

bestemmingsplan
'Buitengebied reparatie 2011'
gemeente Gulpen-Wittem

TOELICHTING

vastgesteld, 31 mei 2012

status: vastgesteld
datum: 31 mei 2012
projectnummer: 101510R.2016
adviseur: Rnu



Image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANLOGIE EN STADENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Bestemmingsplan Buitengebied uit 2009	1
1.2	Herzieningen gerubriceerd	1
1.3	Wijziging door Ro-standaarden	1
1.4	Waboproof maken planregels	2
2	Rubriek 1: Uitspraak Raad van State	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Golfterrein Dal Bissenweg 22	3
2.3	Evenemententerrein Hoogcruts	4
2.4	Woning Dal Bissenweg 6	5
2.5	Recreatieverblijf Terzieterweg 48	7
2.6	Percelen ten zuiden van Mr. Dr. Froweinweg 67-69	8
3	Rubriek 2: Planverbeteringen	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Locatie Schreursweg 1, Mechelen	9
3.3	Wijziging bestemming in kader van herinrichting 'Mergelland-Oost'	9
3.4	Locatie Pesaken 3-5	9
3.5	Locatie Rijksweg 48, Wahlwiller	10
3.6	Locatie Oude Baan 45, Wahlwiller	10
3.7	Locatie Givelderweg 2, Heijenrath	10
3.8	Zendmast Trintelen	10
3.9	Gulpen-West	11
3.10	Rijksweg 11, Partij	11
3.11	Overgeul 13, Mechelen	11
3.12	Beatrixweg 2, Eperheide	11
3.13	Spetsesweide 5, Mechelen (Mechelerhof)	11
3.14	Plaatweg 10-12, Epen (Zinkviooltje)	12
3.15	Diverse locaties met vakantiewoningen	12
3.15	Locatie Groenestraat als onderdeel van VOF De Puthof	12
4	Rubriek 3: Planaanpassingen	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Praktijkproject Kamperen bij de Boer	14
4.3	Voorwaarden	14
4.4	Advies Kwaliteitscommissie	15
4.5	Schaapskooi Mergelland, Julianastraat 41b te Epen	15
4.6	Heuvelland Oase, Givelderweg 4 te Heijenrath	16



5	Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten	18
5.1	Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden	18
5.2	Milieu	18
5.3	Water	18
6	Juridische opzet, algemeen	19
6.1	Inleiding	19
6.2	De verbeelding	19
6.3	De regels	20
7	Procedure	24
7.1	Vooroverleg	24
7.2	Ontwerp bestemmingsplan	24
7.3	Vaststelling	24

Bijlagen

- Bijlage 1 Natuurwaardenonderzoek Golfterrein Dal Bissenweg 22
- Bijlage 2 Voortoets Golfterrein Dal Bissenweg 22
- Bijlage 3 Advies Kwaliteitscommissie Limburg Schaapskooi Mechelen
- Bijlage 4 Advies Kwaliteitscommissie Limburg Heuvelland Oase
- Bijlage 5 Beoordeling ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Bijlage 6 Raadsbesluit en raadsvoorstel



1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Buitengebied uit 2009

Het bestemmingsplan Buitengebied is door de Raad van de gemeente Gulpen-Wittem vastgesteld op 2 april 2009. Tegen het bestemmingsplan zijn vijftien beroepen ingesteld bij de Raad van State. Op 5 januari 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan. Vijf van de vijftien beroepen zijn gegrond verklaard. Met dit bestemmingsplan 'Buitengebied, reparatie 2011' wordt de uitspraak van de Raad van State verwerkt.

Na vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied is nog een aantal omissies geconstateerd. Het betreft verkeerde interpretaties van de bestaande situatie dan wel het niet meenemen van reeds vergunde situaties.

1.2 Herzieningen gerubriceerd

Als eerste is de rubriek 'uitspraak Raad van State' opgenomen en de daaruit voortvloeiende consequenties.

De tweede rubriek omvat de 'omissies'. Hierin zijn kort de geconstateerde omissies aangegeven en de door te voeren verbeteringen. Per geval worden daar de afwegingen, om tot planaanpassing over te gaan, onderbouwd.

De derde rubriek is de rubriek 'planaanpassingen', waarin de recente ontwikkelingen zijn opgenomen. Per geval worden daar de afwegingen, om tot planaanpassing over te gaan, beschreven.

1.3 Wijziging door Ro-standaarden

Bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 als ontwerp ter inzage worden gelegd moeten voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008. Het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is voor 1 januari 2010 opgesteld en derhalve is de SVBP2008 hierop niet van toepassing. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet digitaal raadpleegbaar beschikbaar hoeft te worden gesteld en de analoge versie van dit bestemmingsplan leidend is. De gemeente Gulpen-Wittem heeft er voor gekozen om het plan desondanks digitaal raadpleegbaar beschikbaar te stellen via ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan Buitengebied is wel in overwegende mate afgestemd op de SVBP2008. Echter worden er ook bestemmingen en aanduidingen gebruikt die niet voldoen aan de SVBP2008. Hierdoor kan het voorkomen dat bestemmingen en aanduidingen die met dit bestemmingsplan geregeld worden qua naamgeving niet 1:1 overeenkomen met het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied. Inhoudelijk worden er, tenzij anders aangegeven, geen wijzigingen doorgevoerd in de bestemmingsregelingen.



1.4 Waboproof maken planregels

Uitgangspunt is dat de planregels uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' worden overgenomen. Gelet op de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 dient de redactie van de regels in overeenstemming gebracht te worden met de Wabo. Dit betreft geen inhoudelijke aanpassing, maar zuiver het in overeenstemming met de Wabo brengen van termen en formuleringen.



2 Rubriek 1: Uitspraak Raad van State

2.1 Algemeen

In deze rubriek komen de concrete onderdelen die bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd zijn aan de orde. Het betreft de volgende onderdelen:

- de begrenzing van het golfterrein aan de Dal Bissenweg 22;
- het aanduiden en regelen van het evenemententerrein Hoogcruts;
- de bestemming van de woning Dal Bissenweg 6;
- de begrenzing van het kampeerterrein Terzieterweg 48;
- de bestemming van de percelen ten zuiden van Mr. Dr. Froweinweg 67-69.

2.2 Golfterrein Dal Bissenweg 22

2.2.1 Uitspraak Raad van State

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald dat het plandeel van de bestemming 'Recreatie – Golfterrein' ter plaatse van Dal Bissenweg 22 is vastgesteld in strijd met artikel 19j, eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998 (oud). Het rapport 'Globale toetsing, Zuid-Limburgse Golf- en Countryclub, Aanvullende toetsing naar aanleiding van de reactie van de gemeente Gulpen-Wittem en Staatsbosbeheer op de globale toetsing d.d. 16 januari 2008' van Heukeom Verbeek van 4 juni 2008 is niet toereikend voor het oordeel dat het plan geen significante gevolgen kan hebben voor het Geuldal. In het kader van de toekenning van de bestemming van het golfterrein had gezien moeten worden of de bestemming significante gevolgen kan hebben voor het Natura 2000-gebied.

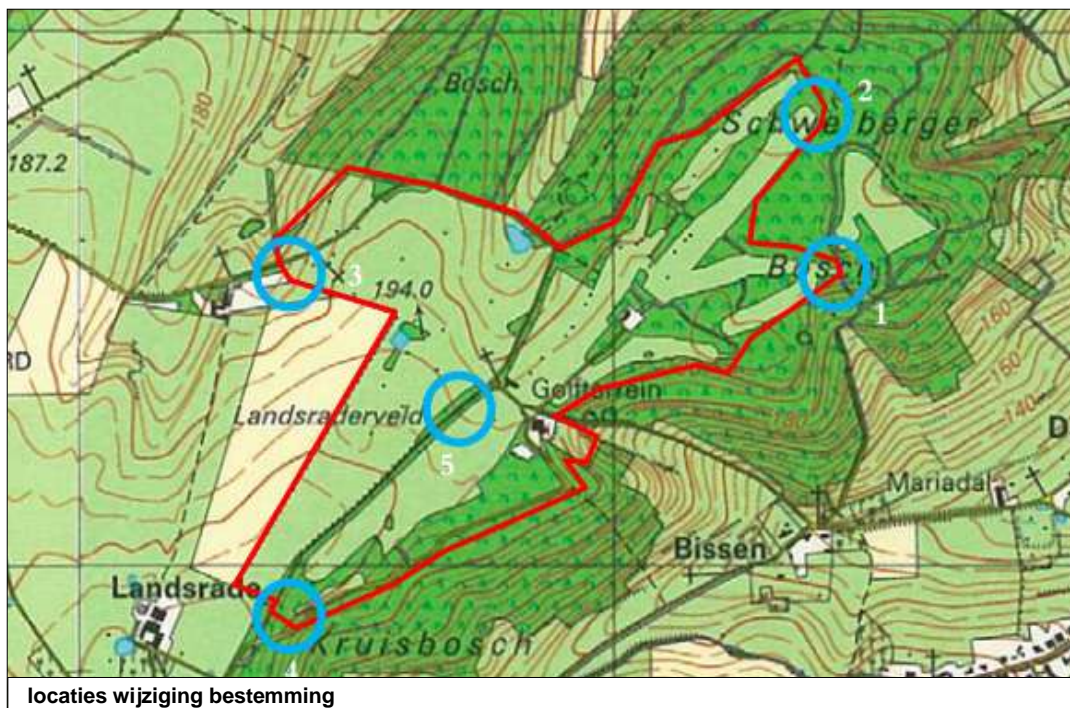
In dat kader heeft een aanvullend natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden en is een voortoets in verband met de correctie van de begrenzing van de bestemming van het golfterrein uitgevoerd. Het natuurwaardenonderzoek en de voortoets zijn opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze toelichting.

2.2.2 Regeling golfterrein Dal Bissenweg 22

De uitspraak van de Raad van State heeft betrekking op een vijftal locaties, te weten:

- 1: Omgeving herentee, hole 5;
- 2: Omgeving green hole 6, en herentee hole 7;
- 3: Omgeving greens hole 10 en hole 13;
- 4: Omgeving herentee hole 17;
- 5: de bestaande parkeerstrook P3 aan de Aubelsweg.





Op basis van het natuurwaardenonderzoek en de voortoets kan worden geconcludeerd dat, gezien de beperkte aard van de vergunningsvrije handelingen die kunnen worden uitgevoerd als gevolg van het wijzigen van het bestemmingsplan, geen effecten ontstaat die instandhoudings- en ontwikkelingsdoelstellingen voor de habitattypen en doelsoorten van het Natura2000-gebied in gevaar brengen. Evenmin is sprake van cumulatie met andere werkzaamheden die tot op heden kunnen/konden plaatsvinden op de golfbaan.

Uit de onderzoeken blijkt dat de noodzaak tot het uitvoeren van een verslechterings- en verstoringstoets of een passende beoordeling ontbreekt. Een vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet aanwezig. Gezien deze conclusie voldoet het plan nu ook aan artikel 19 j lid 1 van de Natuurbeschermingswet en dus aan de uitspraak van de Raad van State.

2.3 Evenemententerrein Hoogcruts

2.3.1 Uitspraak Raad van State

Uit de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' blijkt dat de raad uitdrukkelijk de bedoeling heeft gehad de hoeveelheid, soort en duur van de evenementen te beperken. Echter is deze beperking niet doorvertaald naar de planregels. Derhalve heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het ingestelde beroep gegrond verklaard wat betreft het plandeel met de aanduiding 'evenementen' op kaartuitsnede 69 omdat het plan op dit onderdeel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2.3.2 Regeling evenemententerrein Hoogcruts

Op de locatie Hoogcruts vond jarenlang het meerdaagse evenement Trekkertrek plaats. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied heeft de gemeenteraad verenigingen opgeroepen om hun evenement te melden. Op basis van jurisprudentie heeft de ge-



meenteraad zich op het standpunt gesteld om de locaties waar al jaarlijks terugkerende meerdaagse evenementen plaatsvinden mee te nemen in het bestemmingsplan. Dit omdat ter plaatse dan sprake is van een ruimtelijk relevante activiteit.

In de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is een lijst met deze evenementen opgenomen. Ook de locatie Hoogcruts wordt hierin genoemd. Tevens is de locatie op de plankaart met een aanduiding 'evenementen' verbeeld waardoor de gronden mede gebruikt kunnen worden voor evenementen. Echter is met de regeling zoals opgenomen in de regels behorende bij het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' niet uitgesloten dat ter plaatse onbeperkt evenementen kunnen plaatsvinden. Hierdoor zou een onwenselijke situatie kunnen optreden.

2.3.3 Tussentijdse ontwikkeling

Inmiddels vindt het evenement Trekkertrek niet meer op de gronden bij Hoogcruts plaats. Derhalve hoeft in het bestemmingsplan op deze locatie geen regeling voor evenementen meer opgenomen te worden. Door de uitspraak van de Raad van State was ter plaatse de aanduiding reeds verwijderd. Het bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze uitspraak niet meer aangepast te worden.

2.4 Woning Dal Bissenweg 6

2.4.1 Uitspraak Raad van State

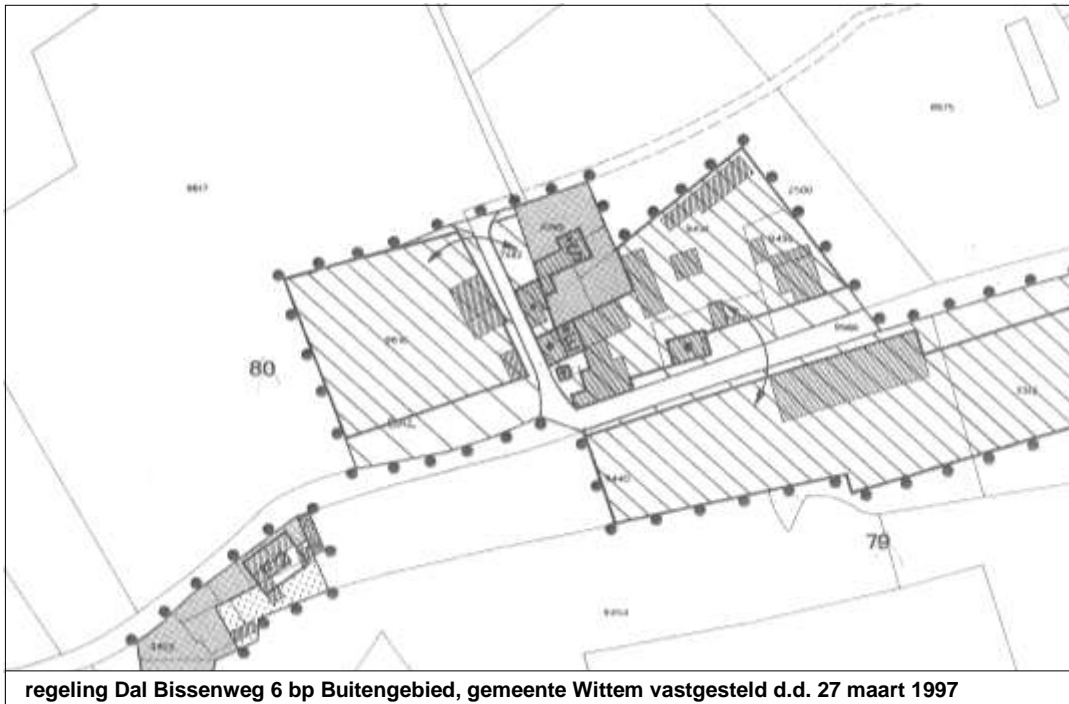
De bestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning' is ter plaatse van het perceel Dal Bissenweg 6 naar oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in strijd met de rechtszekerheid. Derhalve is het bestemmingsplan Buitengebied op dit perceel vernietigd.

Op het perceel Dal Bissenweg 4 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Met de bestemming 'wonen – Cultuur en ontspanning' is verruiming van het gebruik rechtstreeks mogelijk gemaakt om de leefbaarheid en het behoud van cultuurhistorische gebouwen in stand te houden. Als voorwaarde is opgenomen dat het medegebruik geen onevenredig effect mag hebben op de omgeving waarbij tevens geen sprake mag zijn van hinder of belemmeringen van omliggende bedrijven. Naar oordeel van de Afdeling is deze bepaling niet geschikt om zonder nadere objectivering op te nemen in de planregels. De realisering van een bestemming wordt daarmee afhankelijk gesteld van een nadere afweging die reeds bij rechtstreekse bestemming had moeten gemaakt. Dit is in strijd met de rechtszekerheid en uitvoerbaarheid van het plan.

2.4.2 Regeling Dal Bissenweg 6

Voor het perceel Dal Bissenweg 6 geldt door de uitspraak van de Raad van State nog het bestemmingsplan 'Buitengebied', gemeente Wittem, vastgesteld door de raad d.d. 27 maart 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 18 november 1997. Volgens dit bestemmingsplan is de woning Dal Bissenweg 6 bestemd als 'Bebouwingsklasse E' en de achterliggende schuur als 'Bebouwingsklasse S'. De gronden behorende bij de woning en schuur zijn bestemd als 'Tuin'. Daarnaast is de woning aangeduid als 'Beschermd monument' en de schuur als 'Karakteristiek gebouw'.

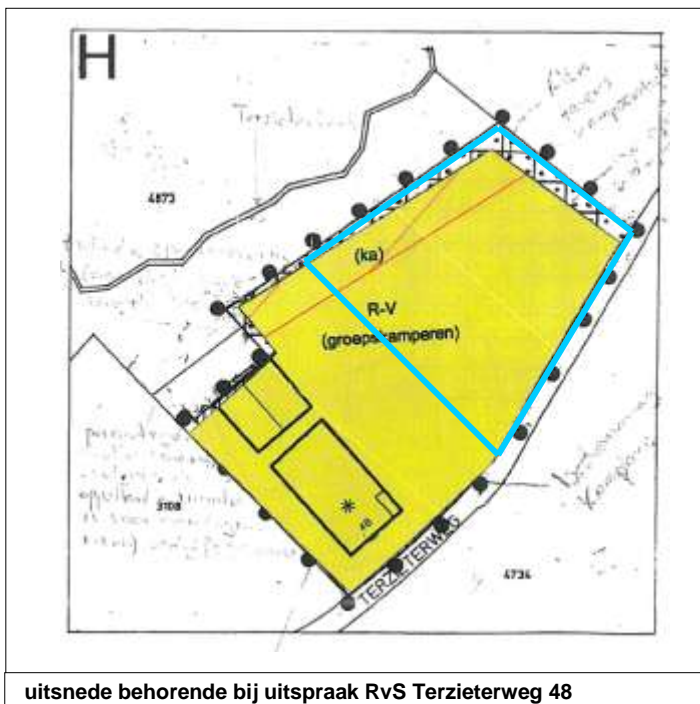




Op de gronden met de bestemming 'Bebouwingsklasse E' is volgens het geldende bestemmingsplan het gebruik voor woondoeleinden met behoud van stedenbouwkundig beeld toegestaan. De als 'Bebouwingsklasse S' bestemde gronden zijn bestemd voor bergingen met behoud van stedenbouwkundig beeld toegestaan. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van de schuur onder voorwaarden te wijzigen naar een woonbestemming of een verblijfsrecreatieve bestemming. Een van de voorwaarden is dat geen onevenredige nadelige beïnvloeding ontstaat van de waarden van de bestemming zelf en de aangrenzende bestemming.

Gezien het feit dat de schuur op korte afstand van het agrarisch bedrijf Dal Bissenweg 4 is gelegen kan het gebruik van de schuur niet gewijzigd worden naar een woon- en/of verblijfsrecreatieve bestemming. In het kader van de milieuwetgeving zou dit namelijk beperkingen stellen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Derhalve zal het perceel Dal Bissenweg 6 bestemd worden als 'Wonen-1' (aanpassing naamgeving van bestemming 'Wonen' aan systematiek SVBP2008) met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen-2 (aanpassing naamgeving van bestemming 'Wonen-Cultuur en ontspanning' aan systematiek SVBP2008). Indien het agrarisch bedrijf in de toekomst de activiteiten ter plaatse van Dal Bissenweg 4 beëindigt kunnen hierdoor met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid ruimere gebruiksmogelijkheden worden geboden. Voorwaarde daarbij is wel dat ter plaatse van Dal Bissenweg 6 maximaal één woning is toegestaan.





uitsnede behorende bij uitspraak RvS Terzieterweg 48

2.5 Recreatieverblijf Terzieterweg 48

2.5.1 Uitspraak Raad van State

De bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' zoals opgenomen in het vastgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied' komt qua begrenzing niet overeen met de kampeerbestemming zoals opgenomen in het voorheen geldende plan. Derhalve is het bestemmingsplan naar oordeel van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State onzorgvuldig vastgesteld. De Afdeling heeft de bestemming van het perceel Terzieterweg 48 dan ook vernietigd.

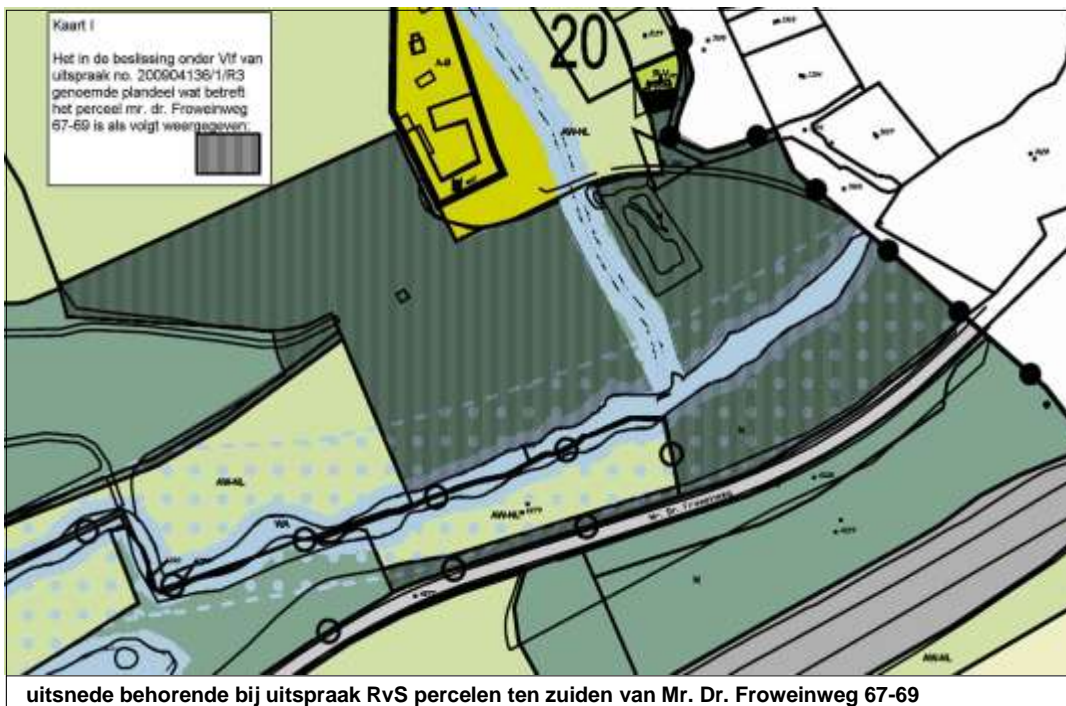
2.5.2 Regeling Terzieterweg 48

Naar aanleiding van de uitspraak zal de begrenzing van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' zoals opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' afgestemd worden op de begrenzing zoals opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Wittem. Op bijgaande afbeelding is de begrenzing van beide plannen over elkaar geprojecteerd. Het verschil aan de noordwest- en noordoostzijde wordt gecorrigeerd. Voor het overige hoeven naar aanleiding van de uitspraak geen wijzigingen doorgevoerd te worden ten aanzien van de regeling voor het perceel Terzieterweg 48.

2.5.3 Planverbetering

Op het perceel Terzieterweg 48 is tevens een groepsaccommodatie aanwezig. Om de bestaande situatie te regelen wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' (naamgeving conform SVBP2008) toegevoegd. De regeling zoals opgenomen in artikel 19.2.5 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zal worden overgenomen waardoor het perceel Terzieterweg 48 gebruikt mag worden ten behoeve





van verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie.

2.6 Percelen ten zuiden van Mr. Dr. Froweinweg 67-69

2.6.1 Uitspraak Raad van State

De percelen ten zuiden van de Mr. Dr. Froweinweg 67-69 zijn in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel bestemd als 'Natuur'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft derhalve besloten de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de percelen behorende bij Mr. Dr. Froweinweg 67-69 te vernietigen.

2.6.2 Regeling percelen ten zuiden van Mr. Dr. Froweinweg 67-69

De gronden ten zuiden van Mr. Dr. Froweinweg 67-69 zijn gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur. Binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) wordt onderscheid gemaakt tussen bos- en natuurgebied, nieuw natuurgebied en beheersgebied (provincie Limburg, kaart Groene waarden uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). De gronden aangeduid als bos- en natuurgebied dienen als natuur bestemd te worden. De overige gronden als Agrarisch met waarden-Natuur- en landschapswaarden. Dit zijn gebieden die zijn begrensd in het Stimuleringsplan Natuur- Bos- en Landschap. Via deze regeling wordt gestreefd naar nieuwe natuur binnen de EHS.

Echter zijn deze gronden nu particulier eigendom en agrarisch in gebruik en zullen overeenkomstig dit gebruik dan ook van een agrarische bestemming (AW-NL) worden voorzien. Indien de eigenaar overgaat tot de realisatie van natuur kan door middel van de wijzigingsbevoegdheid de bestemming omgezet worden in natuur, gezien het feit dat de percelen zijn gelegen binnen de EHS is er sprake van natuur- en landschapswaarden. De bestemming van de gronden wordt derhalve aangepast naar de bestemming Agrarisch met waarden-Natuur- en landschapswaarden.



3 Rubriek 2: Planverbeteringen

3.1 Algemeen

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, is tijdens het gebruik geconstateerd dat sprake is van een aantal omissies. In een aantal gevallen is sprake van verschrijvingen, in enkele gevallen is ook sprake van een onjuiste, niet met de bestaande situatie overeenkomende weergave op de plankaart/verbeelding. In deze aanpassing van het bestemmingsplan Buitengebied worden navolgende verbeteringen aangebracht.

3.2 Locatie Schreursweg 1, Mechelen

Op het perceel aan de Schreursweg 1 te Elzet, Mechelen is een groepsaccommodatie aanwezig. Op uitsnede 90 van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' is het perceel bestemd als 'Recreatie-Verblifrecreatie' met de aanduiding 'vakantiewoning'. Deze aanduiding komt niet overeen met de bestaande situatie.

Om de bestaande situatie te regelen wordt de aanduiding 'vakantiewoning' vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' (naamgeving conform SVBP2008). De regeling zoals opgenomen in artikel 19.2.5 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zal worden overgenomen waardoor het perceel Schreursweg 1 gebruikt mag worden ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie.

3.3 Wijziging bestemming in kader van herinrichting 'Mergelland-Oost'

In het kader van de herinrichting 'Mergelland-Oost' is bij de gemeente het verzoek ingekomen om diverse percelen nabij Gulpen (Landsraderweg) en Eys (Wittermerweg) te wijzigen respectievelijk te herzien in de bestemming 'Natuur' overeenkomstig het gebruik in het plan van toedeling. In het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' met de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie'.

3.4 Locatie Pesaken 3-5

Op het adres Pesaken 3 en 5 zijn twee woningen aanwezig. Beide panden zijn aangewezen als karakteristiek. Volgens de systematiek van het vastgestelde bestemming 'Buitengebied' had het perceel in plaats van de bestemming 'Wonen' de bestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning' moeten hebben. Binnen de bestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning' is verruiming van het gebruik rechtstreeks mogelijk gemaakt om de leefbaarheid en het behoud van cultuurhistorische gebouwen in stand te houden. Daarbij maakt het niet uit of in een gebouw gewoond, gewerkt, verzorgd of gerecreëerd wordt, zolang er geen negatieve effecten ontstaan op de omgeving en het milieu. Hierdoor is het voor de eigenaren van monumenten of karakteristieke gebouwen eenvoudiger om deze gebouwen in stand te houden, indien daartoe geen tijdrovende procedures gevoerd hoeven te worden.

In het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' is de bestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning' opgenomen. Bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 als ontwerp ter



inzage gaan dienen te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008. De naamgeving van de bestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning' sluit niet aan op de richtlijnen uit de SVBP2008. Derhalve, in overeenstemming met de naamgeving van bestemmingen in de onlangs geactualiseerde bestemmingsplannen voor de kernen, wordt de naam van de bestemming gewijzigd in 'Wonen-2'.

3.5 Locatie Rijksweg 48, Wahlwiller

Voor het adres Oude Baan 48 te Wahlwiller is een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een woning. De begrenzing van het bouwvlak zoals opgenomen op kaartuitsnede 26 van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' komt niet overeen met de afgegeven vergunning. De vergunning kan beschouwd worden als een bestaande situatie. Om deze situatie te regelen worden het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' ter plaatse van Rijksweg 48 afgestemd op de verleende vergunning.

3.6 Locatie Oude Baan 45, Wahlwiller

Aan de Oude Baan 45 te Wahlwiller is een carréhoeve gelegen die van oorsprong in gebruik was als boerenbedrijf maar enige jaren geleden is omgezet naar een verblijfsrecreatieve voorziening. In de hoeve zijn 8 recreatiewoningen gerealiseerd. Daarnaast is ten noordwesten van de carré een terras aangelegd. Abusievelijk is dit terras bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Binnen deze bestemming is een terras niet toegestaan. Gezien het feit dat het terras onderdeel uit maakt van de verblijfsrecreatieve voorziening wordt het terras onder de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' gebracht. Binnen deze bestemming is het gebruik van gronden als terras toegestaan.

3.7 Locatie Givelderweg 2, Heijenrath

Voor het adres Givelderweg 2 te Heijenrath is op 1 september 2009 een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een vakwerkschuur op het achterperceel. Het in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen bouwvlak sluit niet geheel aan op de verleende bouwvergunning en de destijds gevoerde BOM+-procedure. Daarnaast is gebleken dat ook het bouwvlak ter plaatse van het hoofdgebouw niet overeenkomt met de bestaande situatie. De bouwvlakken ter plaatse van Givelderweg 2 worden derhalve afgestemd op de verleende vergunning c.q. aanwezige bestaande bebouwing.

3.8 Zendmast Trintelen

Aan het Bosveld te Trintelen stond voorheen een zendmast. Echter is deze medio 2005 verwijderd. De gronden waarop de zendmast heeft gestaan zijn in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied bestemd als 'Bedrijf-Nutsvoorziening'. De gronden zijn particulier eigendom en het perceel is in gebruik voor woondoeleinden. Op het perceel zijn tevens bijgebouwen gelegen. Derhalve wordt de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' van de gronden aan het Bosveld gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen'.



3.9 Gulpen-West

Voor de kern Gulpen is op 19 april 2010 een bestemmingsplan vastgesteld. De plangrens van dit kernplan zou 1:1 aan moeten sluiten op de plangrens van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'. Abusievelijk is aan de oostkant van de kern een klein gedeelte van het perceel met kadastraal nummer 38 niet meegenomen in één van beide plannen. Dit hoekje wordt nu meegenomen en zal bestemd worden als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' overeenkomstig de aangrenzende bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

3.10 Rijksweg 11, Partij

Abusievelijk is op de locatie Rijksweg 11 de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Het pand Rijksweg 11 betreft een bedrijfsloods die niet als karakteristiek aan te merken is. Derhalve wordt de aanduiding karakteristiek ter plaatse verwijderd.

3.11 Overgeul 13, Mechelen

De eigenaar van het agrarisch bedrijf aan Overgeul 13 te Mechelen is voornemens zijn bouwvlak in westelijke richting uit te breiden ten behoeve van de aanleg van twee nieuwe sleufsilos en een rijbak. Binnen de grenzen van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de mogelijkheden voor uitbreiding te beperkt. Hierdoor wordt de eigenaar beperkt in zijn agrarische bedrijfsvoering. Voor de uitbreiding van het bouwvlak in westelijke richting is inmiddels een BOM+-procedure gevoerd. Ter compensatie van deze uitbreiding komt een deel van het huidige bouwvlak te vervallen en wordt deze deels verschoven. Het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor de locatie Overgeul 13 zal hierop aangepast worden.

3.12 Beatrixweg 2, Eperheide

Abusievelijk is op de locatie Beatrixweg 2 het gehele pand aangemerkt als 'karakteristiek'. Echter alleen het voorste gedeelte (vakwerkdeel) van het pand is karakteristiek. Derhalve dient de aanduiding beperkt te worden tot het vakwerkgedeelte.

Daarnaast is het pand abusievelijk als wonen bestemd. In het voorheen geldende bestemmingsplan buitengebied Wittem had het pand echter een recreatieve bestemming. Op basis van de aanwezigheid van slechts 1 huisnummer en de analyse van de verleende bouwvergunning dient het pand Beatrixweg 2 overeenkomstig het toegestane gebruik bestemd te worden als 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'recreatiewoning'. De regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor de locatie Beatrixweg 2 zal hierop aangepast worden.

3.13 Spetsesweide 5, Mechelen (Mechelerhof)

Ter plaatse van vakantiepark Mechelerhof is weliswaar op de verbeelding de aanduiding vakantiepark opgenomen, in de regels is niet aangegeven welke bepalingen ter plaatse van deze aanduiding gelden. De regels met betrekking tot het vakantiepark zullen worden opgenomen in dit bestemmingsplan. De aanduiding vakantiepark is ter plaatse van de Mechelerhof van toepassing binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en 'WATER'. Deze bestemmingen zullen worden aangevuld c.q. opgenomen.



3.14 Plaatweg 10-12, Epen (Zinkviooltje)

Op het perceel aan de Plaatweg 10-12, Mechelen is een groepsaccommodatie aanwezig. Op uitsnede 100 van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' is het perceel bestemd als 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'camping', 'groepskamperen' en 'fietsverhuur'. Deze aanduiding 'groepskamperen' komt niet overeen met de bestaande situatie. Het betreft in deze een groepsaccommodatie.

Om de bestaande situatie te regelen wordt de aanduiding 'groepskamperen' vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' (naamgeving conform SVBP2008). De regeling zoals opgenomen in artikel 19.2.5 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zal worden overgenomen waardoor het perceel Plaatweg 10-12 gebruikt mag worden ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie.

3.15 Diverse locaties met vakantiewoningen

Abusievelijk ontbreekt op diverse locaties waar vakantiewoningen aanwezig zijn een nadere aanduiding ter specificatie van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Hierdoor verwijzen deze locaties niet naar planregels. Het betreft de locaties:

- Overgeul 8, Mechelen
- Eperweg 1-1a, Mechelen
- Schweibergerweg 70a,b,c, Mechelen
- Hurpescherweg 4, Mechelen
- Heijenratherweg 1, Heijenrath

Op deze adressen zijn vakantiewoningen aanwezig. Derhalve wordt voor deze adressen de verbeelding aangevuld met de aanduiding 'recreatiewoning'.

Om de bestaande situatie te regelen wordt de aanduiding 'recreatiewoning' (naamgeving conform SVBP2008) toegevoegd. De regeling zoals opgenomen in artikel 19.2.4 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zal worden overgenomen waardoor de bebouwing gebruikt mag worden als vakantiewoning.

3.15 Locatie Groenestraat als onderdeel van VOF De Puthof

Voor de uitbreiding van VOF De Puthof, een akkerbouwbedrijf met boerderijcamping en boerderijterras met horecafaciliteiten, is op 1 maart 2011 een bestemmingsplan vastgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit twee locaties die met elkaar gekoppeld zijn. Een locatie is gelegen in de kern Reijmerstok aan de Reijmerstokkerdorpsstraat 130 en de andere locatie is gelegen aan de Groenestraat. Het plangebied dat gelegen is in de kern Reijmerstok wordt met de actualisatie van het bestemmingsplan voor de kern Reijmerstok opgenomen in dat bestemmingsplan.

Het plangebied aan de Groenestraat is op enige afstand van de kern gelegen waardoor deze locatie niet meegenomen wordt in de actualisatie van het bestemmingsplan voor de kern Reijmerstok. Hierdoor valt de locatie Groenestraat nog onder de regeling van het bestemmingsplan 'Uitbreiding vof De Puthof Groenestraat te Reijmerstok' vastgesteld d.d. 1 maart 2011. Echter ontstaat op basis van de hierin opgenomen regeling de mogelijkheid



om op deze locatie een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. Dit is niet gewenst. Derhalve wordt deze locatie meegenomen in onderhavig bestemmingsplan en voorzien van een passende regeling waarbij het oprichten van een bedrijfswoning wordt uitgesloten.

Het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Reijmerstok en onderhavig bestemmingsplan worden in dezelfde raadvergadering vastgesteld waardoor de regelingen voor de locaties van VOF De Puthof tegelijkertijd opnieuw vastgelegd worden.



4 Rubriek 3: Planaanpassingen

4.1 Algemeen

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 heeft inmiddels een tussentijdse ontwikkeling plaatsgevonden. Deze ontwikkeling heeft betrekking op 'kamperen bij de boer'.

4.2 Praktijkproject Kamperen bij de Boer

Na de intrekking van de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) heeft de Provincie Limburg de richtlijnen voor het Kampeerbeleid vastgesteld. De richtlijnen met betrekking tot het kleinschalig 'kamperen bij de boer' in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is gesteld op maximaal 15 kampeerplaatsen. Gemeenten kunnen beargumenteerd afwijken van deze richtlijnen. Door het starten van 'Praktijkproject Kamperen bij de Boer' is onderzocht welke mogelijkheden er bestaan om tot een uitbreiding van 15 naar 25 kampeerplaatsen te komen. Uitbreiding van het kamperen bij de boer in het waardevolle karakter van het Nationaal Landschap verdiende de nodige aandacht ten aanzien van de omvang en landschappelijke inpassing. Deze kwaliteitsverbetering moest bestaan uit waardecreatie via samenwerkingsrelaties, verbreding op het bedrijf en de versterking van het voorzieningsniveau op het eigen bedrijf.

Voortkomend uit het praktijkproject zijn de drie uitbreidingsplannen van pilot-ondernemers voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie van de Provincie Limburg. Zij zijn bezocht en beoordeeld op hun ruimtelijke (inpassings)kwaliteiten en bedrijfseconomische aspecten. Voor de drie ondernemers is groen licht gegeven voor de ruimtelijke vertaling en de planologische procedures nader te onderbouwen. Daarnaast zijn er kaders geformuleerd voor gemeentelijke toetsingscriteria voor het uitbreiden van 15 naar 25 kampeerplaatsen.

Twee van de drie pilot-ondernemers zijn gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Het betreft:

- Schaapskooi Mergelland te Epen
- Heuvelland Oase te Heijenrath

De derde pilot-ondernemer betreft boerderij 'De Puthof' te Reijmerstok. De ontwikkeling van deze locatie wordt meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan voor de kern Reijmerstok.

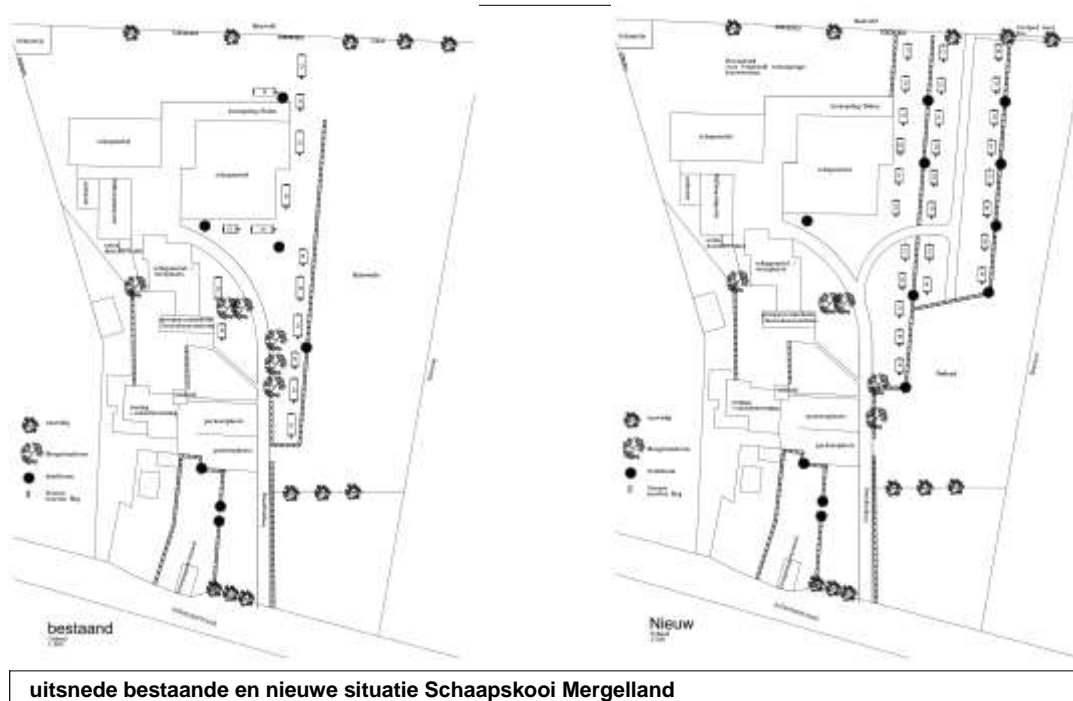
4.3 Voorwaarden

Om in aanmerking te kunnen komen voor uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen van 15 naar 25 dienen de uitbreidingsplannen te voldoen aan aantal voorwaarden.

Ruimtelijke voorwaarden

De ruimtelijke voorwaarden hebben betrekking op het behoud van het landschappelijke karakter, waarborging van kleinschaligheid en het kamperen bij de boer een bron van nevenactiviteit blijft. Ter voorkoming van verstening van het buitengebied zijn er geen vaste verblijfsaccommodaties toegestaan, sanitaire voorzieningen mogen uitsluitend binnen het





uitsnede bestaande en nieuwe situatie Schaapskooi Mergelland

bestaande bouwvlak worden gesitueerd en het parkeren dient ook op eigen terrein plaats te vinden.

Kwaliteitsvoorwaarden

De initiatiefnemer die in aanmerking komt voor een eventuele uitbreiding moet een goede onderbouwing kunnen geven van de noodzaak van de kwaliteitsverbeterende maatregel en daarmee samenhangende ruimtevraag. De uitbreiding moet op korte termijn noodzakelijk zijn voor de continuïteit van het bedrijf, deze moet leiden tot een verrijking van het toeristische product in de streek en mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden.

4.4 Advies Kwaliteitscommissie

Zowel de Schaapskooi Mergelland als de Heuvelland Oase hebben een bedrijfsplan opgesteld. Dit bedrijfsplan is voorgelegd aan Kwaliteitscommissie Limburg. Voor beide initiatieven is door de Kwaliteitscommissie in 2011 een positief advies afgegeven. Dit betekent dat beide initiatieven vertaald kunnen worden in dit bestemmingsplan.

4.5 Schaapskooi Mergelland, Julianastraat 41b te Epen

Schaapskooi Mergelland is gevestigd aan de Julianastraat 41b te Epen. Het betreft van oorsprong een schapenhouderij. Het bedrijf heeft 2500 schapen en heeft 7 schapsherders in dienst. Daarnaast, als verbreding van de agrarische tak, beschikt het bedrijf over een vakantiewoning, een groepsaccommodatie/bezoekerscentrum en 15 kampeerplaatsen. Om nieuwe investeringen aan te kunnen en ook risicospreiding te hebben is een uitbreiding van de kampeertak met 10 plaatsen gewenst. Met name omdat het natuurbeheer momenteel zwaar onder druk staat.





Het bestaande kampeerterrein is gelegen aan de westzijde van het bedrijfsperceel. De plaatsen zijn nu verspreid gesitueerd. Met de uitbreiding worden de plaatsen opnieuw gesitueerd. Hierdoor wordt het kampeerterrein meer gegroepeerd. Voorwaarde om de uitbreiding mogelijk te maken is landschappelijke inpassing van het kampeerterrein. Derhalve wordt het kampeerterrein afgeschermd met diverse soorten hagen en worden een zevental fruitbomen aangeplant. Gedeeltelijk zijn deze landschappelijke elementen reeds aanwezig.

In bijlage 8 van de regels is een tekening van zowel de oude en nieuwe situatie opgenomen.

In het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' is het bedrijfsperceel bestemd als 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' met de aanduidingen 'kampeerterrein', 'horeca' en 'vakantiewoning' en de aangrenzende gronden zijn bestemd als Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden. Door de uitbreiding van het aantal kampeereenheden dient de aanduiding 'kampeerterrein' aangepast te worden naar de nieuwe situatie. Hierdoor komt de aanduiding gedeeltelijk op de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en gedeeltelijk op de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' te liggen.

Bij schrijven van 19 september 2011 heeft de Kwaliteitscommissie een positief advies afgegeven (zie bijlage 3).

4.6 Heuvelland Oase, Givelderweg 4 te Heijenrath

Aan de Givelderweg 4 te Heijenrath is een aantal jaar geleden een agrarisch bedrijf gevestigd dat is verplaatst vanuit Banholt. Ten tijde van de verplaatsing is een vergunning aangevraagd voor kamperen bij de boer. Kort na verlening van deze vergunning is de pilot voor uitbreiding van kamperen bij de boer in gang gezet. In afwachting hiervan heeft de ondernemer de vergunde locatie nog niet gerealiseerd.



Het kampeerterrein is geprojecteerd aan de zuidoostzijde van de bedrijfsbebouwing. Ter hoogte van het kampeerterrein is de weg behoorlijk ingesneden waardoor het zicht op het kampeerterrein beperkt wordt. Daarnaast zal het kampeerterrein landschappelijk ingepast worden. Zie hiervoor het in bijlage 8 van de regels opgenomen beplantingsplan.

In haar vergadering no. 69/11 van 6 december 2011 heeft de Kwaliteitscommissie een positief advies afgegeven (zie bijlage 4).



5 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten

5.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

De in deze aanpassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen ontwikkelingen hebben in enkele gevallen consequenties voor de aanwezige waarden op archeologisch, cultuurhistorisch, landschappelijk en/of natuurlijk terrein. Echter het betreft steeds ontwikkelingen waarvan in eerdere planvorming reeds is geoordeeld dat geen onevenredige aantasting van genoemde waarden plaatsvindt. In het kader van deze aanpassing zijn dan ook geen verdere inventarisaties naar eventueel in het geding zijnde waarden uitgevoerd.

5.2 Milieu

De aanpassingen in deze aanpassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied' hebben geen milieuhygiënische consequenties. De aanpassingen hebben betrekking op omissies ten opzichte van de bestaande situatie en leiden derhalve niet tot nieuwe situaties.

5.3 Water

Voor de waterhuishoudkundige aspecten is dezelfde redenering van toepassing, als hierboven beschreven onder de paragraaf "milieu".

In het kader van de watertoets is het concept-ontwerp bestemmingsplan door de gemeente Gulpen-Wittem voor reactie toegezonden aan het waterschap Roer en Overmaas.



6 Juridische opzet, algemeen

6.1 Inleiding

Een vijftal randvoorwaarden en gegevens bepaalt de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding:

- De Wet ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008;
- De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht d.d. 1 oktober 2010;
- De standaard vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP2008;
- De Woningwet;
- De kadastrale ondergrond en de Grootchalige Basiskaart (GBK) en luchtfoto's.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van de regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de bepalingen voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende regels en algemene regels nodig. Tot slot wordt dit aangevuld met het overgangsrecht en de slotregel.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;
- bouwaanduidingen;
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan.

De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. Meestal gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleidsaspecten.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de voornaamste gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden en mogen bijgebouwen gebouwd worden. In het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen mogen onderschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.



De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte bepaling is opgenomen.

6.3 De regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

6.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt zijn gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, bouwaanduiding bijgebouwen en overige regels;
- nadere eisen: de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels: de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bebouwing;
- afwijken van de gebruiksregels: de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: werken of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;
- wijzigingsbevoegdheid: de mogelijkheid om bestemmingen te wijzigen.



Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden “met daaraan ondergeschikt”. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd doordat mogelijkheden worden geboden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze afwijkingen zijn niet bedoeld voor aanpassing van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan een afwijking wordt verleend, de maximale aanpassing die met de onthefing kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In de Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik of toegelaten gebruik.



Afwijken van de gebruiksregels

Door met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van gebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijking geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

6.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwen gebruiksregels, conform de Bro. In de bouwregels is enkel een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen. In de gebruiksregels worden seksinrichtingen, coffeeshops, straatprostitutie en dergelijke en kampeermiddelen uitgesloten.

Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag, in deze meestal burgemeester en wethouders, gerechtigd is om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.



Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor het wijzigen van een plan of het verlenen van omgevingsvergunningen is al bij wet geregeld.

Overige regels

Onder de overige regels is bepaald dat indien in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen het de regelingen betreft zoals die gelden op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn voorrangregels opgenomen. Indien een strijdigheid tussen een bestemming en dubbelbestemming aan de orde is, dan gaat het belang van de dubbelbestemming voor. Tevens is een prioriteitsstelling ten aanzien van de dubbelbestemmingen onderling opgenomen.

6.3.4 Bestemmingsregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



7 Procedure

7.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan 'Buitengebied, reparatie 2011' voorgelegd aan de daarvoor in aanmerking komende instanties.

7.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het karakter en de inhoud van dit bestemmingsplan betreft de verwerking van de uitspraak van de Raad van State en een reparatie van geconstateerde omissies. Uiteraard zal het plan wel de verplichte wettelijke procedure met mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen volgen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 26 januari tot en met 7 maart 2012. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en van een reactie voorzien in bijlage 5.

Tijdens de ter inzage legging is het bestemmingsplan ambtelijk beoordeeld. Naar aanleiding van deze beoordeling dienen nog een aantal wijzigingen doorgevoerd te worden. In bijlage 5 is tevens een overzicht van de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

7.3 Vaststelling

Voor de procedure van de vaststelling en de behandeling van de in het kader van die procedure ingekomen zienswijzen, wordt verwezen naar het in bijlage 6 weergegeven raadsvoorstel en raadsbesluit.

