

Zienswijzennota

Bestemmingsplan 'Overgeul ong. te Mechelen'

NL.IMRO: NL.IMRO.1729.BPovergeulong-ON01

Nota van zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Overgeul ong. te Mechelen'

Met ingang van 30 juli 2022 tot en met 10 september 2022 heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Overgeul ong. te Mechelen' met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het besluit is op 1 augustus 2022 gepubliceerd in de Staatscourant. Tevens heeft publicatie plaatsgevonden via elektronische kennisgeving op de website van de gemeente Gulpen-Wittem en in het plaatselijke weekblad Gulp en Geuldal.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Deze zienswijze wordt onderstaand samengevat en beantwoord. Beoordeeld is of de zienswijze ontvankelijk en gegrond is en of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan. Per onderdeel zal worden aangegeven of sprake is van het toepassen van ambtshalve wijzigingen of het ongegrond of niet ontvankelijk verklaren van de zienswijze.

Zienswijze 1

Ingekomen: 7 september 2022.

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke reactie</i>
1. <i>Reclamant geeft aan dat de oppervlakte van de bijgebouwen is 65 m2. Graag zouden we deze oppervlakte van deze opstallen precies willen weten omdat dit volgens ons minder is.</i>	<i>Uitgaande van opgenomen huidige bouwvlakken en de luchtfoto's ter plaatse is geconstateerd dat de feitelijk en planologisch aanwezige bijgebouwen op het perceel 65 m2 is (+/- 23 + 42 m2, zie onderstaande uitsneden).</i>  Meten oppervlakte: 23.566m²

	 Schaal 1:375 Meten oppervlakte: 42.391m²
2. <i>Er zijn vraagtekens bij de keuze van de locatie. Gezien de koppeling met het bedrijf gelegen aan de Overgeul 13 lijkt het voor de hand te liggen om de woning niet op perceel 344 maar meer op het eigen erf aan de andere kant van de straat te realiseren. Dit heeft als bijkomend voordeel dat wij als burens minder overlast ervaren van enige functiewijziging.</i>	<i>De initiatiefnemer heeft in het voortraject meerdere locaties overwogen. Initiatiefnemer heeft daarbij vanuit diverse overwegingen de voorkeur voor de huidige locatie. Deze locatie staat vanuit planologisch-juridisch oogpunt los van de bedrijfsvoering aan de Overgeul 13. Uit de ambtelijke gemeentelijke en provinciale beoordeling is gebleken dat de gekozen locatie planologisch aanvaardbaar is. Ruimtelijk gezien zal de woning op de plek van de bestaande schuur worden gerealiseerd. Het plan past binnen het huidige bebouwingslint van het buurtschap Overgeul. De planologische aanvaardbaarheid blijkt mede vanuit de beperkte bouwoppervlakte, situering en bouwmassa.</i>
3. <i>In paragraaf 2.3 van de toelichting stelt geeft u aan: De bestemming 'Wonen' heeft minder milieueffecten op de omgeving dan de agrarische bedrijfsvoering. Volgens reclamant is dat door het huidige gebruik van de opstallen niet het geval. Reclamant verwacht dan ook meer overlast van de functie wonen dan van het gebruik van de huidige opstallen. Wij zien dan uiteraard dat de nieuwbouw in zijn geheel niet aan de kant van de weg wordt uitgevoerd waar dit nu staat ingepland.</i>	<i>Het huidig gebruik staat los van de (maximaal) planologisch toegestane gebruiksmogelijkheden. Het gebruik van het huidig gebouw en gronden kan binnen de ter plekke geldende agrarische bedrijfsbestemming worden geïntensiveerd, in tegenstelling tot de mogelijkheden onder de nieuwe woningbestemming. De grond is nu namelijk geschikt voor veelomvattend agrarisch (bedrijfsmatig) gebruik. In de toekomst wordt dit agrarisch bedrijfsmatig gebruik uitgesloten en kan de grond beperkt gebruikt worden ten dienste van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.</i> <i>Milieukundig gezien heeft de bestemming</i>

	<i>'Wonen' minder milieueffecten op de omgeving dan de te vervallen agrarische bedrijfsvoering. In paragraaf 5 van de toelichting wordt verder ingegaan op de milieukundige aspecten.</i> <i>Voor de opmerking met betrekking tot de locatiekeuze van de nieuwe woning wordt verwezen worden naar de eerdere gemeentelijke reactie onder punt 2.</i>
<i>4. In de toelichting is aangegeven dat de beoogde woning in beginsel dienst gaat doen als woonruimte voor de zoon van de initiatiefnemer. Door de woning levensloopbestendig uit te voeren, kan deze – indien het bedrijf volledig door de zoon is overgenomen – huisvesting bieden aan de initiatiefnemer. In de toelichting is verder opgenomen dat recreatieve verhuur is uitgesloten en de woning de eerste 5 jaar bewoond dient te worden door de zoon van de initiatiefnemer. Uit het bijgevoegde principestandpunt blijkt volgens reclamant dat de gemeente er alles aan doet om inderdaad de zoon hier te laten wonen. Onduidelijk is hoe gegarandeerd wordt dat deze woning niet te zijner tijd aan derden wordt verkocht en de initiatiefnemer op een ander perceel een aanvraag voor een woning zal indienen.</i>	<i>In artikel 7.1.2. van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven dat de gemeente een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sluit. In deze inmiddels afgesloten overeenkomst is onder andere de verplichting tot zelfbewoning in de eerste 5 jaar na gereedmelding van de woning is geregeld. Het verhuren of op een andere manier in gebruik (laten) geven aan andere personen of bedrijven is daarbij uitgesloten. Het is niet uit te sluiten of de initiatiefnemer op een andere locatie een nieuwe aanvraag voor een woning zal indienen. Dit staat los van deze aanvraag en zal, indien daar sprake van is, in een separate (ruimtelijke) procedure beoordeeld moeten worden.</i> <i>De motivatie in de toelichting van het bestemmingsplan is op dit onderdeel wel verouderd. Inmiddels is het plan niet om de zoon in de woning te laten wonen, maar zal de initiatiefnemer direct zelf in de woning gaan wonen. De zoon zal gaan wonen in de bedrijfswoning waar initiatiefnemer nu woont. Dit zal worden aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.</i>
<i>5. Reclamant geeft aan dat onduidelijk is hoe de term levensloopbestendig dient te worden uitgelegd in een woning die, niet voorzien van een liftinstallatie, woonruimtes bevat die over meerdere verdiepingen zijn uitgesmeerd.</i>	<i>De definitie voor een levensloopbestendige /levensloopgeschikte woning is opgenomen in de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Onder de definitie wordt verstaan:</i> <i>Levensloopbestendig / Levensloopgeschikt:</i> <i>een woning waarin bewoners kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of handicap.</i>

	<i>De opgenomen tekeningen zijn slechts een impressie van de mogelijk te ontwikkelen woning en daarmee nog niet definitief. De exacte uitwerking wordt na vaststelling van het bestemmingsplan in een nadere procedure (bouwvergunning) verder geconcretiseerd. Daarbij moet voldaan worden aan de levensloopbestendigheid.</i> <i>Bij initiatiefnemer is naar aanleiding van deze opmerking nagegaan hoe men verwacht uitvoering te geven aan de levensloopbestendigheid (uitgangspunten woning). Initiatiefnemer wil op de volgende manier invulling geven aan deze eis:</i> <i>“Om de woning in kwestie levensloopbestendig uit te voeren, zullen op de bouwlaag die vanaf het maaiveld aan de achterzijde (te bereiken via de inrit) toegankelijk is, alle primair functies (woonkamer, keuken, slaapkamer, en badkamer) worden geherbergd. De footprint van de mogelijke woning is afdoende groot (70 m2) om dit ook daadwerkelijk als zodanig in te richten. Voor wat betreft de overige bouwlagen zullen deze (deels) bereikbaar zijn via ‘halve’ trappen, alsook kunnen daarbij (indien noodzakelijk) stoeltjesliften worden toegepast. Door op de van buitenaf zonder traptreden toegankelijke bouwlaag met alle primaire functies in te richten, is sprake van een levensloopbestendige woning.”</i>
--	---

6. <i>Reclamant constateert dat het bouwvlak behoorlijk ruim is ingetekend (circa 9,5 x 12 m). Dit resulteert in een bouwvlak van circa 115 m². Alhoewel op de verbeelding de aangeduid 'bebouwd oppervlak: 70 m²' is opgenomen is deze aanduiding niet verwerkt in de regels en bezit daarmee ook geen enkele rechtskracht. Dit heeft als consequentie dat een woning kan worden gerealiseerd van 9.6 m x 12 m en dat in twee bouwlagen. Vervolgens bestaat ook nog de mogelijkheid een kapconstructie te realiseren evenals een kelder. In potentie dus een woning van min. 230 m² plus zolderverdieping en kelder. Hoe valt dit te rijmen met een kleine starterswoning, de grondslag om medewerking te verlenen aan het plan ontgaat ons volledig.</i> <i>Mocht vorenstaande terug te voeren zijn tot een ongewilde omissie in het bestemmingsplan willen wij in dit kader opmerken dat de aanduiding 'bebouwd oppervlak: 70 m²' i.r.t. de begrippen (art. 1) en wijze van meten (art. 2) voor meerdere uitleg vatbaar is. Op basis van de toelichting en bijbehorende bijlagen constateren wij dat het overduidelijk de bedoeling is geweest dat de totale (vloer)oppervlakte van de nieuw te realiseren woning wordt gemaximeerd op 70 m². Dit betreft daarmee het totaal van alle verdiepingen opgeteld inclusief zolder en kelder. Deze redenatie dient in de regels en uitleg van de regels dan ook onomstotelijk en eenvoudig tot uitdrukking te komen.</i>	<i>Vanuit het oogpunt een haalbare stedenbouwkundige inpassing is het plan vroegtijdig besproken met de dorpsbouwmeester en de Provincie Limburg. De provincie heeft te kennen gegeven geen bezwaren te hebben tegen de woning op deze locatie. Daarna is een preadvies uitgebracht door de dorpsbouwmeester waarin onder voorbehoud van aanvullend tekenmateriaal potentie gezien wordt in de gekozen situering, aard en omvang van het bouwplan. Verdere inhoudelijke beoordeling van het bouwplan zal in een nadere omgevingsvergunningprocedure opnieuw voorgelegd worden aan de dorpsbouwmeester.</i> <i>Wat betreft de opmerking met betrekking tot de aanduiding 'bebouwd oppervlakte: 70 m²' worden de regels en toelichting van het plan aangevuld zodat het maximum bebouwd oppervlak ook hier wordt opgenomen wordt en verdere juridische rechtskracht heeft. Uitgangspunt blijft dat per saldo géén bebouwingsoppervlakte wordt toegevoegd, wat vanuit het eerder genomen principebesluit (dd. 9 april 2021) een belangrijke voorwaarde was.</i>
7. <i>Daarnaast is de maximale bebouwingshoogte van de woning niet gegeven en biedt daarmee de nodige rechtsonzekerheid. Uitgaande van het thans geregelde bouwvlak, twee bouwlagen en het realiseren van een kapconstructie met een hellingshoek</i>	<i>De maximale bebouwingshoogte van de woning is in dit plan wel opgenomen in de vorm van een maximum aantal bouwlagen. De maximum hoogte van één bouwlaag bedraagt 3,50 meter en er mag inderdaad een kapconstructie met een hellingshoek van maximaal 60 graden gerealiseerd worden. Dit</i>

van max. 60 graden, resulteert dit in de al vlug op een nokhoogte van 14 meter t.o.v. het peil. Ook is niet vastgesteld dat aanvrager naderhand geen ramen kan maken aan de zijkant of mogelijke dakkapellen.	resulteert wel degelijk in een hoogtebeperking die na positief advies van de dorpsbouwmeester zijn bepaald. Hierbij is rekening gehouden met het reliëf (aflopend perceel) en de zichtlijnen vanuit de weg. Er is géén nadere aanduiding opgenomen met betrekking tot ramen aan de zijgevel en mogelijke dakkapellen. Hiervoor wordt aangesloten op standaard wetgeving en afstanden vanuit de vergunningsvrije regeling uit het Besluit omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012 en het Burgerlijk wetboek. In een nadere vergunningprocedure vindt de verdere uitwerking van het bouwplan plaats. Gekozen is om de nieuwe woning te bouwen op de plek van de bestaande schuur en hier een nieuw bouwvlak op te nemen. Gronden buiten dit bouwvlak zijn tevens uitgesloten van bijgebouwen middels de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Het bouwvlak waarbinnen de woning gebouwd mag worden ligt op 3 meter van het naastgelegen perceel. Dit is ons inziens voldoende ruimte om eventuele overlast te beperken.
8. Er is sprake van een dubbeling van de regeling voor het ondergronds bouwen (artikel 8.1 en 8.2) en wordt de regeling ook nog eens anders beschreven. Dit is niet enkel slordig maar leidt ook tot een onuitvoerbare regel. In relatie tot artikel 8.1 en 8.2 ontgaat ons ook de opname van een regeling voor het realiseren van een onoverdekt zwembad.	Het argument van de reclamant klopt. Dit is een schrijversfout en wordt in het definitieve plan aangepast. Er zal aansluiting worden gevonden bij het voormalig bestemmingsplan 'Gulpen Wittem buitengebied' en de regels voor ondergrondse bouwwerken (artikel 39.3). Artikel 8.2. zal daarbij komen te vervallen. Artikel 8.1. wordt aangepast zodat deze aansluit op de voormalige regeling. Hierin is ook een regeling opgenomen voor het realiseren van een onoverdekt zwembad.
9. Paragraaf 4.3.2 van de toelichting bevat de motivering waarom het realiseren van de woning onder de beleidsregel Ruim Baan kan worden gebracht. De gehanteerde motivering luidt als volgt: omdat er sprake is van een kleine starterswoning. Los van wat wij inhoudelijk van deze motivering vinden geldt deze natuurlijk niet zo lang er keihard wordt geregeld dat er	Zoals ook aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan wordt de planologische aanvaardbaarheid van dit plan bepaald door de beperkte bouwoppervlakte, situering en bouwmassa. Per saldo neemt het totale oppervlak van de aanwezige – en met een bouwvlak aangeduide – opstallen, inclusief 10%-afwijkingmogelijkheid niet toe en is er geen mogelijkheid om (vrijstaande) bijgebouwen te bouwen. Er is dan ook geen

<i>daadwerkelijk sprake is van het realiseren van een kleine starterswoning. In het voorgaande hebben wij uiteengezet waarom de huidige regeling deze garantie niet biedt.</i>	<i>sprake van extra versterking ten opzichte van de huidige situatie en er vindt een landschappelijke inpassing en bijdrage plaats vanuit het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu die door de kwaliteitscommissie is goedgekeurd. Het betreft een levensloopbestendige woning die geschikt is voor een starters en senioren. Het plan is tevens regionaal afgestemd. Het plan sluit daarbij goed aan op de benoemde criteria.</i>
<i>10. Reclamant heeft opmerkingen op de bodemparagraaf van hoofdstuk 5:</i> <i>- 5.1 Bodem: op basis van een verkennend bodemonderzoek blijkt dat sprake is van een sterke (PAK) verontreiniging. De omvang en kartering hiervan is tot op heden onvoldoende in beeld gebracht om zo maar te kunnen concluderen dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de functie wonen.</i> <i>- Onder 5.1.1 en 5.1.2. staat dat dit nog wordt aangevuld zodra de rapportage beschikbaar is. Zitten nu de juiste rapportages hierbij of is dit een schrijversfout?</i>	<i>Er is inderdaad sprake van een sterke (PAK)-verontreiniging. Echter, zoals is aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing en tevens het (juiste) onderzoeksrapport, bevindt deze verontreiniging zich niet daar waar de nieuwe woning is geprojecteerd. De PAK-verontreiniging bevindt zich aan de zuidwestzijde van het perceel buiten het bouwvlak. Op deze grond is een extra gebiedsaanduiding 'overige zone – verontreiniging' opgenomen. In artikel 3.3 en 4.7 is een nadere vergunningplicht opgenomen. Op dit stuk van het perceel geldt een aanlegvergunning met nadere onderzoek plicht.</i>
<i>11. 6.5.1 kernkwaliteiten: Reclamant is van mening dat er wel degelijk sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten. Zoals wij ten principale evenwel reeds hebben gesteld biedt een andere locatiekeuze voor de woning de enige mogelijkheid de kernkwaliteiten te beschermen.</i>	<i>Zoals aangegeven is ten behoeve van voorliggend plan een landschapsplan opgesteld om het groene karakter van het gebied te beschermen en te versterken rekening houdend met de aanwezige waarden. Het in de plantoelichting te benoemen slopen van de bestaande schuurtjes draagt tevens bij aan een verbetering daarvan. Het plan is afgestemd met de Provincie Limburg en tevens voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie. Beide hebben kennis gegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling.</i>
<i>12. Het bevreemdt reclamant dat in een gebied met hoge natuurwaarden het uitvoeren van een ecologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht (hoofdstuk 6.5.3). De conclusie dat de huidige opstallen in zo een goede staat verkeren dat deze geen</i>	<i>Na nadere beoordeling constateren wij dat deze motivering inderdaad onvoldoende is. De constatering dat er geen nestmogelijkheden zouden zijn is daarmee niet sluiten en voorbarig. Vanuit de Wet Natuurbescherming is het bij sloopwerkzaamheden verplicht om</i>

<i>nestmogelijkheden zouden kunnen bieden voor vogels en vleermuizen kan zonder het uitvoeren van een Quick Scan Flora en Fauna niet worden gestaafd. Nog maar niet te spreken over de gevolgen van sloop/nieuwbouw op eventuele en thans niet uitgesloten foerageergebieden van vleermuizen.</i>	<i>voorafgaand een Quicksan Flora en Fauna uit te laten voeren om te beoordelen of bijzondere flora en fauna aanwezig is. De Wet Natuurbescherming geldt te allen tijden en deze Quicksan is dan ook verplicht. Gekozen is om dit onderzoek na vaststelling van het bestemmingsplan uit te laten voeren en derhalve niet mee te nemen in de procedure. Aan de hand van dit later in te dienen onderzoek zal bepaald worden of een ontheffing en aanvullende mitigerende maatregelen nodig zijn. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</i>
<i>13. Reclamant heeft opmerkingen over paragraaf 7.1.2. Volgens reclamant dient het kostenverhaal voorafgaand aan de tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan maar zeer zeker voor het vaststellen van een bestemmingsplan door de raad te zijn veiliggesteld. Uit niets blijkt dat dit het geval is/gaat zijn.</i>	<i>Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht, omdat de gemeente en de initiatiefnemer, tevens grondeigenaar, een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd', zoals ook aangegeven in paragraaf 7.1.2. Op 26 juli 2022 is door het college van B&W ingestemd met de concept-realisatieovereenkomst. Deze zal getekend worden voorgelegd aan de raad bij definitieve vaststelling van het bestemmingsplan.</i>
<i>14. Voorafgaand aan de tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan dient het wettelijk vooroverleg te hebben plaatsgevonden. Uit niets blijkt dat dit ook daadwerkelijk is gebeurd. Het ontwerpbestemmingsplan bevat in ieder geval geen verslaglegging hiervan.</i>	<i>Voordat het plan in ontwerp is gegaan heeft overleg plaatsgevonden met betrokken partijen. Echter zijn de uitkomsten hiervan niet opgenomen in de toelichting. Paragraaf 9.2. zal daar op worden aangevuld.</i> <i>De wateraspecten zijn intern getoetst en daarop is geadviseerd. Gelet op de beperkte oppervlakte en dat per saldo geen toevoeging van bebouwings- en verhardingsmogelijkheden zijn geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse te verwachten. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen een watergang of beheersgebied van het Waterschap Limburg. Er heeft dan ook geen overleg plaatsgevonden met het Waterschap en een</i>

	(formeel) wateradvies is uit beoordeling niet nodig is geacht. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het planvoornemen, mits paragraaf 4.2.3. nog wordt geactualiseerd naar tekst uit de vigerende omgevingsverordening van de provincie Limburg. Deze aanpassing zal meegenomen worden in het definitieve plan.
15. De gemeente heeft in haar brief, verzonden op 9 april 2021 gesteld dat zij in principe medewerking willen verlenen. Met de komst van de omgevingswet, is burgerparticipatie verplicht. De omgevingswet is nu uitgesteld tot 1 januari 2023, maar ten tijde van het verzenden van deze brief was de ingangsdatum gesteld op 1 januari 2022. Wij vinden het vreemd dat niet aan aanvrager is medegedeeld, om een plan dat een behoorlijke impact heeft voor de aanliggende burens, te bespreken met de burens.	Inspraak bij nieuwe bestemmingsplannen is niet verplicht conform huidige wetgeving (Wet ruimtelijke ordening). geldt de 'Inspraakverordening Gulpen-Wittern 2010'. Hierin is onder artikel 2, lid 4 onder g, van de verordening bepaald dat voor ontwerpbestemmingsplannen met geringe planologische betekenis géén verplichte inspraak vereiste is. In het huidig plan is sprake van een geringe planologische ontwikkeling (postzegelbestemmingsplan). Verdere kennisgeving van het plan heeft plaatsgevonden bij publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan. Gelet op de gemeentelijke voorkeur voor een passende participatie in de geest van de Omgevingswet heeft aanvrager ons echter wel te kennen gegeven bewoners in de buurt (mondeling) op de hoogte te hebben gebracht van de plannen.
16. In het verleden heeft aanvrager achter en naast zijn woning, Overgeul 13 de laatste jaren het bedrijf ten behoeve van de verhuur van vakantiegangers aanzienlijk uitgebreid. Tegen de grote schuur aan de achterzijde die nu dienst doet als schuur voor de runderen met daarboven een grote vakantiewoning hebben bewoners hier toen ook een zienswijze tegen ingediend. Met de toenmalige wethouder de heer Crombach is afgesproken dat aan de kant van Overgeul 6 en 8 geen verdere uitbreiding meer zou plaats vinden. Nu wordt er weer gebouwd en wordt er op geen enkele wijze rekening gehouden met de overige bewoners terwijl in het	Een afspraak met een wethouder is ons niet bekend. Wethouder Crombach is verder in de periode vóór de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan uit 2009 uit dienst getreden. Als sprake is geweest van concrete afspraken dan zou dit met vaststelling van het nieuwe plan in 2009 ook planologisch-juridisch verankerd moeten zijn. Dat is niet gebeurd. Verder kan de vraag worden gesteld of deze voormalige wethouder bevoegd is geweest om met u afspraken te doen. Voor uitbreidingsplannen die met een uitgebreide procedure (herziening bestemmingsplan o.i.d) moeten worden toegepast is de raad bevoegd en niet de wethouder.

<i>ontwerp staat dat de koers van de gemeente is het bevorderen van prettig wonen en leven is, dit geldt dan voor aanvrager en zeer zeker niet voor de overige bewoners.</i>	
--	--

Besluit

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. De zienswijze geeft aanleiding tot enkele wijzigingen van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

Hieronder zal ingegaan worden op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Overgeul ong. te Mechelen' worden doorgevoerd op basis van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de verbeelding, toelichting en planregels. Kleine, tekstuele wijzigingen zijn hier niet opgenomen.

Verbeelding:

De verbeelding blijft ongewijzigd.

Toelichting:

De toelichting zal op de volgende punten worden aangepast of aangevuld:

- Hoofdstuk 1 + paragraaf 2.2 + paragraaf 3.2: In de toelichting staat dat de zoon van de initiatiefnemers de eerste jaren de woonruimte zal gaan bewonen. Inmiddels is dit plan verouderd. De toelichting zal hierop worden gewijzigd.
- Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de maatvoering 'bebouwd oppervlak: 70 m²' opgenomen. Echter zowel in de ruimtelijke onderbouwing als de planregels wordt deze regeling niet verder juridisch verankerd. De toelichting wordt aangevuld met een nadere paragraaf omtrent de maximale oppervlakte aan bebouwing.
- Paragraaf 6.5.3. De conclusie dat géén ecologisch onderzoek naar beschermde flora en/of fauna nodig is klopt niet. Een Quickscan Flora en Fauna is vanuit de Wet Natuurbescherming verplicht en zal na vaststelling van het bestemmingsplan nog moeten worden uitgevoerd. Dit hoofdstuk en de bijbehorende planregels moeten worden aangepast. Uit deze Quickscan volgt of wel of geen ontheffing nodig is en of eventuele mitigerende maatregelen nodig zijn.
- Paragraaf 9.2. wordt aangevuld waarbij de resultaten van het vooroverleg met de Provincie Limburg en Waterschap Limburg kort worden opgenomen.
- Ambtshalve wijziging: vanuit de provincie Limburg heeft een (informele) opmerking plaatsgevonden met betrekking tot het landschappelijk inpassingsplan. Het bijgevoegde inpassingsplan is te summier bevonden. Aan de hand daarvan wordt voorgesteld deze toelichting nog uit te breiden om de handhaafbaarheid van het plan te bevorderen. Verzocht wordt daarom om volgende onderdelen nog nader uit te werken:
 - In het inpassingsplan wordt de hoogte van de haag vastgesteld op 1,5 /1 meter. Onduidelijk is op welke plekken de haag betreffende hoogtes heeft.

Dit dient nog nader aangegeven te worden op de verbeelding van het inpassingsplan.

- Er ontbreekt een paragraaf met betrekking tot het beheer. Het inpassingsplan wordt daarbij aangevuld met een paragraaf waarin de frequentie van knippen en in welk tijdstip van het jaar wordt aangegeven.
- Ambtshalve wijziging: Naar aanleiding van opmerkingen van de provincie Limburg moet paragraaf 4.2.3. worden aangepast. Dit hoofdstuk wordt geactualiseerd naar de tekst uit de vigerende Omgevingsverordening Limburg.
- Ambtshalve wijziging: De berekening van de kwaliteitsbijdrage in Bijlage 2 (GKM-uitwerking) klopt niet. Dit is het oorspronkelijk plan dat is voorgelegd aan de kwaliteitscommissie. Na advies van de commissie is gebleken dat het te compenseren bedrag hoger is. Deze kosten zijn in de anterieure overeenkomst wel juist vastgelegd. In overleg met de initiatiefnemer en adviseur zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast waarbij het juist bedrag voor kwaliteitsbijdrage wordt opgenomen. Bijlage 2 blijft ongewijzigd.

Planregels:

De planregels zal op de volgende punten worden aangepast of aangevuld:

- Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de maatvoering 'bebouwd oppervlak: 70 m²' opgenomen. Echter zowel in de ruimtelijke onderbouwing als de planregels wordt deze regeling niet verder juridisch verankerd. De (bouw)regels van het plan wordt aangevuld met een maximale oppervlaktebepaling van 70 m² binnen het bouwvlak.
- Artikel 8.1 en 8.2 worden gewijzigd. Deze dubbele regeling wordt samengevoegd in één artikel voor ondergronds bouwen. Hierbij zal aansluiting worden gevonden bij de regeling in het voormalige bestemmingsplan 'Gulpen Wittem buitengebied' (artikel 39.3).