaar respectievelijk 1:25 per jaar als omgevingswaarde. Dit betreft een inspanningsverplichting voor het waterschap waaraan uiterlijk in 2035 dient te zijn voldaan. Op het aspect water wordt in paragraaf 5.8

van voorliggende motivering nader ingegaan.

Instructieregels 'uitsluitingsgebied windturbines'

In artikel 13.1 van de OvL is bepaald dat ter plekke van het 'uitsluitingsgebied windturbines' geen plaatsing van een windturbine met een masthoogte van 25 meter of hoger toe wordt gelaten. Daarvan is bij voorliggend project geen sprake.

Klimaatadaptatie

De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:

a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering;
b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

In paragraaf 5.11 wordt hierop verder ingegaan en onderbouwd dat geen sprake is van strijdigheid met eventuele provinciale (instructie)regels.

Instructieregels 'uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw'

Ter plekke van voorliggend plangebied is sprake van de ligging in een uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw. In afdeling 10.1 is voorgeschreven dat een omgevingsplan een uitbreiding van het bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijf onder specifieke voorwaarden kan toestaan in het uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw. Bij voorliggende project is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf.

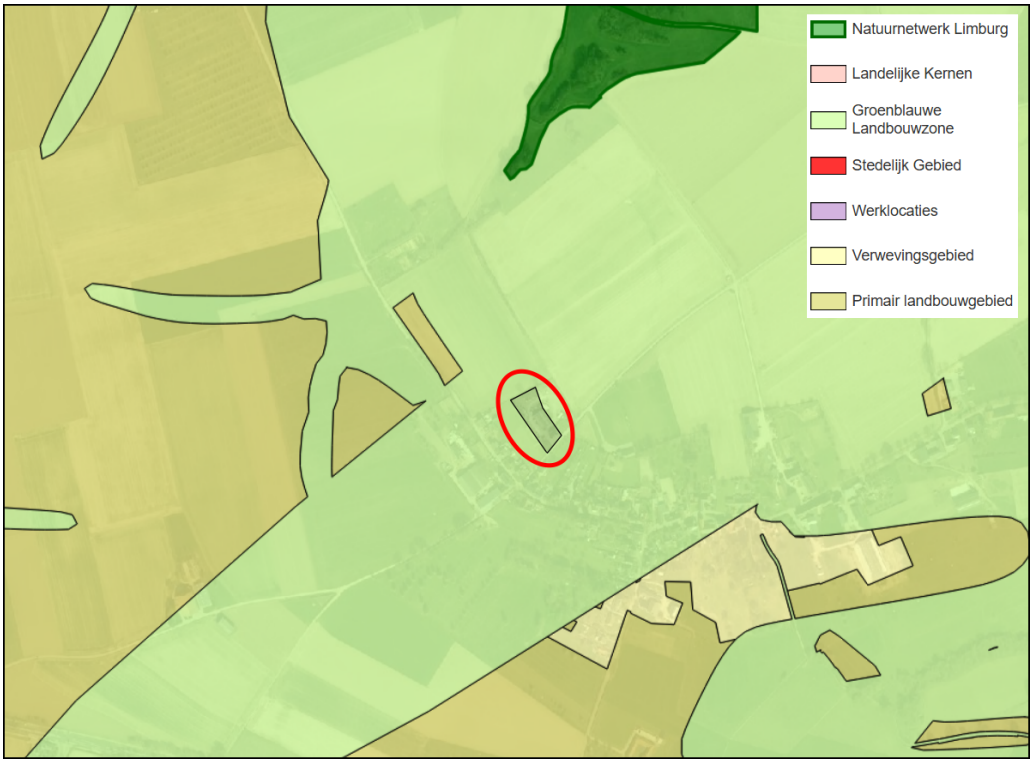
4.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie

De provincie is doende de huidige POVI te actualiseren. Daartoe heeft van 26 mei tot en met 7 juli 2025 de Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg en (daarbij behorende) het planMER met bijbehorende Passende beoordeling ter inzage gelegen. Het is de intentie om de nieuwe POVI in het voorjaar van 2026 aan Provinciale State voor te leggen voor vaststelling.

De (nieuwe) POVI is het geactualiseerde strategische plan voor de fysieke leefomgeving in Limburg. In deze POVI staan de ambities, doelen en kaders voor de lange termijn (2025-2050) van de Provincie Limburg. De visie biedt een integrale leidraad voor de inrichting, het beheer en het gebruik van de schaarse ruimte in de provincie Limburg. Daarbij wordt gekeken naar de leefomgeving in de brede zin en daarbij - naast traditionele ruimtelijke onderwerpen - ook naar thema's zoals gezondheid, leefbaarheid, milieu en veiligheid.

Groeblauwe landbouwzone

Op grond van de ontwerp POVI is onderhavig plangebied in de 'Groenblauwe landbouwzone' (GBLZ).



Aanduiding plangebied (rood omcirkeld) binnen 'Groenblauwe landbouwzone'

Ten aanzien van deze GBLZ geeft de provincie aan dat dit overwegend landbouwgebied betreft waar de doelen wat betreft water, natuur en landschap extra aandacht krijgen. De opgaven in dit gebied vragen om een ander type landbouw: extensiever, natuurinclusiever en 'watervriendelijk'. Vanuit natuur- en waterbelang domineert hier idealiter agrarisch natuur- en landschapsbeheer (ANLb), grasland en natte teelten. De focus ligt hier ook op het versterken van het klimaatadaptieve karakter, met meer ruimte voor de beken en Maas, en op de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Voor stedelijke ontwikkelingen is in de (meeste deelgebieden van de) GBLZ beperkt of geen plaats.

De GBLZ is opgedeeld in acht verschillende deelgebieden, met elk specifieke opgaven en doelen:

- Maasvallei
- beekdalen
- natte laagten
- droogdalen
- hellingen
- overgangsgebieden rondom kwetsbare Natura2000-gebieden
- intrekgebieden Natura2000
- ecologische verbindingszones

Onderhavig plangebied is voorts gelegen in een 'intrekgebied Natura2000'.



Aanduiding plangebied (rood omcirkeld) in 'intrekgebied Natura2000'

De 'intrekgebieden Natura2000' onderdeel van de 'overgangsgebieden rondom kwetsbare Natura2000 gebieden' zijn de gebieden waar het water infiltreert dat de (nabijgelegen) grondwaterafhankelijke Natura 2000-gebieden voedt. Dit zijn de Natura2000 gebieden die gevoelig zijn voor nutriënten (nitraat en fosfaat). Daarom zijn verbetering van de waterkwaliteit en behoud van de waterkwantiteit van belang. Doel in deze gebieden is te zorgen voor voldoende infiltratie van water van een goede kwaliteit voor de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

De provincie wil in de intrekgebieden Natura2000 een watervriendelijke landbouw stimuleren, waarbij uitspoeling van nutriënten naar het grondwater moet worden voorkomen. De kwaliteit van het infiltrerende water moet worden verbeterd. Daarbij is het wenselijk om de infiltratiecapaciteit te behouden. Grootschalige afdekking of verstening moet worden voorkomen of gemitigeerd. In de intrekgebieden Natura 2000 zouden bij voorkeur middelen zoals Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer (ANLb) en Agrarisch Natuurbeheer (ANB) moeten worden ingezet om de watervriendelijke landbouw te stimuleren.

Op grond van de huidig geldende Omgevingsverordening Limburg gelden voor deze intrekgebieden Natura2000 geen regels. De provincie bekijkt of het wenselijk is om regelgeving op te nemen in de nieuwe verordening. Het kan dan gaan om regels over bouwen/afdekken van de grond. Bijvoorbeeld het regelen van compensatie en mitigatie. Het zou ook kunnen gaan om regels voor meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen.

Op grond van vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat voorliggend voornemen niet strijdig is met de in voorbereiding zijnde Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.2.4 Conclusie provinciaalbeleid

Onderhavig plan levert geen strijd op met de Provinciale Omgevingsvisie en eventuele van toepassing zijnde provinciale instructieregels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. Het plan is passend binnen de doelstellingen en beleid van de Provincie en er bestaan geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend plan. Ook is geen sprake van strijdigheden met de ontwerp POVI.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Wittem ingestemd met de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL). De SVREZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten. Eind 2024 is een 'Addendum bij SVREZL 2024' vastgesteld.

De SVREZL legt een voor overheden bindende basis voor de uitvoering in bestemmingsplannen. De opgave van de SVREZL is op hoofdlijnen vijfledig:

a. behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren.
b. het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen, daar waar sprake is van een overschot.
c. het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren tot er op subregioniveau sprake is van frictieleegstand.
d. het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
e. het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Overigens kan het gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.

Het zwaartepunt van de aandacht gaat uit naar de bestaande voorraad in de drie segmenten (winkels, kantoren en bedrijventerreinen) waarbij enkel toevoegingen in deze segmenten plaatsvinden die een kwalitatieve versterking betekenen in de daartoe afgebakende concentratie- en balansgebieden. Toevoegingen zijn in principe alleen mogelijk onder de voorwaarde van toetsing aan de kaders in de structuurvisie, het salderingsbeleid en de voorwaarden in de procesbomen. Met het addendum is een meer kwalitatieve afweging centraal komen te staan, is saldering geen verplicht instrument meer, en zijn de drempels voor afstemming verhoogd.

In lijn met de SVREZL zijn in artikel 12.3 van de per 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingsverordening Limburg (OvL) instructieregels opgenomen voor de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel. Op grond van lid 3 en 4 van artikel 12.3 OvL dient een nadere motivering te worden gegeven in hoeverre de toevoeging past binnen het gevoerde provinciale beleid en op de (sub)regionale afstemming.

Middels voorliggende planontwikkeling wordt een toevoeging van detailhandel (jachtwinkel) voorzien ter plekke van een voor agrarische bedrijfsdoeleinden bestemde locatie. Het totale verkoopoppervlak van de winkelruimte in de nieuwe situatie bedraagt circa 380 m^2. Uitgaande van de procesboom winkels in de SVREZL dient onderhavige winkeltoevoeging (die groter is dan 100 m^2) bestuurlijk in de subregio te worden afgestemd.

Het uitgangspunt van de SVREZL is dat bij toevoegingen van winkels, kantoren, en bedrijventerreinen in beginsel dient te worden gesaldeerd. Met vaststelling van het addendum is dit uitgangspunt vervangen door een meer kwalitatieve benadering. Daarbij wordt ook beoordeeld of (bijvoorbeeld) sprake is van een toevoeging in een bepaald segment waar nog marktruimte beschikbaar is en/of dat er sprake is van een uitzonderlijk en aanvullend concept, dat aantoonbaar meerwaarde heeft in het aanbod.

In casu is sprake van het realiseren van een jachtwinkel aan de Wijnweg 1 te Ingber. Een dergelijk concept is een waardevolle toevoeging op het bestaande winkelaanbod in Gulpen-Wittem (en de subregio). Een dergelijk concept past gelet op de expliciete binding met het buitengebied en de natuur niet binnen bebouwd (winkel)gebied. Bovendien wordt gebruik gemaakt van een bestaande agrarische bedrijfslocatie waarmee leegstand kan worden voorkomen.

Onderhavig voornemen is op 10 december 2023 in het subregionale overleg besproken en positief

geadviseerd. Op de daarbij gestelde voorwaarden wordt hierna ingegaan:

a. De activiteiten van het loonwerkersbedrijf worden beëindigd;

Met voorliggend plan wordt de bestemming 'Agrarisch - Hulp en Nevenbedrijf' gewijzigd in 'Bedrijf - Jachtwinkel'. Het bezigen van een loonwerkersbedrijf is binnen deze nieuwe bestemming niet toegestaan.

b. Initiatiefnemer committeert zich aan de huidige uitgangspunten van het plan zowel in omvang van de bedrijfsactiviteiten als qua kwalitatieve uitstraling van de gebouwen en de landschappelijke inpassing en op basis hiervan de verdere stukken voorbereidt;

Voorliggend plan is uitgewerkt op het plan zoals voorgelegd aan de subregio.

c. Het bouwvlak wordt strak begrensd en het ontwerp wordt voorzien van een goede afronding waardoor verdere uitbreidingsmogelijkheden (buiten de nu voorliggende) voorkomen worden;

Bij voorliggend plan is het bouwvlak strak rondom de bestaande en nieuw te realiseren bebouwing getrokken.

d. Een specifieke functieaanduiding in het bestemmingsplan dan wel voorwaarde in de vergunning wordt opgenomen om het in de toekomst van andere detailhandel (zoals een tuincentrum of kledingwinkel) te vrijwaren;

Met voorliggend plan wordt het specifieke concept van de jachtwinkel juridisch verankerd. Andere vormen van detailhandel worden niet toegelaten, zoals in de regels van voorliggend plan opgenomen in artikel 8.7, sub c.

e. Vanuit de kernkwaliteiten van het landschap wordt een inrichtingsplan opgesteld dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Gemeentelijke Kwaliteitscommissie;

In het kader van voorliggende planontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 5.9.

f. Bovenstaande afspraken worden tevens in een anterieure overeenkomst vastgelegd;

Met de gemeente Gulpen-Wittem is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de diverse afspraken tussen partijen zijn vastgelegd.

g. Bedrijfsopvolging wordt aangetoond en een businessplan wordt opgesteld wat aantoont dat de dit concept levensvatbaar is;

Het ondernemersplan van Euregiohunt is bijgevoegd als Bijlage 1. Sprake is van bedrijfsopvolging en een levensvatbaar concept.

h. Initiatiefnemer organiseerd voor indiening van de formele aanvraag burgerparticipatie voor zijn omgeving.

In het kader van voorliggende planontwikkeling is een omgevingsdialoog gevoerd. Daarop wordt nader ingegaan in paragraaf 6.1.

i. De medeoverheden en de regio geven goedkeuring aan het plan.

Deze goedkeuring is verkregen.

4.3.2 Conclusie regionaal beleid

Het project is passend binnen het regionale beleid. Er bestaan geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend project.

4.4 Gemeentelijk beleid

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

Op 29 maart 2012 is door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. Deze intergemeentelijke structuurvisie is een gemeentelijke uitwerking gegeven van de (voormalige) provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012'.

Onderhavig plangebied is gelegen in de bebouwingskern van Ingber, direct grenzend aan het buitengebied (plateau en een gebied met steile hellingen en droogdalen). Omdat reeds sprake is van een bestaande bedrijfslocatie is de ligging in genoemd gebied voor voorliggende planontwikkeling niet belemmerend.



Aanduiding plangebied (blauwe cirkel) op de structuurvisiekaart

In de Intergemeentelijke Structuurvisie worden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gerangschikt onder verschillende modules, met de daaraan verbonden regels voor de hoogte van de te leveren tegenprestaties.

Voorliggende plantontwikkeling impliceert herinvulling van vrijkomende agrarische bebouwing met een specifiek bedrijfsconcept, namelijk een 'jachtwinkel'. Dit bedrijfsconcept is gericht op het verkoop van artikel verband houden met de jacht en de outdoor.

Kijkend naar het bedrijfsconcept in relatie tot de diverse modules van het gemeentelijk kwaliteitsmenu, is de module 'overig gebouwde functies' van toepassing. Bij die module wordt het volgende aangegeven:

'Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing wordt gestreefd naar een agrarische of agrarisch aanverwante invulling. (Kleinschalige) recreatieve functies, horeca, (kleinschalige) zakelijke dienstverlening en categorie I en II bedrijven zijn mogelijk mits zij bijdragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied. Verwaarlozing en leegstand moet worden voorkomen. Een functiewijziging mag geen belemmering voor de ter plaatse aanwezige bedrijven opleveren. Er mag geen sprake zijn van onevenredige verkeersaantrekkende werking.'

Van vorenstaande is bij voorliggend planvoornemen sprake. Bij voorliggende plantontwikkeling is sprake van de realisatie van een bedrijfsconcept dat sterk verbonden is aan het buitengebied. Daarbij wordt het bestaande terrein opgeschoond en in z'n geheel heringericht. Daarbij wordt tevens voorzien in nieuwe aanplant waarmee een kwaliteitsverbetering, rekening houden met de plek en aanwezige kernkwaliteiten, wordt bewerkstelligd.

4.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Onderhavige planontwikkeling is niet strijdig is met het gevoerde gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor onderhavig project relevante aspecten.

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving ter plekke. Ofwel dient bezien te worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De regels met betrekking tot aspect bodemkwaliteit zijn opgenomen in het Bkl. De inhoud van deze regels is opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 (Bkl). Dit besluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid i Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het projectgebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

5.1.2 Beoordeling

Voorliggend project voorziet in het doorvoeren van een planolgische functiewijziging. In dat kader is ten behoeve van het project een bodemonderzoek uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2. De conclusies van het bodemonderzoek zijn hieronder nader uiteengezet.

Bovengrond

Uit de resultaten van de bovengrond blijkt, dat in een 2-tal grondmengmonsters lichte overschrijdingen worden aangetroffen waardoor deze bodemlagen als klasse industrie grond dienen te worden bestempeld. De overige bodemlagen zijn van dien aard dat in de bodemlagen geen overschrijdingen worden aangetroffen waardoor deze als Landbouw/natuur kunnen worden gekwalificeerd.

Ondergrond

De ondergrond van het perceel is analytisch onderzocht in een 2-tal grondmengmonsters. Uit de resultaten van deze monsters blijkt, dat weliswaar lichte overschrijdingen worden aangetroffen, doch deze op basis van een indicatieve toetsing als klasse Landbouw/natuur kunnen worden gekwalificeerd.

Naar aanleiding van de visuele en analytische bevindingen zijn er geen directe belemmeringen aanwezig voor het doorvoeren van de beoogde planontwikkeling.

5.1.3 Conclusie bodemkwaliteit

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodemkwaliteit' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat').

Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het omgevingsplan. Voor niet-lokale infrastructuur stelt het Rijk of de provincie regels in een projectbesluit.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

In deze paragraaf wordt ingegaan op geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op geluid door (bedrijfs)activiteiten.

5.2.2 Beoordeling

Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in het realiseren van een nieuw geluidgevoelig object. Akoestisch onderzoek behoeft in dat geval niet plaats te vinden. Ter plekke van onderhavig plangebied is enkel de bestaande (bedrijfs)woning een geluidgevoelig object. Dit betreft echter een bestaande woning, waardoor akoestisch onderzoek niet aan de orde is.

5.2.3 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid (van externe komaf) geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Bedrijvigheid

5.3.1 Algemeen

Ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving dienen nieuwe bedrijfsmatige activiteiten een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van de bedrijfsmatige activiteiten gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van de bedrijfsmatige activiteiten 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 locaties voor bedrijfsmatige activiteiten voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie een bedrijfsmatige activiteit of woningen mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van

Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. Het gaat dan om richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

5.3.2 Beoordeling

Vooraleerst wordt geconstateerd dat in de bestaande situatie rondom onderhavig plangebied geen sprake is van bedrijvigheid die een mogelijke invloed heeft op de voorgenomen planontwikkeling.

Andersom wordt middels voorliggende planontwikkeling een voor agrarische bedrijfsdoeleinden bestemde locatie herbestemd ten behoeve van detailhandelsactiviteiten. Aan de hand van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' is per bedrijfsmatige functie aangegeven met welke richtafstanden tussen bedrijfsmatige activiteiten en omliggende gevoelige objecten (burgerwoningen) rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

In het kader van voorliggende planontwikkeling worden detailhandelsactiviteiten mogelijk gemaakt. Uitgaande van de categorie 'Detailhandel voor zover n.e.g.' (SBI-2008: 47) gelden de volgende richtafstanden:

- geur: 0 meter
- stof: 0 meter
- geluid: 10 meter
- gevaar: 0 meter

De afstand tussen de detailhandelsactiviteiten en de meest nabijgelegen woningen bedraagt meer dan 10 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden, op basis waarvan wordt geconcludeerd dat de winkelfunctie geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het heersende woon- en leefklimaat in de directe (woon)omgeving.

Voor zover de planontwikkeling ziet op het realiseren, en gebruiken, van een ondergrondse schietbuis is akoestisch onderzoek verricht om te kunnen beoordelen of de geluidniveaus ter plaatse van de meest nabij gelegen woningen van derden ten opzichte van het bedrijf voldoen aan de geldende geluidnormen. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. In dit onderzoek zijn alle geluidbronnen betrokken, waaronder tevens de vervoersbewegingen van en naar de parkeerruimte op het terrein.

Op grond van het uitvoerde onderzoek is geconcludeerd dat de activiteiten van de onderzochte representatieve bedrijfssituatie voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau bij de bestaande woonfuncties van derden voldoen aan de geldende geluidnormen.

5.3.3 Conclusie bedrijvigheid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijvigheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

5.4.1 Algemeen

Bij een evenwichtige toedeling van functies dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

Een afwijking van het omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van voorliggend plan zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van de afwijking van het omgevingsplan beoordeeld. Dit is gedaan aan de hand van de instructieregels vermeld in

paragraaf 5.1.4 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

5.4.2 Beoordeling

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4.1). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect.

In artikel 5.54 Bkl is een opsomming gegeven van standaardgevallen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie.

Eén van de standaardgevallen die NIBM bijdragen is de realisatie tot 1.500 woningen, ontsloten via één ontsluitingsweg. Bij voorliggend project is geenszins sprake van een project van dergelijke omvang, waardoor gesteld kan worden dat het realiseren hiervan NIBM bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vorenstaande kan worden gestaafd met de NIBM-tool, waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtverontreiniging beoordeeld kunnen worden. Dit rekenmodel toont aan dat (in rekenjaar 2025) tot 3.432 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Een dergelijke toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen is als gevolg van onderhavig planvoornemen geen sprake.

5.4.3 Conclusie kwaliteit van de buitenlucht

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'kwaliteit van de buitenlucht' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

5.5 Omgevingsveiligheid

5.5.1 Algemeen

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Daarbij speelt ook omgevingsveiligheid een rol.

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht. Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

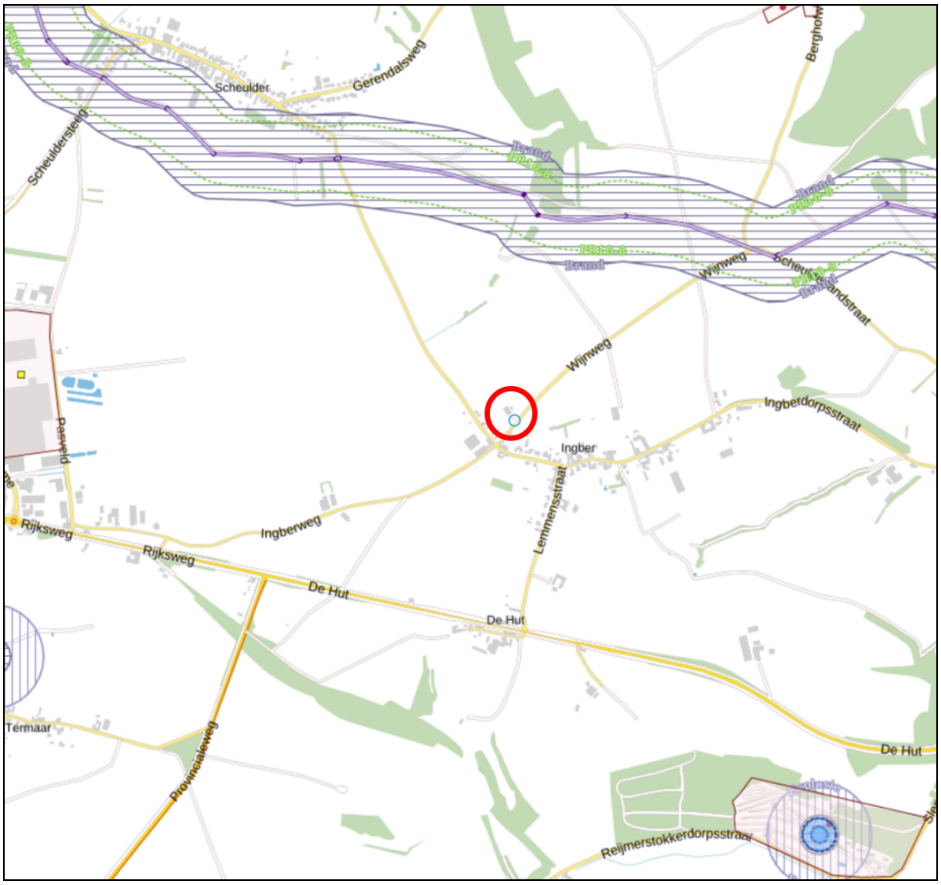
Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat iemand, die continu en onbeschermd op een plek verblijft, overlijdt als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Daarvoor geldt een grenswaarde van 10-6, ofwel een kans van maximaal 1 op één miljoen. Deze grenswaarde dient volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in het Omgevingsplan in acht te worden genomen voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties geldt dat slechts rekening moet worden gehouden met de grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het aandachtsgebied van een risicovolle activiteit.

5.5.2 Beoordeling

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, zijn de kaarten externe veiligheid van de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Op deze kaarten is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.



Uitsnede Atlas Leefomgeving met aanduiding plangebied (rode cirkel)

Onderhavige locatie is niet gelegen binnen een aandachtsgebied of een risicozone. 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 het project in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

5.5.3 Conclusie omgevingsveiligheid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'omgevingsveiligheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.6 Cultureel erfgoed

5.6.1 Algemeen

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

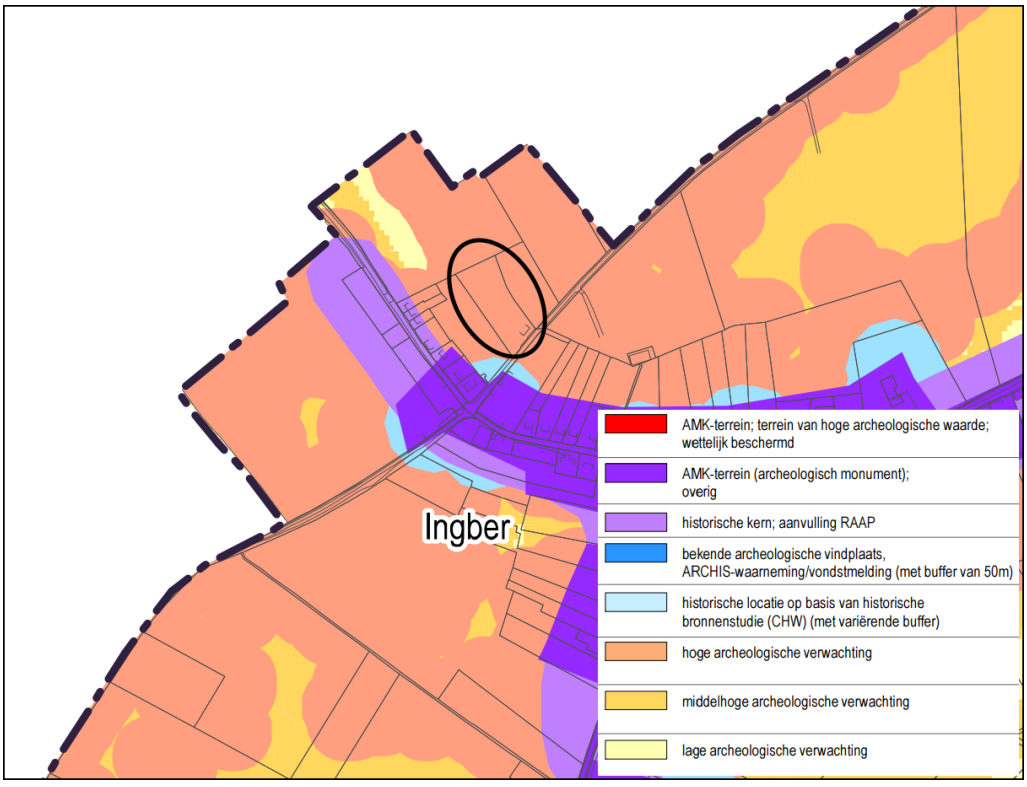
De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

5.6.2 Beoordeling

5.6.3 Archeologie

Voor onderhavig plangebied is gelet op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van kracht. Gelet op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente is sprake van de ligging in een gebied met een hoge archeologische verwachting.



Uitsnede archeologische waardenkaart met aanduiding plangebied

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting is bepaald dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien de bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt en het plangebied groter is dan 500 m². Aangezien de nieuwe bebouwing geen groter oppervlak dan 500 m^2 beslaat, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemming met bijbehorende regels wordt met voorliggend plan opnieuw vastgelegd.

5.6.4 Overig cultureel erfgoed

Van overig cultureel erfgoed (monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen, e.d.) is ter plekke van onderhavig projectgebied geen sprake.

5.6.5 Conclusie cultureel erfgoed

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'cultureel erfgoed' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Algemeen

Bij veranderingen in de fysieke leefomgeving dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.7.2 Verkeer

In de bestaande situatie is sprake van twee in- en uitritconstructies op de openbare weg. In de nieuwe situatie zal de meest oostelijk gelegen in-/uitrit gebruikt gaan worden voor bezoekers en leveranciers van de jachtwinkel. De bestaande inrit naast de bedrijfswoning zal worden verlegd tot aan de perceelsgrens om tuin rondom de bedrijfswoning te creëren. Daarbij zal deze te verplaatsen inrit uitsluitend voor privégebruik worden gebruikt.

Voor wat betreft de verkeersgeneratie dient gekeken te worden naar de CROW-publicatie. Voor een 'jachtwinkel' is in de CROW-publicatie niet direct een passende categorie opgenomen. De categorie 'tuincentrum' en/of 'groencentrum' worden meest passend geacht. Voor een 'tuincentrum' en/of 'groencentrum' bedraagt de (theoretische) verkeersgeneratie per 100 m² BVO circa 15 mvt/etm. Uitgaande van deze kengetallen impliceert het voornemen voor wat betreft de totale winkelruimte (circa 380 m²) op onderhavige plek een theoretische verkeersgeneratie van circa 57 mvt/etm. Het zelf door initiatiefnemer ingeschatte aantal verkeersbewegingen (op basis van praktijkervaring van de bedrijfsvoering in de afgelopen ruimschoots 15 jaar) bedraagt maximaal 20 mvt/etm.

Genoemde aantallen zijn niet dermate dat dit zou leiden niet tot een overschrijding van de maximale capactiteit van het omliggende wegennet. Problemen in de verkeersdoorstroming, -veiligheid, en –afwikkeling behoeven niet te worden verwacht.

5.7.3 Parkeren

Uitgangspunt van de gemeente Gulpen-Wittem is dat op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, waarbij rekening moet worden gehouden met de geldende parkeernormering ‘Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem’. De gemeente heeft kenbaar gemaakt dat voor onderhavige planontwikkeling (afgerond) 15 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar dienen te zijn.

In het kader van voorliggend plan zal aan de (noord)oostzijde van de bebouwing voorzien worden in parkeergelegenheid voor 14 auto's. Aanvullend wordt aan de (zuid)westzijde van de bebouwing voorzien in 4 parkeerplaatsen. In totaal worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee (ruimschoots) voldaan wordt

aan het door de gemeente gestelde aantal en de parkeerbalans in het omliggende openbare gebied niet zal worden beïnvloed.

5.7.4 Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.8 Water en watersystemen

5.8.1 Algemeen

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor een aantal specifieke rijksbelangen geldt aanvullende instructieregels:

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.38 Bkl);
- Behoud waterveiligheid kust (5.39 – 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 – 5.47 Bkl);
- IJsselmeergebied (5.48 – 5.49 Bkl).

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Waterwet vervallen. Dit geldt niet voor de diverse beleidsstukken op het gebied van water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

1. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering:
2. Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
3. Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2022-2027 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Hierin geeft de provincie uitwerking aan de in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen provinciale belangen op het gebied van water:

1. Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het stroomgebied van de Maas;
2. Het in samenhang bezien en aanpakken van de zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek;
3. Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een

natuurlijke wijze op te vangen.

De provincie stelt in de Omgevingsvisie Limburg en in het Provinciaal Waterprogramma Limburg de beleidskaders voor het regionale watersysteem. Op grond van het bepaalde in artikel 3.7 van de Omgevingswet zijn de onderdelen van het Provinciaal Waterprogramma die uitvoering geven aan de diverse Europese richtlijnen over water voor het waterschap kaderstellend.

Gelet op de inhoudelijke samenhang binnen het watersysteem en de hiervoor vermelde provinciale belangen is doorwerking van het volledige waterprogramma naar het waterschap noodzakelijk. Hieraan is in de Omgevingsverordening invulling gegeven.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2021-2025 is uitgezet.

Kort samengevat zijn de belangrijkste speerpunten in het Waterbeheerprogramma:

1. Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;
2. Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden;
3. Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zin natuurlijk ingericht;
4. Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Deze indeling is niet scherp, want water kent geen grenzen en is verbonden met andere thema's. Duurzamer grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatiger afvoerdynamiek. Regenwater infiltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door droogte en hitte. Kortom: alle uitdagingen moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Met de maatregelen worden het liefst meerdere problemen tegelijk opgelost: een integrale aanpak.

Overstromingskaarten regionaal watersysteem

Door klimaatverandering zal de kans op extreme buien, regenwateroverlast en overstromingen toenemen. Het

is belangrijk om vooruit te kijken en nu al rekening te houden met toekomstige klimaatontwikkelingen. Waterschap Limburg heeft daarom in opdracht van programma Waterveiligheid en Ruimte Limburg (WRL) overstromingskaarten opgesteld.

Voor deze kaarten is vooruitgekeken naar het jaar 2100 en de risico's die we in dat jaar op basis van klimaatverandering verwachten.

De kaarten geven inzicht op welke plekken overstromingen kunnen ontstaan door extreme neerslag (pluviale overstromingen) of piekafvoeren in de beken (fluviale overstromingen). Ze geven ook inzicht in de risico's op schade voor bebouwing en veiligheidsrisico's zoals gevaar voor voertuigen en mensen op staat of instortingsgevaar van gebouwen.

Uitgangspunt is een situatie die in 2100 eens per 100 jaar kan voorkomen (jaarlijkse kans is 1%). In het huidige klimaat is de kans op zulke overstromingen kleiner en komt dit gemiddeld eens per circa 500 jaar voor. Dit beeld is ongeveer vergelijkbaar met wat in juli 2021 in Valkenburg is gebeurd.

Met betrekking tot het plangebied zijn de volgende beschikbare overstromingskaarten geraadpleegd:

- Waterdiepte bij fluviale overstroming;
- Waterdiepte bij pluviale overstroming;
- Waterveiligheid bij fluviale overstroming;

- Waterveiligheid bij pluviale overstroming.

Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Gulpen-Wittem 2022

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de 'Verordening afvoer hemel- en grondwater 2022'. Op grond van deze verordening een hemelwaterberging te worden gerealiseerd bij een aanbouw of nieuwbouw waarbij sprake is van (een toename van) een bebouwd verhard oppervlak van meer dan 20 m². De minimale capaciteit van een hemelwaterberging bedraagt:

- 35 liter per m² (bui die valt in 60 minuten) bij een toename van het bebouwd verhard oppervlak gelijk of meer dan 20 m² en minder dan 50 m²;
- 80 liter per m² (bui die valt in 120 minuten) bij een toename van het bebouwd verhard oppervlak gelijk of meer dan 50 m².

Groene (begroeide) daken worden niet gezien als een verhard oppervlak. Groene daken worden hiermee gestimuleerd omdat deze voor een vertraagde afvoer van regenwater zorgen en de biodiversiteit stimuleren.

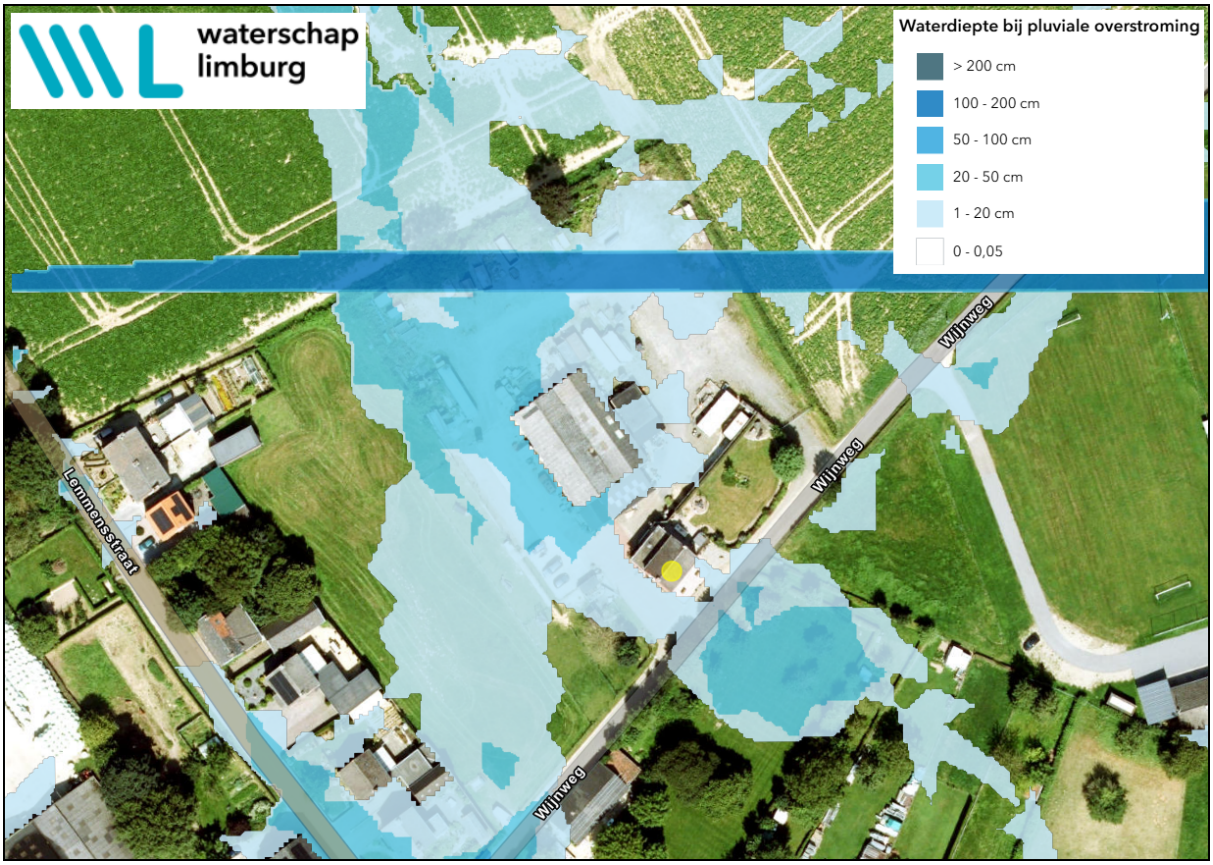
De verordening schrijft voor dat de hemelwaterberging zo wordt ontworpen en in stand wordt gehouden dat deze tussen 24 uur en 48 uur weer voor 90% beschikbaar is. De berging dient bereikbaar, controleerbaar en onderhoudbaar te zijn. Het in de hemelwaterberging opgevangen water wordt bij voorkeur hergebruikt of geïnfiltreerd. Is beide niet mogelijk dan kan vertraagd worden afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

5.8.2 Beoordeling

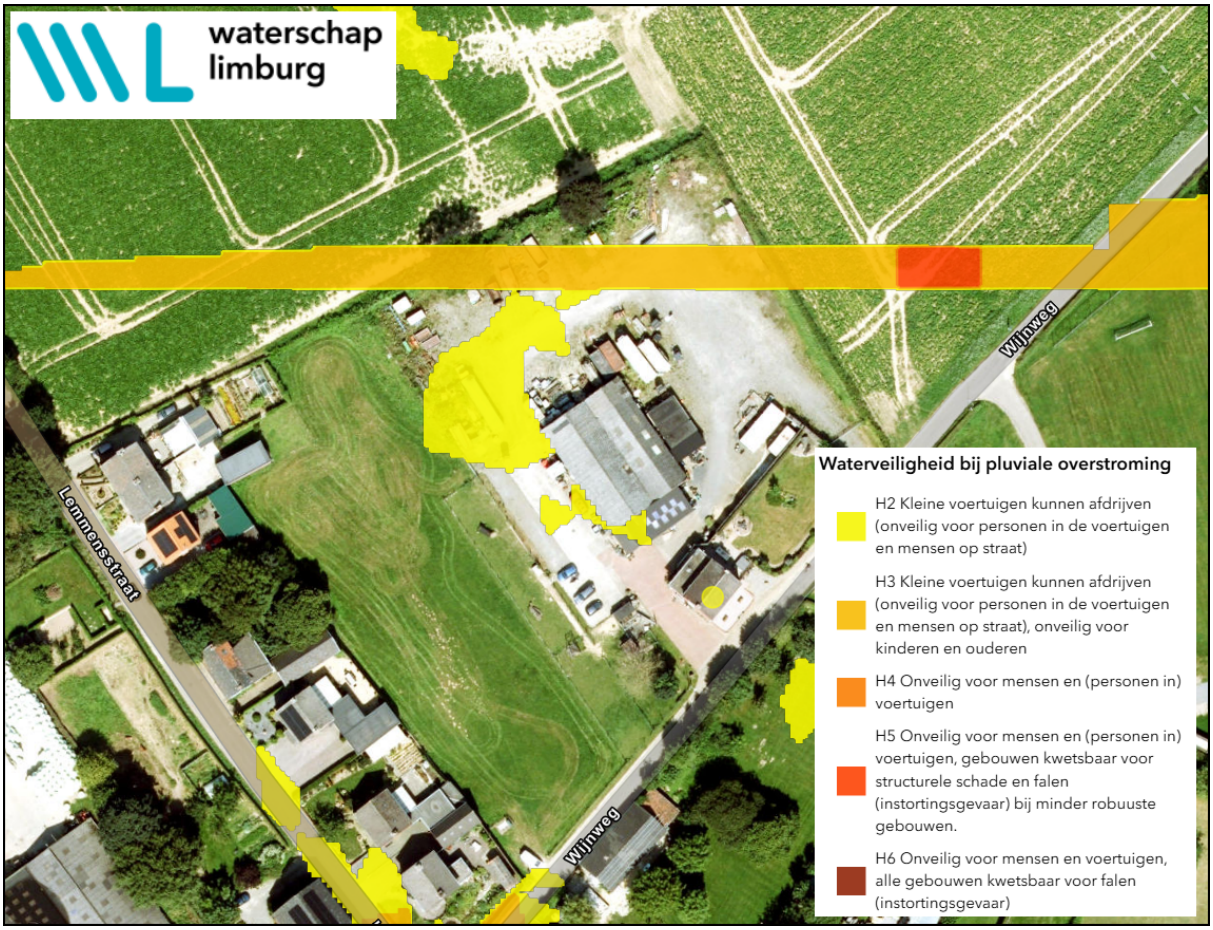
Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen onderhavig plangebied wordt hierna uiteengezet.

Overstromingsrisico regionaal watersysteem

Uit raadpleging van de kaarten blijkt dat ter plaatse van het plangebied een beperkt risico (20 - 50 centimeter) bestaat met betrekking tot waterdiepte bij pluviale overstromingen, voornamelijk aan de achterzijde van het perceel. De gevaarzetting is geklassificeerd als 'Kleine voertuigen kunnen afdrijven (onveilig voor personen in de voertuigen en mensen op straat)'.



Uitsnede overstromingskaart 'waterdiepte bij pluviale overstroming'



Uitsnede overstromingskaart 'waterveiligheid bij pluviale overstroming'

Door bij het te kiezen bouwpeil van de nieuwe bebouwing rekening te houden met de informatie uit de overstromingsrisicokaarten, kunnen negatieve gevolgen bij pluviale overstromingen worden voorkomen.

Afvalwater

Het afvalwater zal – net als in de bestaande situatie - worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Gulpen-Wittem. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater

Onderhavige ontwikkeling maakt het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk. Op grond van de gemeentelijke verordening dient in casu een hemelwaterberging te worden gerealiseerd op eigen terrein. De capaciteit van deze voorziening bedraagt, uitgaande van de voorziene nieuwbouw met een oppervlak van circa 275 m², circa (275 m² * 80 mm) 22 m³. De hemelwatervoorziening is beoogd aan de noordzijde van het plangebied in de vorm van een natuurlijke poel, zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan (zie Bijlage 6). Dergelijke natuurlijke poel kan, naast het opvangen van hemelwater, dienen als vestigingsplaats voor amfibieën en andere diersoorten. Op deze wijze wordt een ecologische meerwaarde nagestreefd, mede gezien de ligging van het plangebied aan één van de uitlopers van het Gerendal. Hierop aansluitend hebben initiatiefnemers de wens om de parkeergelegenheid te voorzien van halfverharding waardoor het hemelwater ter plaatse rechtstreeks kan infiltreren in de bodem.

In het kader van de ten behoeve van de nieuwbouw, op grond van voorliggend plan, aan te vragen omgevingsvergunning zal de hemelwaterberging nader worden geconcretiseerd, waarbij voldaan moet

worden aan de gemeentelijke verordening.

Met het realiseren van voornoemde voorzieningen op eigen terrein zal geen wateroverlast voor derden (kunnen) optreden vanwege voorliggende plannen.

5.8.3 Conclusie water

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

5.9 Natuur en landschap

5.9.1 Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren:

1. óf er soorten aanwezig zijn;
2. en indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Gebiedsbescherming

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden. (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

5.9.2 Beoordeling

5.9.2.1 Flora en fauna

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet tevens duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantensoorten beschermd waardoor vrijwel voor alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan moet worden of er soorten aanwezig zijn; en welke soorten dat dan zijn. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving is bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, welke is bijgevoegd als Bijlage 4. De conclusies en bevindingen zijn hieronder uiteengezet.

- Ter plekke van de ingreep- en onderzoekslocatie komen geen broedvogels voor met jaarronde nestbescherming. Daarvoor is de bebouwing en de bouwlocatie ongeschikt. Nader soortgericht onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.
- De locatie en de huidige bebouwing is ongeschikt voor vleermuizen om als vaste rust- en verblijfplaatsen dienst te doen. Effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen zijn dan ook uit te sluiten. Effecten op essentiële foerageergebieden en primaire vliegroutes treden eveneens niet op, omdat er geen groenstructuren aanwezig zijn die daarvoor geschikt zijn. Effecten op vleermuizen zijn dan ook op voorhand uit te sluiten.
- Ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere (zwaar) beschermde soorten zoals, planten, dagvlinders, amfibieën, vissen, libellen, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- In het kader van de vigerende natuurwet kan geconcludeerd worden dat er geen knelpunten zijn in relatie tot het overtreden van verbodsbepalingen op soorten.

Algemene zorgplicht

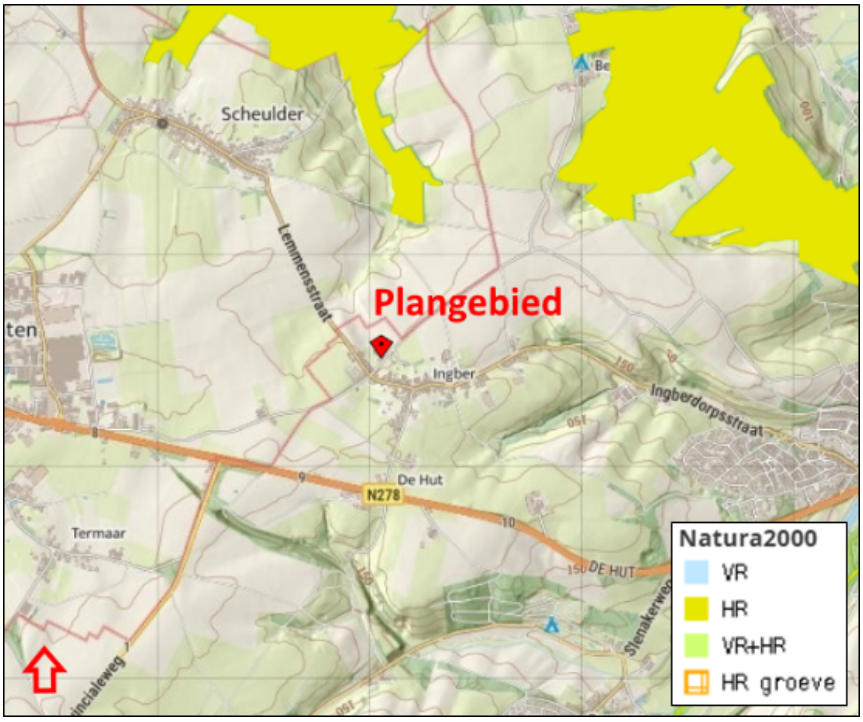
Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

5.9.2.2 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het 'Geuldal'. Dit Natura-2000 gebied ligt op circa 665 meter ten noorden van het plangebied.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Ten behoeve van het project is een stikstofonderzoek uitgevoerd naar de realisatiefase en de gebruiksfase van onderhavige planontwikkeling. Het stikstofonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5.

De realisatie- en gebruiksfase zijn ingevoerd in het AERIUS programma. Uit de berekeningen met AERIUS blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op een voor stikstof gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Kortom: negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

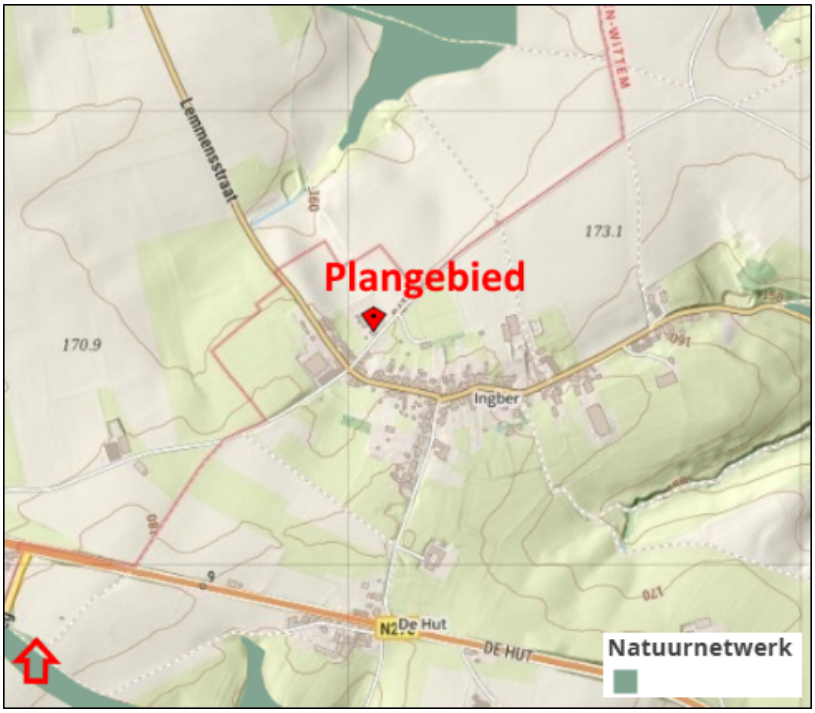
Deze uitkomsten geven derhalve geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op Natura2000-gebieden.

5.9.2.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones.

In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Onderhavig plangebied is niet gelegen in het Limburgse deel van het Natuurnetwerk.



Ligging plangebied t.o.v. Natuurnetwerk

5.9.2.4 Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg is onderhavig plangebied gelegen binnen de beschermingszone 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. De motivering bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, bevat een beschrijving van:

1. de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten;
2. de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan;
3. de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

In het kader van voorliggend plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is bijgevoegd als Bijlage 6. Ingegaan wordt o.a. op de ruimtelijke context van het plangebied en welke kernkwaliteiten een rol spelen. Op grond daarvan zijn ontwerpprincipes voor de te treffen kwaliteitsverbeterende maatregelen ontleend, die hebben geleid tot het landschappelijk inpassingsplan. Met uitvoering van dit plan wordt een positieve bijdrage geleverd aan de kernkwaliteiten.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan met te treffen kwaliteitsverbeterende maatregelen

Het landschappelijk inpassingsplan is voorgelegd aan, en geaccordeerd door, de gemeentelijke kwaliteitscommissie. Realisatie en instandhouding is vastgelegd in de regels van voorliggend plan.

5.9.3 Conclusie natuur en landschap

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'natuur en landschap' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

5.10 Kabels en leidingen

5.10.1 Algemeen

Bij veranderingen in de fysieke leefomgeving dienen de (eventuele) gevolgen van de aanwezigheid van kabels en leidingen inzichtelijk te worden gemaakt.

5.10.2 Beoordeling

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

5.10.3 Conclusie kabels en leidingen

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'kabels en leidingen' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

5.11 Duurzaamheid en klimaat

5.11.1 Algemeen

5.11.1.1 Duurzaamheid

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

Verbeteren energieprestatie: zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen;

- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen;
- Natuurinclusief bouwen.

5.11.1.2 Klimaat

Om invulling te geven aan de in de NOVI beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

In de Omgevingsverordening Limburg is in artikel 3.5, lid 1 voorgeschreven (instructieregel) dat de motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van bevat van (a) de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering, en (b) de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Bij die beschrijving dient in ieder geval te worden ingegaan op wateroverlast, overstroming, en droogte.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

5.11.2 Beoordeling

Wat betreft het aspect duurzaamheid is van belang dat in de praktijk wordt gelet op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig). Voorts kan door tijdens de bouw zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Wat betreft het aspect water is van belang dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een natuurlijke poel zodat het ter plekke kan infiltreren in de bodem.

5.11.3 Conclusie duurzaamheid en klimaat

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat bij voorliggend plan rekening wordt gehouden met het aspect 'duurzaamheid en klimaat' en dat dit aspect geen belemmeringen impliceert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie en omgevingsdialoog

6.1.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project.

Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdwinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Als men het over participatie heeft, dan wordt in het algemeen gedoeld op 'actieve deelname'. Het is een begrip dat ook gebruikt wordt in een sociale context. Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan: *Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.*

Participatie kent veel verschijningsvormen. Niet al deze vormen zijn voor ieder project of voor iedereen weggelegd. In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten. En welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij het opstellen of wijzigen van een Omgevingsplan kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij een motiveringsplicht moet het bevoegd gezag aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken zijn en wat er met de resultaten is gedaan. Bij een Omgevingsplan is naast de motiveringsplicht ook geregeld dat aan de voorkant bij de kennisgeving aangegeven wordt hoe een initiatiefnemer burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken.

6.1.2 Omgevingsdialoog

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een wijziging van het Omgevingsplan. In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gevoerd. Initiatiefnemers hebben de bewoners van de meest nabijgelegen woningen geïnformeerd.

6.1.3 Zienswijze

Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan en bijhorende stukken heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, dit kon schriftelijk of mondeling. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De beantwoording hiervan is verwoord in een zienswijzennota, waarbij eveneens is aangegeven of de zienswijzen al dan niet hebben geleid tot aanpassingen in voorliggend plan. Deze zienswijzennota is bijgevoegd als Bijlage 7.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

6.2.2 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Anterieure overeenkomst

Als sprake van een ontwikkeling die op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het wijzigen van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in het Omgevingsplan, in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Er worden twee systemen in het publiekrechtelijk kostenverhaalsstelsel onderscheiden waarvoor de Omgevingswet in regelingen voorziet voor het kostenverhaal:

1. Integrale gebiedsontwikkeling, mét tijdvak (artikel 13.14 Ow)
2. Organische gebiedsontwikkeling, zónder tijdvak (artikel 13.15 Ow)

Rekening houdend met onderhavige ontwikkeling, zijnde het doorvoeren van een functiewijziging, ontstaan geen verhaalbare kosten waardoor het sluiten van een anterieure overeenkomst of het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

6.2.3 Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de

orde.

6.2.4 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt.
  Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Met betrekking tot onderhavig planvoornemen zal in het kader van nadeelcompenstatie een nadeelcompensatieovereenkomst worden afgesloten tussen gemeente Gulpen-Wittem en de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 7 Artikelsgewijze toelichting

7.1 TAM-Omgevingsplan

7.1.1 Algemeen

Een TAM-Omgevingsplan is een tijdelijk hulpmiddel om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen door kunnen blijven gaan, tot dat gemeente het Omgevingsplan volledig in STOP (Standaard voor officiële publicaties) kan opstellen. Het TAM-Omgevingsplan wordt later ondergebracht in STOP. Het TAM-Omgevingsplan is een wijziging van het Omgevingsplan van rechtswege, alleen wordt deze opgesteld met de techniek welke in gebruik is volgens de huidige (of oude) wetgeving. Juridisch moet een TAM-Omgevingsplan ook voldoen aan de regels van het Bkl en de provincie.

Een TAM-Omgevingsplan wordt met een andere techniek (IMRO i.p.v. STOP/TP) opgesteld, bekend gemaakt en beschikbaar gesteld. Daardoor is het niet mogelijk om het TAM-Omgevingsplan en de tekst van de bruidsschat in één bestand samen te voegen. Omdat het juridisch wel één omgevingsplan vormt, wordt in de praktijk het TAM-Omgevingsplan als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd in het Omgevingsplan van rechtswege. Dit hoofdstuk wordt juridisch toegevoegd na Hoofdstuk 22 en voor de slotbepalingen. De naam van een TAM-Omgevingsplan begint met ‘TAM-omgevingsplan’ gevolgd door een spatie en de rest van de plannaam.

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan gewijzigd worden, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering bij ‘artikel 1’ begint. Voor het doel is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering echter onhoudbaar, omdat het Omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-Omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het Omgevingsplan, wordt met voorliggend plan na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-Omgevingsplan in samenhang met de rest van het Omgevingsplan gelezen moet worden.

7.1.2 Uitwerking in de regels

Ter plaatse van het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Gulpen-Wittem van toepassing. Dit Omgevingsplan is per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Gulpen-Wittem van rechtswege omgezet naar één Omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Gulpen-Wittem. In het nieuwe deel van het Omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Hierom is op deze locatie het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ leidend. Voor het opstellen van onderhavig TAM-Omgevingsplan is dan ook aangesloten bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’.

Via dit TAM-Omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan gewijzigd. Het TAM-Omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' formaat. Dit betekent dat oude begrippen zoals bestemmingsregels nog in het TAM-Omgevingsplan voorkomen.

De regels van het TAM-Omgevingsplan zijn onderverdeeld in diverse hoofdstukken met, namelijk 'Inleidende regels' (hoofdstuk 1) met daaraan voorafgaand een preambule, 'Functies en regels voor activiteiten' (hoofdstuk 2), 'Algemene regels' (hoofdstuk 3) en 'Overgangsregels' (hoofdstuk 4). Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op deze hoofdstukken.

Preambule

In de preambule is opgenomen dat het TAM-Omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het gemeentelijk omgevingsplan en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)
De algemene bepalingen zijn opgenomen in Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen van onderhavig TAM-Omgevingsplan. Deze algemene bepalingen omvatten het toepassingsbereik, de toepassing van de begripsbepaling, aanvullende begripsbepalingen, meet- en rekenbepalingen en de aanvraagvereisten.

Functies en activiteiten (hoofdstuk 2)
In Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten van het TAM-Omgevingsplan is opgenomen welke functies en activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan. De in de regels opgenomen functies en activiteiten zijn in paragraaf 7.1.3 nader toegelicht.

Algemene regels (hoofdstuk 3)
Hoofdstuk 3 Algemene regels van het TAM-Omgevingsplan bevat de algemene regels die van toepassing zijn op het plangebied zoals de anti-dubbeltelregel, algemene gebruikactiviteiten, kwaliteitsregels, overige regels en de werking van wettelijke regelingen.

Overgangsregels (hoofdstuk 4)
In Hoofdstuk 4 Overgangsregels van het TAM-Omgevingsplan zijn overgangsbepalingen opgenomen voor bouwwerken respectievelijk gebruik.

7.1.3 Functies en activiteiten

In Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten van het TAM-Omgevingsplan zijn de volgende functies en activiteiten opgenomen welke binnen het plangebied zijn toegestaan.

Bedrijf - Jachtwinkel
Bij voorliggend TAM-Omgevingsplan is de functie 'Bedrijf - Jachtwinkel' vastgelegd. Op de voor 'Bedrijf - Jachtwinkel' aangewezen gronden mogen detailhandelsactiviteiten verband houdende met de jacht en outdoorbenodigdheden, tevens gericht op nachzichtapparatuur en optiek (verrekijkers e.d.), plaatsvinden.

Agrarisch met waarden: Natuur- en Landschapswaarden

Naast de functie 'Bedrijf - Jachtwinkel' is bij voorliggend TAM-Omgevingsplan de functie 'Agrarisch met waarden: Natuur- en Landschapswaarden' vastgelegd ter plekke van het agrarisch in gebruik zijnde perceel tussen de bedrijfslocatie en de burgerwoningen van Ingber. De als zodanig aangewezen functies zijn onder andere bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden.

Archeologie

Bovendien is op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' vastgelegd. De als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

Erosie

Tot slot is ter plekke van de functie 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden' dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie' opgenomen welke onder andere bestemd is voor maatregelen en voorzieningen voor het bestrijden en voorkomen van bodemerosie en wateroverlast.

7.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een Omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er grofweg als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-Omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-Omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) Omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde Omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het Omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.