

Bestemmingsplan “RvR-woningen Cartils te Wittem”

Gemeente Gulpen-Wittem

Ontwerp



Bestemmingsplan “RvR-woningen Cartils te Wittem”

Gemeente Gulpen-Wittem

Ontwerp

Rapportnummer BRO:	211x09053
Identificatienummer:	NL.IMRO.1729.bpcartilsvr.xx01
Datum concept:	28 september 2017
Datum ontwerp:	1 mei 2018
Datum vaststelling:	
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. J. Tijchon
Projectteam BRO:	Dhr. M. Oosting & Mevr. S. Driessen
Trefwoorden:	Woningbouw, Ruimte voor Ruimte, buitengebied, buurtschap Cartils te Wittem, gemeente Gulpen-Wittem
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Cartils te Wittem, in de gemeente Gulpen-Wittem.

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

INHOUD

1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Regionaal beleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4. PLANBESCHRIJVING	15
5. ONDERZOEK	18
5.1 Milieuaspecten	18
5.1.1 Bodem	18
5.1.2 Geluid	19
5.1.3 Luchtkwaliteit	19
5.1.4 Externe veiligheid	20
5.1.5 Milieuzonering	22
5.1.6 M.e.r.-beoordeling	22
5.2 Archeologie	23
5.3 Natuur, landschap en flora en fauna	25
5.4 Leidingen en infrastructuur	26
5.5 Verkeerskundige aspecten	27
5.6 Waterparagraaf	27
6. PLANSTUKKEN	31
6.1 Planstukken	31
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	31
6.3 Toelichting op de regels	31

7. UITVOERBAARHEID	34
7.1 Economische uitvoerbaarheid	34
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

8. HANDHAVING	35
8.1 Handhaving	35
8.2 Overgangsrecht	36

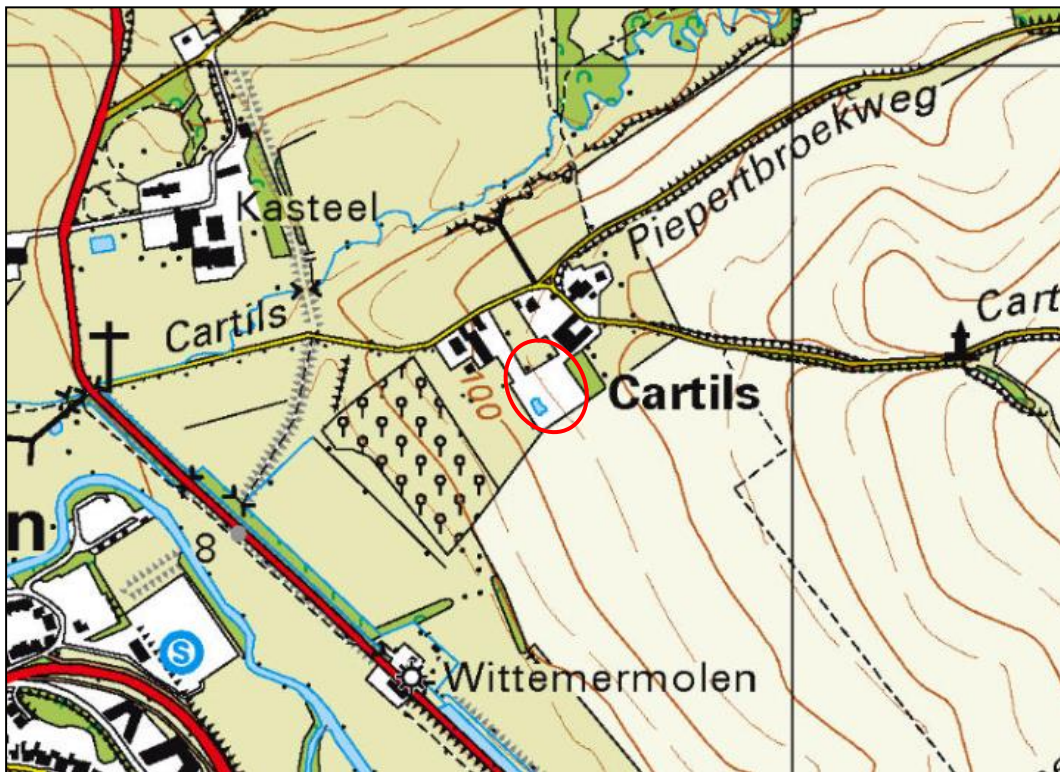
9. PROCEDURE	37
---------------------	-----------

Separate bijlagen

- BRO, *Stedenbouwkundige visie RvR-locatie Cartils 4 te Wittem*, projectnummer 211x09053, 31 juli 2017
- Bodeminzicht, *Aanvullend verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek Cartils 4 te Wittem*, project-nummer B1196, 1 april 2014
- Gemeente Gulpen-Wittem, *Schone grondverklaring*, 11 april 2014
- BRO, *Quicksan flora en fauna "Ruimte voor Ruimte Cartils 4 Wittem"*, projectnummer 211x09053, 2 juni 2017
- Aeres Milieu B.V., *Indicatief infiltratieonderzoek Cartils 4, te Wittem*, projectnummer AM17553, 18 januari 2018

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte woningen in het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem. Het plangebied is gelegen aan de Cartils in het buurtschap Cartils te Wittem, op de percelen kadastraal bekend als gemeente Wittem, sectie P, nummers 472, 473, 474 en 475. Middels de ruimte voor ruimte regeling wordt de mogelijkheid geboden om in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven of –takken en sloop van de opstallen woningen te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan ‘Gulpen-Wittem buitengebied’ (vastgesteld 5 januari 2011) zijn in het plangebied drie ruimte voor ruimte kavels vastgelegd. De twee voorgenomen ruimte voor ruimte woningen liggen echter buiten de begrenzing van de bouwvlakken die zijn vastgelegd voor de drie ruimte voor ruimte woningen. Het voornemen om deze twee woningen te realiseren past daarom niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Gulpen-Wittem wil echter medewerking verlenen middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.



Topografische kaart plangebied en directe omgeving, met globale aanduiding ligging plangebied (rood omcirkeld)

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de wijziging van de bouwvlakken op de betreffende gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en deze toelichting.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens het bouwplan. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is beschreven welke inspraakmogelijkheden en overleg worden gevoerd in het kader van dit plan. In hoofdstuk 8 is weergegeven hoe de gemeente Gulpen-Wittern omgaat met handhaving van de regels in dit bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 de procedure beschreven.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Cartils in het buurtschap Cartils, ten noordwesten van de kern Wittem in de gemeente Gulpen-Wittem. In de huidige situatie is het perceel bestemd tot 'Wonen' en zijn ter plaatse drie ruimte voor ruimte kavels vastgelegd. Deze ruimte voor ruimte woningen zijn echter nog niet gerealiseerd.



Luchtfoto plangebied en omgeving met de globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd

De locatie wordt aan de noordoost- en noordwestzijde begrensd door woningen. Ten noorden van het plangebied liggen de weg Cartils en een weiland. Aan de andere zijden wordt het plangebied omgeven door agrarische percelen.

3. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, § 3.3 en § 3.4).

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)' is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient volgens deze nieuwe versie van de ladder een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Raad van State heeft in zijn uitspraak 201302867/1/R4 aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend plan voor de realisatie van twee ruimte voor ruimte woningen is een dergelijk klein initiatief. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. Bovendien bestaat in het plangebied reeds de planologische mogelijkheid om drie ruimte voor ruimte woningen te realiseren, terwijl bij de voorliggende ontwikkeling slechts twee woningen worden gerealiseerd. Er is daarmee dus juist sprake van een afname van het aantal woningen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele aanvullingen/ wijzigingen in werking getreden.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de ontwikkeling van het plangebied in het geding. De beoogde woningbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone "Buitengebied". Over ruimte voor ruimte woningen (in het buitengebied) worden in het POL2014 geen beleidslijnen aangegeven. De realisatie van de ruimte voor ruimte woningen is mogelijk op basis van afspraken die voor het inwerkingtreden van het POL2014 reeds zijn gemaakt en op basis daarvan niet in strijd zijn met het provinciaal beleid.

Daarnaast is het plangebied volgens het POL2014 gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, dat wordt gekenmerkt door een mooi en afwisselend landschap dat in belangrijke mate bijdraagt aan het vestigingsklimaat en de woon- en leefkwaliteit van de regio. In het

POL2014 worden voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg de volgende opgaven onderscheiden, die vragen om een integrale aanpak en benadering:

1. Behoud, beheer, ontwikkeling en beleving van de landschappelijke kernkwaliteiten;
2. Versterking van de relatie met de aangrenzende stedelijke gebieden, Maasdal en Drielandenpark, waarbij de bekenstructuur als leidend principe wordt gehanteerd;
3. Ontwikkeling en vernieuwing van de toeristische sector in balans met de omgevingskwaliteiten;
4. Behoud van een duurzame grondgebonden land- en tuinbouw in balans met de omgevingskwaliteiten;
5. Goede woon- en leefkwaliteit in dorpen en kernen.

Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Voor een beschrijving van de kernkwaliteiten in het plangebied wordt verwezen naar het gestelde onder de 'Omgevingsverordening Limburg'.

Tot slot is het plangebied volgens het POL2014 gelegen binnen een uitsluitingsgebied voor windturbines en ligt het noordoostelijk deel van het plangebied binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Aangezien bij voorliggend initiatief geen windmolens zijn voorzien, vormt de ligging binnen het uitsluitingsgebied voor windturbines geen belemmering. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied gelden diverse verboden op inrichtingen en handelingen die de kwaliteit van het grondwater kunnen schaden. Aangezien bij voorliggend initiatief geen dergelijke handelingen of inrichtingen zijn voorzien, vormt de ligging binnen het grondwaterbeschermingsgebied geen belemmering.

Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de "Omgevingsverordening Limburg 2014" vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, een uitsluitingsgebied voor windturbines en deels binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Wat betreft de ligging binnen het uitsluitingsgebied voor windturbines en het grondwaterbeschermingsgebied is bij de bovenstaande afweging vanuit het POL2014 reeds geconcludeerd dat de ligging van het plangebied binnen deze gebieden geen belemmeringen oplevert voor dit plan.

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De kernkwaliteiten in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn: het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed.

De beslotenheid en kleinschaligheid van het plangebied binnen het buurtschap Cartils wordt geborgd door het aanbrengen van beplanting volgens het beplantingsvoorstel, dat in hoofdstuk 4 is toegelicht.

Wat betreft cultuurhistorische erfgoed is de bebouwing in buurtschap Cartils, bestaande uit een aantal voormalige boerderijen, historisch karakteristiek. In hoofdstuk 4 van deze toelichting en de stedenbouwkundige visie voor de locatie wordt beschreven hoe de nieuwe woningen worden ingepast in deze historische context. De overige kernkwaliteiten zullen door de woningbouw niet worden aangetast. Bovendien zijn in het plangebied reeds drie ruimte voor ruimte woningen planologisch vastgelegd, terwijl middels de voorliggende ontwikkeling slechts twee woningen mogelijk worden gemaakt. Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit de ligging in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Kernkwaliteit	Wat (de belangrijkste aspecten)	Nadere ruimtelijke duiding
Relief	Steilere hellingen, steilranden, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtige laagten, breuktrekken, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen	Goud- en zilvergroeene natuurzones, Bronsgroeene landschapszone.
Open-Besloten	Openheid op plateaus, kleinschaligheid rondom dorpen, op hellingen en in (droog)dalen.	Plateaus met hoog gelegen vlakke delen en toppen van de plateaus. Zie ook kaart uit Landschapsvisie Zuid-Limburg (2007).
Groene karakter	Bronbossen, beken, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen, bronnen, zinkflora, mantel- en zoomvegetaties, hellingen met veel graften, grubben en holle wegen	Goud- en zilvergroeene natuurzones, Bronsgroeene landschapszone.
Cultuurhistorisch erfgoed	Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeves, heggen.	Geheel Zuid-Limburg (vooral punt, lijnlocaties en ensembles)

Kernkwaliteiten beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Daarnaast ligt het plangebied binnen een zone met rioolplichtonthefing. Voor het voorliggende plan is geen ontheffing van de gemeentelijke rioolplicht nodig. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

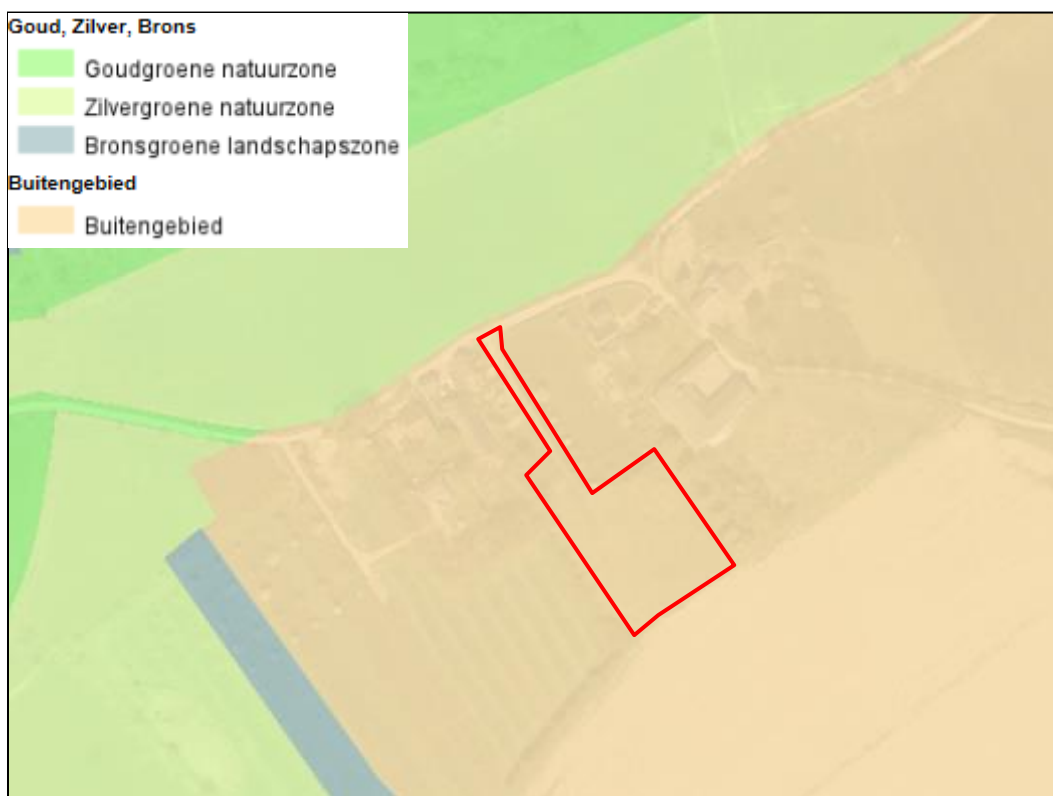
Op 20 oktober 2016 heeft de gemeente Gulpen-Wittem de regionale 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie is een gezamenlijke Zuid-Limburgse visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen de gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft.

In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie woonsferen: stedelijk, suburbaan en landelijk. Voorliggend initiatief valt onder de woonsfeer 'landelijk'. In de landelijke gebieden spelen opgaven met betrekking tot vergrijzing en ontgroening, wegtrekken van voorzieningen en bereikbaarheid een grote rol. In de landelijke woonsfeer zijn vraag en aanbod nu redelijk in evenwicht, maar ontstaat op termijn een overschot. Ingezet moet worden op vernieuwing en verbetering.

De planvoorraad matcht momenteel niet met de vraag. Er zijn in Zuid-Limburg circa 8.000 harde nieuwbouwplannen die zijn vastgelegd in bestemmingsplannen, tegenover een beperkte en soms zelfs negatieve behoefte. Daarom bestaat de noodzaak om niet-vrijblijvende afspraken te maken over de regionale woningbouwprogrammering. De woningbouwprogrammering voor Zuid-Limburg wordt verder uitgewerkt voor de subregio's Maastricht-Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek binnen het kader van de SVWZL. In de programmering worden drie stappen gezet:

1. Bestaande plannen worden kritisch bekeken op wat ze toevoegen, oftewel of zij een versterking zijn voor de bestaande voorraad;
2. De ruimtelijke focus wordt gelegd op versterking van centra en kernen;
3. Bestaande plannen die niet aansluiten bij de vraag of kaders van de SVWZL worden geschrapt of aangepast.

De voorliggende ontwikkeling leidt niet tot een toename van de bestaande voorraad, doordat slechts twee ruimte voor ruimte woningen worden gerealiseerd in plaats van de reeds toegestane drie ruimte voor ruimte woningen. Dit initiatief is daarom passend binnen de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg'

3.4 Gemeentelijk beleid

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

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. In de structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de 3 gemeenten opgenomen, voor een termijn van 15 jaar.

In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is en de kernen binnen de zogenaamde rode contour. Uitgangspunt voor het buitengebied is een zonering, die is gebaseerd op geomorfologische en landschappelijke gegevens. Binnen deze zonering worden verschillende voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van de verschillende functies. In het algemeen geldt dat de ligging binnen het Nationaal Landschap Zuid Limburg al randvoorwaarden stelt aan de ontwikkeling van functies binnen het gebied. In het buitengebied zal de nadruk liggen op het beheer van de bestaande functies, met hier en daar een kleine uitbreiding daarvan.

Volgens de kaart 'Hoofdzonering' ligt het besluitgebied in een kleine bebouwingskern in de zone 'flauwe hellingen en droogdalen'. In deze zone worden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor uitbreiding van bestaande en voor nieuwe bebouwing. Bij de situering van de bebouwing is het wenselijk aan te sluiten bij het cultuurhistorische bebouwingspatroon, op de overgang van beekdalbodem

naar helling en liefst zoveel mogelijk aansluitend bij bestaande clusters van bebouwing en/of landschapselementen.

Het voorliggend initiatief ligt binnen een bestaand cluster van bebouwing. Bovendien zijn in het besluitgebied reeds ruimte voor ruimte woningen toegestaan. Het initiatief is daarom passend binnen de intergemeentelijke structuurvisie.

Welstandsnota Gulpen-Witterm

In de welstandsnota is het grondgebied van de gemeente Gulpen-Witterm opgedeeld in 10 gebieden, welke zijn voorzien van beoordelingscriteria en waaraan een welstandsniveau is toegekend. Er worden 3 niveaus onderscheiden. Welstandsniveau 1 is toegekend aan gebieden, welke op grond van hun karakteristieken, een hoge mate van bescherming genieten. Tevens is welstandsniveau 1 toegekend aan een aantal gebieden die bijzondere aandacht vragen, zoals monumenten, karakteristieke panden en beschermde dorpsgezichten. Welstandsniveau 2 is toegekend aan gebieden met een ruimtelijke samenhang, waarvoor een lichte welstandstoets wordt gehanteerd. Welstandsniveau 3 is toegekend aan gebieden zonder ruimtelijke samenhang/weinig tot geen esthetische waarde, waardoor er meer vrijheid voor de burgers en/of bedrijven wordt geschapen (welstandsvrij).

Het besluitgebied ligt volgens de welstandsnota in gebied 1 'Historische kernen en bebouwingslinten' en heeft welstandsniveau 1. Dit betekent dat voor het bouwplan een volledige welstandstoets uitgevoerd moet worden. Hierbij wordt gekeken naar het bouwplan in het algemeen, de situering, massa en vorm, gevelopbouw en kleur- en materiaalgebruik.

Op 5 september 2017 heeft overleg plaatsgevonden met de Kwaliteitscommissie inzake de stedenbouwkundige en landschappelijke invulling van het plangebied. De Kwaliteitscommissie heeft positief geadviseerd en verzocht de bouwplannen verder uit te werken en voor te leggen aan de Dorpsbouwmeester.

Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm buitengebied', dat op 5 januari 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen' met de gebiedsaanduidingen 'Overig – Ruimte voor ruimte-regeling' en 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied'. Tevens zijn bouwvlakken opgenomen ten behoeve van de drie toegestane ruimte voor ruimte woningen. Daarnaast gelden voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie', 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Landschapselement'. Voor het oostelijk deel van het plangebied geldt daarnaast de dubbelbestemming 'Waterstaat – Grondwaterbeschermingsgebied'. Een klein deel in het noorden van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, mantelzorg en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis, en de daarbij behorende voorzieningen.

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Landschapselement', 'Waterstaat – Grondwaterbeschermingsgebied' en 'Waterstaat – Erosie' zijn in het voorliggend bestemmingsplan opgenomen conform het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied'.

De gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied' heeft betrekking op het bodembeschermingsgebied Mergelland. Ter plaatse van deze aanduiding is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuvordering Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. In de vigerende versie van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is dit milieubeschermingsgebied echter niet meer opgenomen.

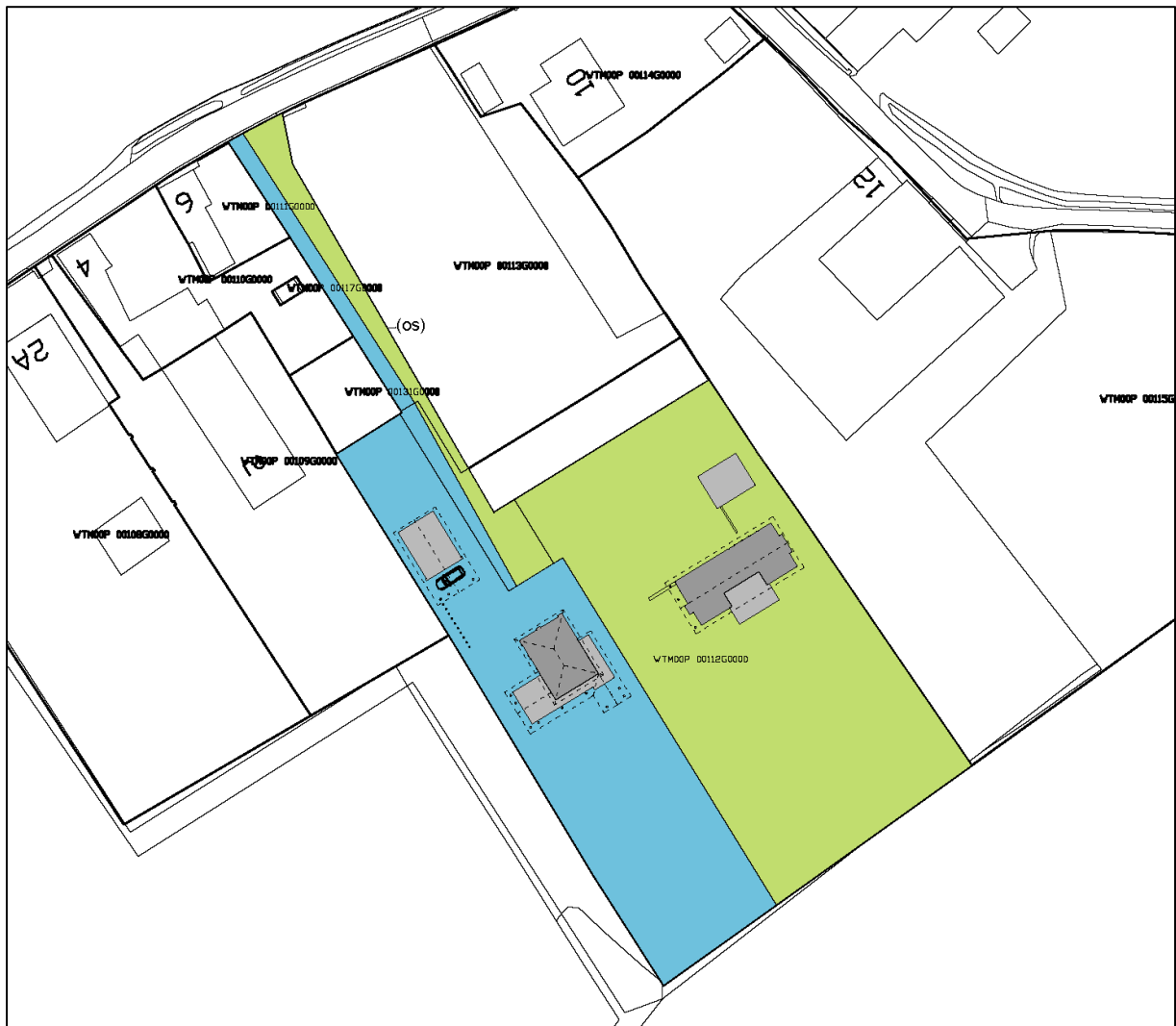
De twee beoogde ruimte voor ruimte woningen liggen gedeeltelijk buiten de bouwvlakken die in het vigerend bestemmingsplan zijn vastgelegd voor de drie ruimte voor ruimte woningen. Doordat de woningen (hoofdgebouwen) uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden, is dit voornemen strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Om de woningbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven. Het voorliggende bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader waarbinnen de beoogde woningen kunnen worden gerealiseerd. Hieronder worden de huidige bouwplannen beschreven.

Bouwplan

Aan de weg Cartils worden, tussen de huisnummers 6 en 10 en achter het bestaande weiland, twee ruimte voor ruimte woningen mogelijk gemaakt. De westelijke kavel heeft een oppervlakte van circa 1.900 m² en de oostelijke is circa 2.800 m² groot.



Situatietekening

De westelijke ruimte voor ruimte woning bestaat uit twee bouwlagen afgedekt met een schuine kap. De woning krijgt een footprint van circa 154 m². De goothoogte bedraagt circa 6 meter en de bouwhoogte circa 10 meter. Aan de voorzijde van de woning wordt een vrijstaande garage gebouwd met een oppervlakte van circa 85 m² met eenzelfde schuine kap als de woning.

De oostelijke ruimte voor ruimte woning bestaat uit één bouwlaag en is afgedekt met een schuine kap. De woning krijgt een footprint van circa 154 m². De goothoogte bedraagt circa 2,6 meter en de bouwhoogte circa 7,75 meter. Aan de voorzijde van de woning wordt een vrijstaande garage gebouwd met een oppervlakte van circa 30 m². Deze bestaat uit één bouwlaag met een plat dak.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten

Voor de bouw van de twee ruimte woningen is een stedenbouwkundige visie opgesteld, waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de woningbouw worden beschreven en een verkavelingsschets is gemaakt. Daarnaast is in de visie een plantvoorstel uitgewerkt voor de beplanting rond de twee woningen. De hoofdpunten uit deze visie zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige document¹.

Het buurtschap Cartils is slechts beperkt van omvang. De bebouwing bestaat voornamelijk uit een aantal voormalige boerderijen, stuk voor stuk historisch karakteristiek. De boerderijen liggen in een open setting ten opzichte van elkaar, rondom een weide omzoomd met hagen.

De bebouwing vertoont de typische kenmerken van de oorspronkelijke bebouwing in het Limburgs landschap: steile daken, smalle bouwlichamen, besloten gevels alsook overwegend gemetselde muren in gedekte aardekleurige tinten en overwegend blauw-grijze dakpannen. Hier en daar komen bijzondere vormen voor van gevels met speklagen in mergel. Ook wordt op een enkele plaats nog een pand in vakwerk aangetroffen.

De bouw van nieuwe woningen in een historische context als dat van Cartils vraagt om een zorgvuldige inpassing en vormgeving.

De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn daarbij van belang.

- a. Er dient niet zozeer te worden gedacht aan een lineaire situering van woningen naast elkaar, maar veeleer aan een gebonden nederzetting van woningen in de vorm van een bebouwingscluster, waarbij de solitaire gebouwen (woningen en (aangebouwde) bijgebouwen) qua situering, oriëntatie en vormgeving onderlinge samenhang vertonen passend binnen de gebruikelijke vormgeving van agrarische nederzettingen. Dit ten gunste van ruime openheid daaromheen en het voorkomen van solitaire incidenten.
- b. Binnen de samenhang van het bebouwingscluster mogen de woningen een individueel karakter krijgen alsof zij ieder een eigen functie binnen het cluster vertegenwoordigen. De wijze waarop het individuele karakter wordt vormgegeven is vrij. Dit kan bijvoorbeeld tot uitdrukking komen in de keuze voor afwijkende bouwvormen.
- c. Naast de samenhang binnen het bebouwingscluster dient bij de inrichting van de percelen zowel voor wat betreft de tuininrichting, de begrenzingen met naastgelegen percelen en de landschap-

¹ BRO, *Stedenbouwkundige visie RvR-locatie Cartils 4 te Wittem*, projectnummer 211x09053, 31 juli 2017

pelijke inpassing sprake te zijn van een samenhang in ontwerp en verwantschap met het Limburgse landschap.

Naast voorgaande stedenbouwkundige, zijn onderstaande architectonische aandachtspunten van belang:

- De architectonische verschijningsvorm van de bebouwing voegt zich naadloos in de omgeving, Hierbij wordt gebruik gemaakt van traditionele bouwvormen bestaande uit volle bouwlagen met een schuine afdekking.
- De verschijningsvorm van de gebouwen is tijdloos en daarmee duurzaam en is niet toe te schrijven aan een bepaalde stijlperiode.
- De gebruikte materialen:
 - zijn passend in het landschap,
 - versterken het totaalontwerp,
 - vertonen samenhang,
 - zijn kleureigen,
 - zijn duurzaam en kwalitatief hoogwaardig.

Het plantvoorstel (zoals weergegeven op de onderstaande afbeelding) bestaat onder andere uit een fruitboomgaard (1) op de perceelsgrens tussen de twee woningen, hagen (5) op de perceelsgrenzen, een solitaire bomengroep (2) en grasland (3 en 4).



Plantvoorstel (bron: stedenbouwkundige visie)

5. ONDERZOEK

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en / of conclusies zijn.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit ter plaatse. Omdat het plangebied in de huidige situatie al is bestemd tot 'Wonen', is er met de beoogde ontwikkeling geen sprake van een wijziging naar een gevoeliger functie. Ten behoeve van de drie eerder op deze locatie beoogde ruimte voor ruimte woningen heeft Bodeminzicht in 2014 een aanvullend verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek² uitgevoerd. Op basis van dit verrichte verkennende bodemonderzoek zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. Tevens zijn geen asbest verdachte materialen aangetroffen, de locatie is hiermee onverdacht op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem. Er bestaat geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek.

Na uitvoering van dit bodemonderzoek is het plangebied opgehoogd met grond van een andere locatie. De gemeente heeft voor deze grond op 11 april 2014 een schone grondverklaring³ afgegeven, waarin is verklaard dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik voor woningbouw.

Aangezien in de tussentijd geen activiteiten hebben plaatsgevonden die van negatieve invloed op de bodemkwaliteit zouden kunnen zijn, kunnen de onderzoeksresultaten nog als actueel beschouwd worden.

Conclusie

Samengevat is de grond in het plangebied hiermee geschikt voor het beoogde gebruik voor woningbouw. Het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht en er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor het initiatief.

² Bodeminzicht, *Aanvullend verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek Cartils 4 te Wittem*, projectnummer B1196, 1 april 2014

³ Gemeente Gulpen-Wittem, *Schone grondverklaring*, 11 april 2014

5.1.2 Geluid

In het kader van deze planologische procedure is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van de nieuwe woningen. De woningen liggen op een afstand van ruim 80 meter van de omliggende weg Cartils en ruim 100 meter van de Piepertbroekweg. Dit zijn beide 80 km/uur-wegen, maar deze kennen slechts een lage verkeersintensiteit omdat deze vrijwel alleen gebruikt worden door bestemmingsverkeer. Gelet op de afstand van de woningen tot deze lokale wegen zal zeker geen sprake zijn van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarnaast liggen de woningen op meer dan 300 meter van de Wittemer Allee, en vallen ze hiermee buiten de onderzoekszone van deze weg. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt gezien het bovenstaande niet noodzakelijk geacht. Binnen de woningen zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Regeling NIBM

Deze AMvB legt vast wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd ‘niet in betekenende mate’ bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De realisatie van twee ruimte voor ruimte woningen leidt slechts tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee niet in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan Artikel 5.16, lid 1, onder b van de Wet milieubeheer. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in juridisch-planologische zin feitelijk sprake is van een afname van het aantal toegestane woningen van drie naar twee.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) was de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2016 minder dan 18 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} µg/m³ in 2016 10-12 µg/m³ en de concentratie NO₂ ter plaatse in 2016 10-15 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe woningen.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ruimte voor ruimte woningen niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.1.4 Externe veiligheid

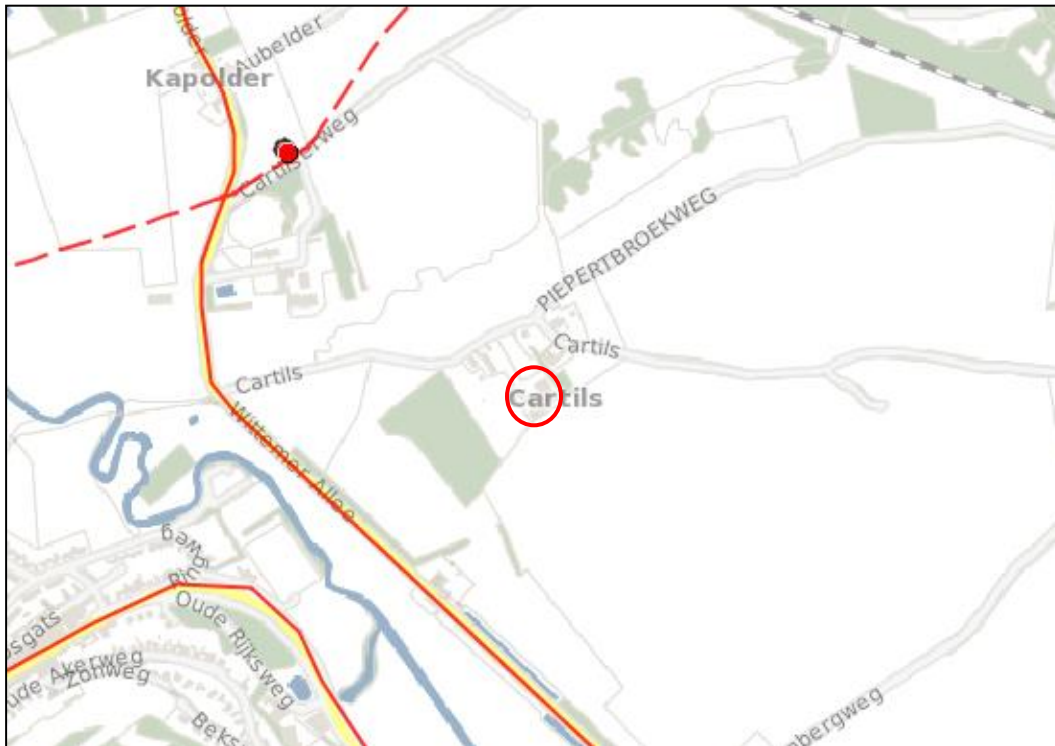
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicovolle activiteiten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van twee ruimte voor ruimte woningen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations en zovoorts.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (rood omcirkeld)

Risicovolle bedrijvigheid

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van risicovolle inrichting. De dichtstbij gelegen inrichting betreft een aardgasontvangststation van Gasunie, op circa 500 meter ten noordwesten van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze inrichting bedraagt 15 meter en ligt hiermee ruimschoots buiten het plangebied. Ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting.

Risicovol transport over de weg

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op circa 310 meter van ten zuidwesten van het plangebied ligt de N595, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg bedraagt 0 meter. Gezien de afstand tot het plangebied bestaan er vanuit de ligging ten opzichte van deze weg geen belemmeringen.

Risicovol transport over het spoor, water en door buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied is tevens niet binnen het invloedsgebied van risicovolle buisleidingen gelegen. De dichtstbij gelegen buisleiding ligt op een afstand van circa 500 meter ten noordwesten van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} of invloedsgebied van een risicovolle inrichting of transportroute. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.1.5 Milieuzonering

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure “Bedrijven en Milieuzonering”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van de woningen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. Daarom dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe ruimte voor ruimte woningen een belemmering kunnen vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

Invloed vanuit de omgeving

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen en voormalige boerderijen met een woonfunctie gelegen. Er zijn geen agrarische of andere bedrijven aanwezig in de omgeving van het plangebied en daarmee belemmert het initiatief geen bedrijven in hun activiteiten.

Daarnaast is op circa 20 meter ten noordwesten van het plangebied een nutsvoorziening gelegen, welke is bestemd tot ‘Bedrijf – Nutsvoorzieningen’. De milieucategorie van deze voorziening is niet bekend, maar gezien het feit dat er andere woningen dicht bij de nutsvoorziening zijn gelegen, kan ervan uitgegaan worden dat deze voorziening geen belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling.

Daarnaast geldt dat in de huidige situatie reeds sprake is van een woonbestemming en er geen woningen dicht bij omliggende bedrijven / inrichtingen mogelijk worden gemaakt.

Conclusie

In de omgeving zijn voor het overige geen functies gelegen met een zodanige hinderzone, dat deze een beperking vormen voor de beoogde woningen. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.6 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009⁴. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D

⁴ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.(-beoordeling)

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit m.e.r., of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst C en D

In het plangebied worden twee burgerwoningen gebouwd. Het realiseren daarvan komt niet voor in lijst C van het Besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

De realisatie van twee woningen komt ook niet voor in lijst D van het Besluit m.e.r. Er geldt dan ook geen m.e.r.-beoordelingsplicht en een vormvrije m.e.r.-beoordeling is evenmin noodzakelijk.

Conclusie

1. De bouw van twee woningen komt niet voor in lijst C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
2. De activiteit (bouw van twee woningen) komt ook niet voor in lijst D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen m.e.r.-beoordelingsplicht en een vormvrije m.e.r.-beoordeling is ook niet aan de orde.

Kortom, voor de realisatie van de woningen bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

5.2 Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect “archeologie” in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;

- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect “archeologie”.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Binnen het vigerend bestemmingsplan ‘Gulpen-Wittem buitengebied’ heeft het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. De voor ‘Waarde – Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. De regels uit het geldende bestemmingsplan schrijven voor dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden als een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt en het plangebied groter is dan 2.500 m². Gezien het feit dat de bouw van de twee ruimte voor ruimte woningen deze verstoringsoppervlakte niet overschrijdt, is een dergelijk onderzoek niet noodzakelijk. Daarnaast zijn er geen archeologische waarden meer te verwachten in de bodem, gezien het feit dat de bodem ter plaatse tot ruim 2 meter beneden maaiveld is geroerd bij de sloop van de voorheen aanwezige varkenshouderij.

Cultuurhistorie

Binnen het vigerend bestemmingsplan ‘Gulpen-Wittem buitengebied’ heeft het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Cultuurhistorie’ en ‘Waarde – Landschapselement’.

De voor ‘Waarde – Cultuurhistorie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld), waaronder tevens wordt verstaan de nog in het landschap waarneembare taluds van het tracé van de oude Trambaan.

Op grond van deze dubbelbestemming geldt een vergunningplicht voor het doorvoeren van veranderingen in de verkaveling of percelering van terreinen voor zover het geen gronden betreft die agrarisch in gebruik zijn. Voorliggend plan leidt tot aanpassing van de verkaveling in het plangebied, aangezien de drie vastgelegde ruimte voor ruimte kavels worden aangepast tot twee ruimte voor ruimte kavels. In het plangebied heeft in het verleden echter agrarisch gebruik plaatsgevonden in de vorm van een veehouderij. Door deze functiewijzigingen is de verkaveling van het plangebied al meerdere malen aangepast, waardoor er geen historische verkaveling meer aanwezig is. Hierdoor geldt de bovenstaande vergunningplicht voor het aanpassen van de verkaveling niet voor het plangebied.

De voor ‘Waarde – Landschapselement’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Op grond van deze dubbelbestemming geldt een vergunningplicht voor het vellen, rooien, slopen, dempen, egaliseren van kleinschalige landschapselementen, dan wel het verrichten van werkzaamheden die ernstige beschadiging of de dood of verdwijning van kleinschalige landschapselementen tot gevolg hebben.

In het plangebied zijn geen waardevolle kleinschalige landschapselementen aanwezig waarop de ontwikkeling invloed kan hebben. De ligging van het plangebied binnen deze dubbelbestemming vormt hierdoor geen belemmering voor de bouw van de ruimte voor ruimte woningen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de 'Cultuurhistorische waardenkaart' van de provincie Limburg geen panden gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde. Ten noorden van het plangebied ligt de weg Cartils, deze is aangeduid als 'oude grens en oude grens herkenbaar in terrein na 1866' en 'weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling'. Het verloop van deze weg wordt niet gewijzigd als gevolg van het voorliggende plan. Nader onderzoek voor wat betreft cultuurhistorie is dan ook niet vereist.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er is geen archeologisch onderzoek vereist in het plangebied. De gesloopte opstallen waren niet historisch waardevol en de grond was ten tijde van het oprichten van deze opstallen reeds verstoord. Bij de voorgenomen woningbouwplannen in het gebied zal de ondergrond niet dieper verstoord worden dan de diepte van de verwijderde opstallen. De archeologische dubbelbestemming uit het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied' is, in afstemming met de gemeente, dan ook niet meer opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Wanneer bij toekomstige graafwerkzaamheden archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, dient dit op grond van paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet, zo spoedig mogelijk bij het bevoegd gezag te worden gemeld.

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschapselement' en 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

5.3 Natuur, landschap en flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De conclusies van dit verkennend flora- en faunaonderzoek zijn hieronder weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁵.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen onderdeel van een Natura 2000-gebied is gelegen op 100 meter ten noorden van het plangebied. Het betreft de Eyserbeek, onderdeel van het Natura 2000-gebied het

⁵ BRO, *Quickscan flora en fauna "Ruimte voor Ruimte Cartils 4 Wittem"*, projectnummer 211x09053, 2 juni 2017

Geuldal. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling zijn geen significante effecten op dit gebied te verwachten.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt geheel buiten de Goudgroene en Zilvergroene natuurzone zoals ruimtelijk vastgelegd in het POL2014. Ten noorden van de weg Cartils bevindt zich wel een strook zilvergroene natuurzone en daar ten noorden van een strook goudgroene natuurzone. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zijn negatieve effecten op planologisch beschermde gebieden uitgesloten. In de planvorming hoeft om die reden verder geen rekening gehouden te worden met planologische beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden binnen het plangebied is de verwachting dat de beoogde realisatie van twee ruimte voor ruimte woningen uitvoerbaar is. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is niet aan de orde. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient wel het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen.

- Ten aanzien van broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te (laten) voeren.
- Ten aanzien van vleermuizen dient verlichting, gericht op het omliggende opgaande groen, te worden voorkomen, zodat vleermuizen hier kunnen blijven foerageren.
- Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, op basis van verspreidingsgegevens, de aard van de ontwikkeling, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten behoeve van incidenteel binnen het plangebied aanwezige individuele dieren.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de twee woningen, met in achtneming van de algemene zorgplicht. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of soorten worden niet verwacht.

5.4 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de Risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de realisatie van de ruimte voor ruimte woningen.

5.5 Verkeerskundige aspecten

De woningen zullen worden ontsloten via een pad dat aansluit op de voorliggende weg Cartils. Gezien het profiel van de weg Cartils, zal deze het beperkte aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken. Er is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen in juridisch-planologische zin, doordat in het plangebied reeds drie woningen mogelijk zijn en het voorliggend plan slechts twee woningen mogelijk maakt.

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de omvang van de woonpercelen zal worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgesteld in de 'Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem'. Volgens deze beleidsnota ligt het plangebied in de zone 'overig gemeente Gulpen-Wittem' en hier geldt voor een dure eengezinswoning een parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in deze benodigde parkeerplaatsen en in een goede verkeersafwikkeling te voorzien. Op basis hiervan is er geen bezwaar op het gebied van de parkeernormering.

5.6 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater

Op basis van POL2014 blijkt dat het noordoostelijk deel van het plangebied is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Binnen dit grondwaterbeschermingsgebied gelden diverse verboden op inrichtingen en handelingen die de kwaliteit van het grondwater kunnen schaden. Aangezien bij voorliggend initiatief geen dergelijke handelingen of inrichtingen zijn voorzien, vormt de ligging binnen het grondwaterbeschermingsgebied geen belemmering.

Oppervlaktewater

Op circa 180 meter ten noordwesten van het plangebied ligt de primaire watergang 'Eyserbeek'. Voor deze meanderende beek is in de legger van het Waterschap Limburg een meanderzone aangegeven. Dit is de zone waarbinnen primaire wateren door natuurlijke verplaatsing hun bedding kunnen verleggen. De meanderzone van de Eyserbeek reikt niet tot aan het plangebied.

Op circa 300 meter ten zuidwesten van het plangebied liggen de primaire watergangen 'Molentak Wittemermolen' en 'Afslagtak Selzerbeek'. Deze watergangen hebben een profiel van vrije ruimte, welke niet tot aan het plangebied reikt.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op deze primaire watergangen. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich verder geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden.

Afvalwater en hemelwater

Het (huishoudelijk) afvalwater zal afhankelijk van de afstand tot en daarmee gepaard gaande kosten, worden aangesloten op de riolering of een septicische put.

Het hemelwater dient conform het beleid van het waterschap te worden afgekoppeld en voor zover mogelijk te worden geïnfiltreerd in de bodem. Het waterschap stelt bij nieuwbouwplannen als eis, dat op basis van het afstromende oppervlak binnen een ontwikkeling, hemelwater op eigen terrein verwerkt dient te worden en dat een (buffer)voorziening ontworpen dient te worden op een bui met herhalingsstijd van 100 jaar ($T=100$, 84 mm).

Aeres Milieu heeft in januari 2018 een infiltratieonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden tot infiltratie in het plangebied. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁶.

Tijdens het veldwerk in januari 2018 is ter plaatse tot ca. 4,2 m-mv zwak tot matig zandige leem aangetroffen. Tevens zijn schijngrondwaterstanden waargenomen. Uit de bureaustudie en de uitgevoerde metingen blijkt dat de bodem binnen het plangebied niet geschikt is voor het aanleggen van een infiltratievoorziening. Ter plaatse is een retentievoorziening geadviseerd met indien mogelijk een aansluiting op het oppervlaktewater of een (regenwater)riool.

Het Waterschap Limburg is voorstander van 100% afkoppelen. Voorts dient te worden voldaan aan de voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit, (schoonhouden, scheiden, zuiveren) en dient verantwoord afgekoppeld te worden (dubo-maatregelen en toepassen voorkeurstabel brochure "Regenwater

⁶ Aeres Milieu B.V., *Indicatief infiltratieonderzoek Cartils 4, te Wittem*, projectnummer AM17553, 18 januari 2018

schoon naar beek en bodem”). Er is nog geen nieuw beleid opgesteld. Derhalve is uitgegaan van het beleid van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas. In verband met het grote aandeel hellend zijn intense kortdurende buien als maatgevend beschouwd: 35 mm in 45 minuten ($T=25$). Tevens mag een bui van $T=100$ (45 mm in 30 minuten) geen wateroverlast veroorzaken.

Afkoppeling is eenvoudig realiseerbaar en verplicht bij nieuwbouw. Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan worden voldaan. Door de bouw van twee woningen is geen verontreiniging te verwachten. Water van de oprit loopt bij voorkeur af naar een bodempassage. Indien een zuiverende voorziening verplicht is, geldt dat minimaal de eerste 4 mm van het regenwater de voorziening dient te passeren. Dit is doorgaans het meest verontreinigde deel van het aangevoerde regenwater. Voor de overige 31 mm is rechtstreeks lozen mogelijk, maar bij voorkeur gaat de volledige 35 mm door de zuiverende voorziening.

De afgekoppelde neerslag kan rechtstreeks afstromen naar de nieuw aan te leggen hemelwatervoorziening. Hergebruik van hemelwater kan overwogen worden voor bijvoorbeeld het besproeien van de tuin (als aanvulling). Voor de oostelijke woning (ca. 277 m² verharding) is een retentie van 9,7 m³ nodig. Voor de westelijke woning (ca. 395 m² verharding) bedraagt de retentie ca. 13,8 m³. Omdat een retentievoorziening wordt aangelegd, is het geadviseerd deze groter te dimensioneren voor een bui van $T=100$ (respectievelijk 12,5 en 17,8 m³).

De leegloop kan niet rechtstreeks op een oppervlaktewater. De leeg- en noodoverloop kan zoals in het verleden naar het westen over de akker of naar het noorden naar het gemeentelijk stelsel. Dit dient voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor bouwen nader afgestemd te worden met de gemeente Gulpen-Wittem.

Binnen de woonpercelen is voldoende ruimte aanwezig om de benodigde retentie boven- of ondergronds te realiseren. Uitgangspunt voor regenwaterbergingen is dat deze binnen 24 uur weer beschikbaar zijn voor een volgende neerslaggebeurtenis. De uitstroomvoorziening moet hierop worden afgestemd, waarbij de buisdiameter minimaal 20 cm moet zijn om verstoppingen te voorkomen. Een buis van 50 cm diameter met daarop een spindelschuif is nog minder gevoelig voor verstopping en heeft daarom de voorkeur. Een noodoverlaat kan eenvoudig over het maaiveld in westelijke richting aangelegd worden.

De definitieve keuze voor een type retentievoorziening hangt af van de kostprijs, de nadere inrichting, de gemeente en de eigen voorkeur, zolang er maar voldoende berging aangelegd wordt en de wijze van leegloop vastgelegd wordt. Dit dient bij de bouwvergunningsaanvraag aangeleverd te worden bij de gemeente. Het gebruik en het overlopen van een voorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de eigenaar/ontwikkelaar.

Overleg waterbeheerder

Vooroverleg met Waterschap Limburg is niet noodzakelijk, omdat er geen belangen van het waterschap in het geding zijn en omdat de hoeveelheid nieuw verhard oppervlak minder bedraagt dan de ondergrens van 1.000 m².

Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij het SVBP 2012 en het bestemmingsplan “Gulpen-Witterm buitengebied”.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, mantelzorg en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis, en de daarbij behorende voorzieningen.

Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld), waaronder tevens wordt verstaan de nog in het landschap waarneembare taluds van het tracé van de oude Trambaan.

Waarde – Landschapselement

De voor 'Waarde – Landschapselement' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Waterstaat – Erosie

Deze dubbelbestemming geldt voor een klein deel in het noorden van het plangebied. De voor 'Waterstaat – Erosie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor maatregelen en voorzieningen voor het bestrijden en voorkomen van bodemerosie en wateroverlast, het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem en de aantasting van het grondwaterpakket.

Waterstaat – Grondwaterbeschermingsgebied

Deze dubbelbestemming geldt voor het oostelijk deel van het plangebied. De voor 'Waterstaat – Grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft.

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen met bedekking tot bestaande afstanden en maten en ondergrondse bouwwerken. In de algemene gebruiksregels zijn algemene gebruiksverboden opgenomen. In de algemene aanduidingsregels worden de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied' en 'Overig - Ruimte voor ruimte-regeling' geregeld. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen het bevoegd gezag, c.q. burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de overige regels is een verwijzing naar de wettelijke regelingen opgenomen, een voorrangregeling en regels met betrekking tot parkeren.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Evenmin is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling, de bouw van twee ruimte voor ruimte woningen, is daarom een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a. Hierdoor is in principe kostenverhaal noodzakelijk, maar doordat de ontwikkeling volledig voor rekening van de initiatiefnemers wordt gerealiseerd zijn er geen verhaalbare kosten. Hierdoor geldt volgens artikel 6.2.1a, aanhef en onder b van het Bro geen verplichting tot kostenverhaal. Er wordt uitsluitend een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. De kosten van de gecoördineerde bestemmingsplan- en omgevingsvergunningprocedure worden daarnaast geregeld via gemeentelijke leges.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg

Voordat een plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure doorlopen worden en kan het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden. In het voorliggende geval zijn geen belangen van het Rijk en het Waterschap Limburg in het geding. Wel wordt het plan voorgelegd aan de provincie Limburg in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Inspraak

Er wordt gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling geen inspraakprocedure doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

8. HANDHAVING

8.1 Handhaving

De gemeente Gulpen-Wittem streeft in het 'Integraal toezicht- en handhavingsbeleid 2012-2015' naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt, volgt de daadwerkelijke handhaving.

De gemeentebrede uitgangspunten voor de handhaving in Gulpen-Wittem zijn:

1. De gemeente streeft naar het verminderen van wetten en regels waar dat mogelijk is. De regels die de gemeente stelt dienen handhaafbaar te zijn.
2. Omdat het beter is om overtredingen te voorkomen, nemen voorlichting en preventief toezicht een belangrijke plek in bij handhaving.
3. Handhaving wordt proportioneel en effectief ingezet (evenredigheidsbeginsel).
4. Professioneel en integraal handhaven binnen de fysieke leefomgeving.
5. Het handhavingsbeleid van de gemeente is eenduidig, herkenbaar en transparant voor burgers, bedrijven en instellingen.
6. De gemeente dient consequent, rechtvaardig en voorspelbaar te handelen ter voorkoming van rechtsongelijkheid en precedentwerking.
7. Handhaving dient programmatisch, planmatig en cyclisch opgepakt te worden.
8. De handhaving van de wet- en regelgeving van de fysieke leefomgeving vindt plaats volgens een drietal sporen: vergunninggericht, objectgericht en gebiedsgericht.
9. Handhaven is de regel, gedogen is de uitzondering.
10. Het gemeentebestuur werkt actief samen met haar handhavingspartners om de vereiste samenwerking in de handhaving verder te bevorderen en om redenen van efficiency.
11. Handhaving geschiedt zoveel mogelijk gestandaardiseerd via vastgestelde werkprocessen en protocollen.
12. "Praten in plaats van procederen" wordt zoveel als mogelijk toegepast.

Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overal op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen.

8.2 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht bepalend het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en/of in strijd met het voorheen geldende plan. In de overgangsbepalingen is verder vastgelegd dat het verboden is het met het bestemmingsplan strijdige gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Verder is bepaald dat indien het strijdige gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

9. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

