

**Bestemmingsplan
Bungalowpark Euverem
Gemeente Gulpen-Wittem**

Vastgesteld 25 april 2013

status: vastgesteld
datum: 25 april 2013
projectnummer: 209500R.2001
adviseur: rnu



Bungalowpark Euverem, Gulpen



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

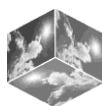
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

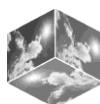


Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging plangebied	2
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2 Beleid	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Rijksbeleid	4
2.2.1 Nota Ruimte	4
2.2.2 Nationaal waterplan (2009)	5
2.2.3 Nota Belvedere	5
2.3 Provinciaal beleid	6
2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	6
2.3.2 Provinciaal Waterplan 2010-2015	8
2.4 Gemeentelijk beleid	9
2.4.1 Strategische visie	9
2.4.2 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul (2012)	10
2.4.3 Hart van 't Heuvelland, toeristische visie	11
3 Projectprofiel	13
3.1 Gebiedsbeschrijving	13
3.2 Plangebied	14
3.3 Projectbeschrijving	15
3.3.1 Programma van wensen	15
3.3.2 Visie	16
3.3.3 Inrichtingsvoorstel en (stedenbouwkundige) uitwerking	17
3.3.5 Kwaliteitsbijdrage in het kader van het LKM/GKM	18
4 Onderzoek	20
4.1 Algemeen	20
4.2 Geluidhinder	20
4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit	20
4.4 Bodembeschermingsgebied	21
4.5 Grondwaterbeschermingsgebieden	21
4.6 Luchtkwaliteit	21
4.7 Milieuzonering	23
4.8 Flora en fauna	23
4.8.1 Gebiedsbescherming	23
4.8.2 Soortenbescherming	23



4.8.3	<i>Flora- en fauna in het plangebied</i>	24
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.9.1	<i>Archeologie</i>	26
4.9.2	<i>Cultuurhistorie en landschap</i>	27
4.10	Externe veiligheid	28
4.10.1	<i>Inleiding</i>	28
4.10.2	<i>Risicovolle inrichtingen</i>	29
4.10.3	<i>Vervoer gevaarlijke stoffen</i>	29
4.11	Kabels en leidingen	29
4.12	Verkeer	30
4.12.1	<i>Ontsluiting en bereikbaarheid</i>	30
4.12.2	<i>Verkeersaantrekkende werking</i>	30
4.12.3	<i>Indirecte geluidshinder</i>	31
4.12.4	<i>Parkeren</i>	32
5	Water	35
5.1	Waterbeleid	35
5.1.1	<i>Algemeen</i>	35
5.1.2	<i>Rijksbeleid</i>	35
5.1.3	<i>Provinciaal beleid</i>	36
5.1.4	<i>Waterschapsbeleid</i>	36
5.2	Waterparagraaf	37
5.3	Watertoets	37
6	Juridische aspecten	39
6.1	Algemeen	39
6.2	De verbeelding	39
6.3	De regels	39
7	Uitvoerbaarheid	40
7.1	Economische uitvoerbaarheid	40
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.3	Conclusie	41
8	Procedure	42
8.1	Inleiding	42
8.2	De te volgen procedure	42
8.3	Het vooroverleg en de watertoets	42
8.4	Inspraak	43
8.5	Ontwerp bestemmingsplan	43



9 Bijlagen

44

Bijlage 1: Advies Kwaliteitscommissie

Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 3: Verkennend natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4: Nader natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5: Activiteitenplan

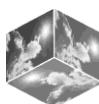
Bijlage 6: Positief afwijzingsbesluit Dienst Regelingen

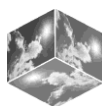
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

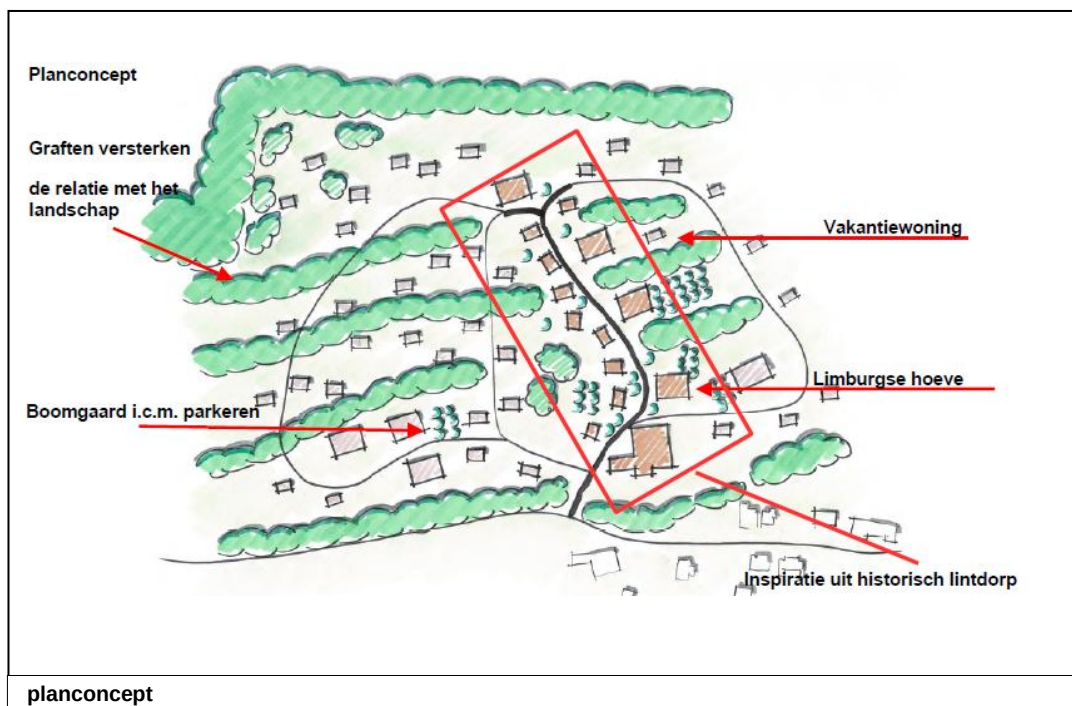
Bijlage 8: Memo Verkeerskundige aspecten

Bijlage 9: Waterparagraaf

Bijlage 10: Reactienota







impressie plangebied



impressie plangebied

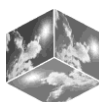


impressie plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Gulpen-Wittem nabij de bebouwing van het gehucht Euverem, ten zuidwesten van de kern Gulpen, ligt het bungalowpark Euverem. Het park is zowel voor wat betreft de vakantiewoningen als het centrumgebouw verouderd en voldoet in de huidige staat niet langer aan de hedendaagse eisen van luxe en comfort. Beoogd wordt om een kwaliteitsverbetering van het gehele park door te voeren om te kunnen voldoen aan de kwaliteitseisen van de gasten en de ondernemer van het recreatiepark. Om het huidige park te kunnen optimaliseren en een totale kwaliteitsimpuls te realiseren, is uitbreiding van het park noodzakelijk. De initiatiefnemer is voornemens het park in oostelijke richting met zo'n 4 hectare uit te breiden. Als gevolg van de uitbreiding dient tevens met toepassing van de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' een tegenprestatie te worden gerealiseerd (zie paragraaf 3.3.4).





1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Gulpen-Wittem nabij het gehucht Euverem, ten zuidwesten van de kern Gulpen. De situatie is kadastraal bekend als gemeente Gulpen, sectie B, perceelsnummers: 5914, 5969 en 6549.

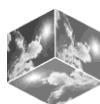
1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 april 2009.

De volgende bestemmingen zijn voor het plangebied vigerend:

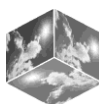
- Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden;
- Recreatie – Verblijfsrecreatie.

Het bestaande bungalowpark is bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'bungalowpark Euverem'. Deze gronden zijn aangewezen als bungalowpark waarop uitsluitend vakantiewoningen en gebouwen geen woningen zijnde ten behoeve van het gebruik en onderhoud van de vakantiewoningen zijn toegestaan. De vigerende bestemming voor het deel van de uitbreiding is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor duurzaam agrarisch gebruik en instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarde. Binnen deze bestemming is de uitbreiding van het bungalowpark niet toegestaan. Het planvoornemen voldoet derhalve niet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van deze bestemming.



1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden eerst kort de beleidskaders van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de omgeving van het plangebied en het plangebied zelf. Hoofdstuk 4 behandelt de onderzoeken die in het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn uitgevoerd. In het vijfde hoofdstuk wordt ingegaan op het aspect water. Hoofdstuk 6 bestaat uit een juridische beschrijving van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid en de procedure, die onderhavig bestemmingsplan moet doorlopen.



2 Beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte, het Nationaal Waterplan en de nota Belvedere. Voor het provinciaal beleid is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL) van belang. Het gemeentelijk beleid wordt weergegeven in de strategische visie, intergemeentelijke structuurvisie en de toeristische visie.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

Het beleid is gericht op het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek richt het rijk zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid;

waarbij de laatste drie op dit plan van toepassing zijn.

In de Nota Ruimte is de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur weergegeven. Voor wat betreft economie, infrastructuur, verstedelijking is Zuid-Limburg aangeduid als onderdeel van het stedelijk gebied tussen Maastricht, Aken, Luik en Genk. Aangaande water, natuur en landschap is in de nationale ruimtelijke hoofdstructuur het buitengebied aangeduid als Nationaal landschap. Aan deze gebieden wordt prioriteit gegeven voor wat betreft het behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van het landschap. Beleidsstrategieën hierbij zijn “investeren in de kwaliteit van de natuur” en “landschap ontwikkelen met kwaliteit”. Het beleid is gericht op behoud door ontwikkeling. Uitgangspunt is dat mits de kernkwaliteiten behouden of versterkt worden (ja, tenzij principe) er binnen de Nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale en lokale bedrijvigheid.

Het planvoornemen betreft een rode ontwikkeling waarbij ter compensatie c.q. tegenprestatie de groene waarden van het gebied worden versterkt.



2.2.2 *Nationaal waterplan (2009)*

Het Nationaal Waterplan (structuurvisie) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding en is gelijktijdig met het wetsvoorstel Waterwet, d.d. 22 december 2009 in werking treden. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

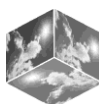
Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

Het planvoornemen is gelegen in een ruimtelijke hoofdstructuur, zoals bedoeld in de AMvB ruimte. Binnen het plangebied heeft het rijk dan ook een primaire ruimtelijke verantwoordelijkheid. Bij de planuitwerking dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer. Meer concreet betekent dit dat aangegeven moet worden welke consequenties het planvoornemen voor de waterhuishouding ter plekke heeft en hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater en het afvalwater. In de waterparagraaf (hoofdstuk 5) is dit verder uitgewerkt.

2.2.3 *Nota Belvedere*

De nota Belvedere betreft een nota van een viertal ministeries waarin is vastgelegd hoe cultuurhistorie, ruimtelijke ontwikkelingen kan inspireren, met als uitgangspunt "behoud door ontwikkeling". De beleidsnota beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en een kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland.

De aanwezige cultuurhistorische waarden geven het landschap diepgang. Dergelijke waarden vertellen iets over het verleden en over hoe men destijds met het landschap omging. De cultuurhistorie in het landschap trekt toerisme en recreanten aan. Daarnaast is variatie in landschappen, met respect voor cultuurhistorische waarden, aantrekkelijk en wenselijk.



Een eerste vereiste is het voorkomen van de teloorgang van het bodemarchief (archeologie) en het respecteren van historische gegevens bij behoud, ontwerp en herinrichting van bestaande en nieuwe gebieden.

Het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem wordt in de Nota Belvedere aangemerkt als een cultuurhistorisch belangrijk gebied. Er zijn enkele Rijksmonumenten gelegen, waarvan de kwaliteit geëtaleerd en beschermd dient te worden.

De gemeente maakt daarnaast onderdeel uit van het Belvederegebied 'Heuvelland'. Binnen dit gebied wordt in grote lijnen gestreefd naar instandhouding en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waardevolle elementen en structuren, zoals die in het landschap worden aangetroffen. Het Belvederegebied richt zich veel minder op de in het gebied aanwezige kernen. Algemeen wordt gestreefd naar het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit door een bundeling van krachten van de diverse betrokken instanties en integrale planvorming. Het aanwijzen van een initiatiefnemer voor actief behoud en/of de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden kan hier ook een rol bij spelen. De ontwikkeling van het bungalowpark in een voor Zuid-Limburg karakteristieke bouwstijl past in dit streven.

2.3 Provinciaal beleid

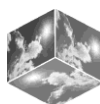
2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

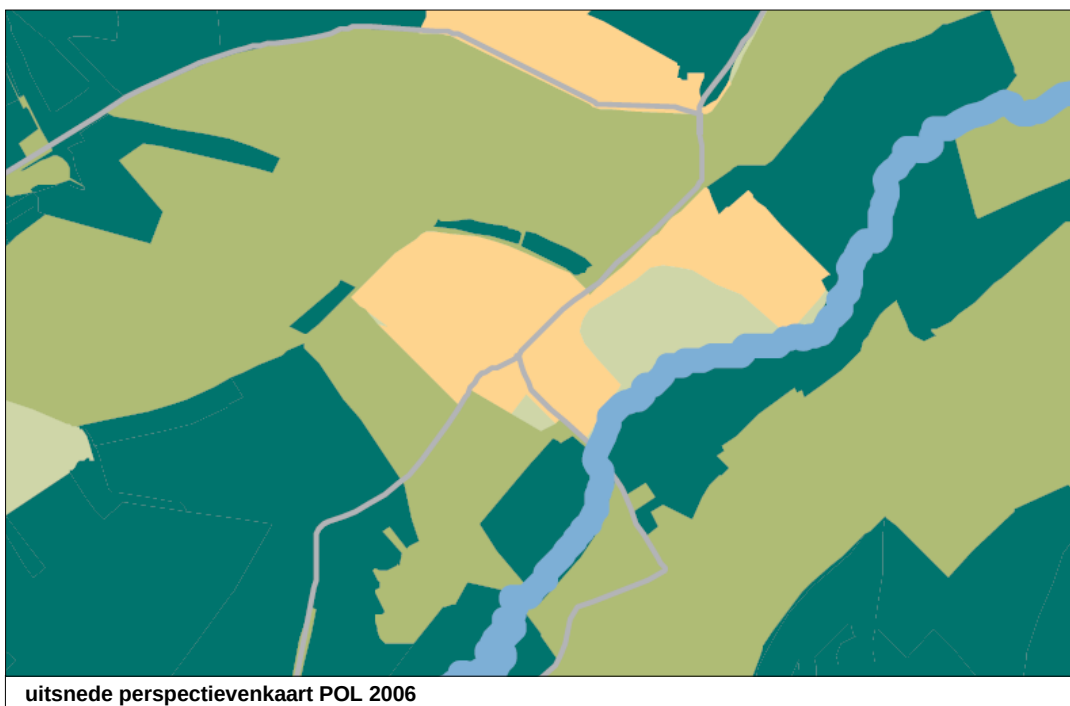
Het beleid van de provincie Limburg is vastgelegd in het POL (vastgesteld in 2006, meest recent geactualiseerd in 2011). In het POL is onderhavige locatie, op basis van de Nota Ruimte aangewezen en nader begrensd als onderdeel van het Nationaal Landschap Zuid Limburg.

De ambitie is om het Nationaal Landschap in samenhang met stedelijke gebieden te ontwikkelen als een welvarend gebied, waar het goed wonen, werken en recreëren is. De maatschappelijke en toeristische voorzieningen staan op een hoog peil, waarbij ook de zorg voor versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kernkwaliteiten duurzaam is gewaarborgd. Voor de ontwikkeling van de regio is het belangrijk dat meer samenhang wordt gebracht in het behoud van een vitale sociaaleconomische basis, de ontwikkeling van de groene en cultuurhistorische waarden en het recreatief medegebruik.

Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden 10 perspectieven (exclusief 5b en 6b) onderscheiden. Elke zone of deelgebied in Limburg hoort, qua kenmerken en ontwikkelingsrichting, tot een van die perspectieven.

De onderhavige locatie is binnen het POL aangeduid als "Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)" en "Vitaal landelijke gebied" en valt onder perspectieven 2 en 4.

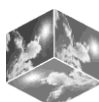




De POG maakt naast de Ecologische HoofdStructuur (EHS) deel uit van de ecologische structuur van Limburg. Echter, waar de EHS voornamelijk natuur-, water- en bosgebieden betreft, heeft de POG met name betrekking op landbouwgebieden. De POG gaat uit van een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Dat wil zeggen dat het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden richtinggevend zijn voor ontwikkelingen binnen de POG. De landbouw moet meer landschapsgeoriënteerd plaatsvinden en het bebouwingsvrije karakter dient gehandhaafd te blijven. Daarnaast dient de toeristisch-recreatieve structuur in stand gehouden te worden.

Hoewel binnen de POG de mogelijkheden tot ontplooiën van activiteiten wat ruimer zijn dan binnen de EHS, zijn ze ook hier maar beperkt. Dit geldt ook voor het plangebied. Versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden is de doelstelling en alleen activiteiten die hier aan bijdragen (bijv. functies betreffende toerisme, recreatie of landbouw) zijn toegestaan. Het planvoornemen betreft de uitbreiding van het bungalowpark met de gronden die in het POL zijn aangeduid als POG. Omdat het hier een uitbreiding van een toeristisch-recreatieve functie betreft die landschappelijk wordt ingepast sluit het planvoornemen aan bij het provinciale beleid ten aanzien van de POG.

Het bungalowpark in zijn huidige omvang is gelegen binnen het perspectief Vitaal landelijk gebied. Binnen dit perspectief wordt de inrichting met name bepaald door de aanwezige landbouw in het gebied. Het doel van dit perspectief is het vitaal houden van het landelijk gebied. Dit kan met name geschieden door de mogelijkheden te verruimen voor bijvoorbeeld verbrede landbouw, de toeristische sector of kleinschalige diensverlenende bedrijvigheid.



Het planvoornemen sluit aan op dit provinciale beleid. Met de ontwikkeling van een toeristisch-recreatieve voorziening in combinatie met een landschappelijke kwaliteitverbetering wordt bijgedragen aan de versterking van de landschappelijke en natuurlijke structuur.

Euverem maakt daarnaast nog onderdeel uit van het Nationaal Landschap. Behoud, herstel en duurzaam beheer van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten is hierbij uitgangspunt. Deze kwaliteiten worden vertaald naar een bestemmingsplan door ruimte te geven aan het landschap en indringend groen. De kernkwaliteiten binnen het plangebied bestaan uit de toeristische functie omgeven door het aanwezige groen en de typerende hoogteverschillen. Het planvoornemen, waarbij het plangebied opnieuw wordt ingericht en uitgebreid ten behoeve van een toeristische functie, voorziet in het behoud en de versterking van de aanwezige kernkwaliteiten door het aanwezige groen te versterken of uit te breiden en de toeristische voorzieningen te upgraden. Daarmee wordt voldaan aan het beleid.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), vastgesteld 12 januari 2010, is van toepassing op ontwikkelingen die buiten de, rond de plattelandskernen, getrokken contour middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het 'maagdelijke' buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan.

Het LKM komt voort uit bestaande kwaliteitsverbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte en Rood voor Groen. Het biedt een instrumentarium waarmee ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen worden gekoppeld. Dit instrumentarium dient een plaats te krijgen in het gemeentelijke ruimtelijk beleid. Hiertoe legt de gemeente het beleid vast in een gemeentelijke structuurvisie. De gemeente heeft daarbij de mogelijkheid om een gebiedsgerichte uitwerking te geven aan het LKM. De gemeente Gulpen-Wittem heeft hiervoor op 29 maart 2012 de intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul vastgesteld. In deze structuurvisie is het LKM vertaald naar het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM).

Het planvoornemen betreft een rode ontwikkeling buiten de contour. Derhalve is het LKM/GKM van toepassing. In het LKM/GKM wordt aan de ontwikkeling de module 'gebiedseigen recreatie en toerisme' toegekend. Voor deze ontwikkelingen geldt het bereiken van een groen karakter en voldoende ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling en directe omgeving als uitgangspunt. Er dient altijd een goed ruimtelijke en landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd. Volgens deze module bestaat de kwaliteitsbijdrage per m² verhard en bebouwd oppervlak dan ook uit toevoeging van nieuw groen met een oppervlakte factor 5. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 3.3.4.

2.3.2 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is een aanvulling op het POL2006, met als doel een herijking en uitwerking van het waterbeleid uit het POL2006, op basis van de vernieuwde



Europese en nationale kaders (de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de integrale Waterwet). Het waterplan heeft een looptijd van zes jaar, parallel aan de looptijd van het Stroomgebiedbeheerplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan kan worden gezien als een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet en een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid. Er wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen, die tevens functioneren als natuurlijke klimaatbuffers: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wordt bereikt door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Verder wordt deze vernieuwing in het waterbeheer gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een integrale en brongerichte aanpak, het meer ruimte geven aan natuurlijke processen in de watersystemen, het in acht nemen van het solidariteitsprincipe (nietafwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Bij de planuitwerking dient aangegeven te worden welke consequenties het planvoornemen heeft voor de waterhuishouding ter plekke en hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater en het afvalwater. In de waterparagraaf (in hoofdstuk 5) is dit verder uitgewerkt.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Strategische visie

Uit de dialoog tussen de gemeente Gulpen-Wittem en haar burgers en het maatschappelijk middenveld, zijn de volgende strategische hoofdlijnen gestedilleerd:

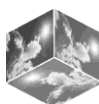
- het onderscheidend vermogen (unique selling point);
- de centrale missie (mission statement);
- de te volgen koers (ontwikkelingsscenario);
- de primaire strategische keuzes.

Unique selling point

Gulpen-Wittem beschikt over een unieke kwalitatief hoogwaardige combinatie van natuurlandschappelijk, cultuurhistorisch en sociaal-maatschappelijk basiskapitaal en ligt centraal in het grensoverschrijdende stroomgebied van de Geul, dat is ingeklemd tussen het stedelijk netwerk Aachen, Maastricht, Liège, Heerlen en Sittard-Geleen. Dit maakt de gemeente Gulpen-Wittem een unieke gemeente om in te leven en te ondernemen.

Mission statement

De gemeente Gulpen-Wittem benut haar centrale ligging in het groene grensoverschrijdende hart van het euregionale stedelijk netwerk om de kwalitatief hoogwaardige combinatie van natuur- en cultuurlandschappelijk, sociaal-maatschappelijk en cultuurhistorisch ba-



siskapitaal in haar unieke samenhang verder door te ontwikkelen ten behoeve van haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De gemeente maakt consistente keuzes, uitgaande van het 'ja, mits'- en duurzaamheidsprincipe, en werkt als daadkrachtige en stimulerende regisseur op kern-, gemeentelijk en regionaal niveau nauw samen met haar publieke en private partners.

Ontwikkelingsscenario en centrale doelstellingen

Het ontwikkelingsscenario van de gemeente Gulpen-Wittem, dat uit drie peilers bestaat, heeft een duurzaam karakter. Hoewel de voorliggende strategische visie een doorlooptijd kent van 12 jaar, ligt de werkelijke horizon veel verder. Het scenario geeft de koers aan die in 2009 wordt (of deels al is) ingezet richting 2020 en later, maar bevat geen zogenaamde pijlposten. Vrijwel alle strategische keuzes hebben een continu karakter en kunnen dus niet tussentijds worden afgesloten.

Om de koers te kunnen bewaken is het uiteraard belangrijk dat bij het vertalen van de strategische doelstellingen in tactische en operationele doelstellingen alsnog pijlposten worden geslagen.

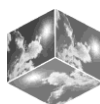
Verblijfsrecreatie

Ten aanzien van het toeristisch-recreatieve beleid is investering in de infrastructuur en kwaliteitsverbetering de basiskeuze. De gemeente voert een actief voorwaardenscheppend beleid om het verblijfstoerisme te versterken en de toeristisch-recreatieve bestedingen te vergroten waarbij tegelijkertijd de toeristisch-recreatieve druk wordt verminderd. De upgrading en uitbreiding van Bungalowpark Euverem past binnen dit beleid uit de strategische visie.

2.4.2 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul (2012)

De structuurvisie Gulpen-Wittem is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 maart 2012 en heeft als hoofddoel het streven naar een integrale visie voor het grondgebied van de drie gemeente. Hierin komt op hoofdlijnen de samenhang tussen de (ruimtelijke) aspecten van sectoraal beleid, zoals recreatie en toerisme, economie, volkshuisvesting, natuur, landbouw en mobiliteit tot uiting. De structuurvisie is daarmee een belangrijk kader voor de afweging rondom concrete ruimtelijke beslissingen over de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden voor de kernen. Leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid gericht op de lange termijn zijn hierbij kernbegrippen.

Ten aanzien van recreatie en toerisme wordt gestreefd naar het behoud en waar mogelijk de (selectieve) versterking van het recreatieve en toeristische functie van het buitengebied. De nadruk ligt daarbij, gezien de verzadiging, op kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling van het bungalowpark draagt hieraan bij onder de voorwaarden van landschappelijke inpassing.



2.4.3 *Hart van 't Heuvelland, toeristische visie*

De gemeente Gulpen-Witterm heeft een toeristische visie opgesteld. Hierin word het beleid met betrekking tot ontwikkelingskansen en ondersteuning voor de toekomst uitgezet.

Het belang van toerisme voor de gemeente is groot:

- Het vormt een draagvlak voor andere activiteiten en voorzieningen, zoals detailhandel, horeca, maar ook bijvoorbeeld evenementen;
- De sector is een mogelijk alternatief voor werkgelegenheid in andere minder goed lopende sectoren;
- Het imago en de naamsbekendheid van een gemeente kan ook doorwerken op andere sectoren in het gebied;
- Toeristische ontwikkeling kan een aanjager (vliegwiel) voor integrale gebiedsontwikkeling zijn.

Landschap, cultuur en identiteit sterk

Het landschap vormt voor een belangrijke mate het toeristisch recreatief product van de gemeente. Zonder het Heuvellandschap zou de aantrekkingskracht van de gemeente zeer beperkt zijn. De gemeente Gulpen-Witterm is tevens sterk op het gebied van kunst & cultuur, zowel cultuurhistorie, artistiek als ook volkscultuur

Deel accommodaties wat verouderd

De ontwikkeling van het toeristisch recreatieve product lijkt te hebben stil gestaan de afgelopen decennia. Daarnaast blijven de verblijfsvoorzieningen ook ten aanzien van productiviteit achter bij het Limburgse gemiddelde. Een upgradering in kwaliteit en comfort is derhalve gewenst, zo ook voor Bungalowpark Euverem.

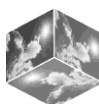
Kansen in nieuwe markten in toerisme, wonen en werken

Potenties liggen met name in het aantrekken van met name MICE (bezoek vanuit zakelijke markt) en wellness. Dit zijn omvangrijke en groeiende markten, met bezoekers met een hoog bestedingsprofiel.

Er bestaan naast kansen op het gebied van nieuwe toeristische markten ook zeker mogelijkheden voor het aantrekken van niet-toeristische markten. Het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid en inwoners is nodig om het koopkrachtniveau op peil te houden en zodoende de voorzieningen.

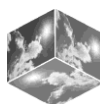
De kernwaarden van Gulpen-Witterm zijn:

- Natuur: het 5-sterrenlandschap in al haar facetten;
- Rust: de omgeving en sociale interactie (leeftempo);
- Spiritualiteit/verdieping: het aanbod aan religie, kunst&cultuur en spiritualiteit;
- Duurzaamheid: respect voor de omgeving is het uitgangspunt;
- Kwaliteit/comfort: ontspannen en comfortabel genieten.



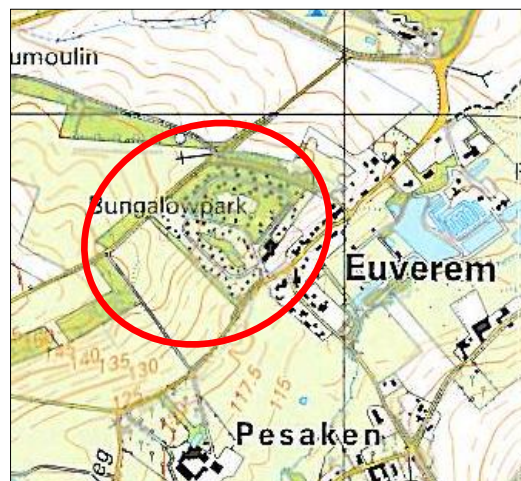
De missie voor Gulpen-Wittem ligt in het behouden van de bestaande authentieke en spirituele waarden (met name landschap en 'scheppingscultuur'), deze te versterken en te actualiseren aan de hand van de modern markteisen. Hierbij wordt beoogd dat de bestaande identiteit behouden blijft, maar daarbij ook op lange termijn economisch benut kan worden.

Door de ontwikkeling van het bungalowpark worden verouderde bestaande bungalows gesloopt en herbouwd in een Zuid-Limburgse karakteristieke vakwerkhuisjes en carréhoeves. Dit past binnen de uitgangspunten van de toeristische visie.





luchtfoto plangebied



topografische kaart plangebied

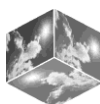
3 Projectprofiel

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het bungalowpark Euverem is gelegen aansluitend aan het gehucht Euverem in de gemeente Gulpen-Wittern. Euverem is centraal in de gemeente gelegen ten zuidwesten van de kern Gulpen. De kern heeft een verzorgende functie voor de eigen burgers en regio maar geldt ook als toeristische trekpleister.

Het gehucht Euverem bestaat uit twee straten en ligt langs de Gulp. In totaal liggen er ongeveer 30 huizen in het gehucht aan de gelijknamige straat richting Pesaken. Ten noordoosten van het bungalowpark, bij nummer Euverem 24, zijn nog de resten te zien van een brug van de normaalsporige stroomtramlijn die tot de dertiger jaren van de 20^e eeuw Maastricht en Vaals met elkaar via Gulpen verbond.

In Euverem zijn naast allerlei vakantiewoningen, een hotel met restaurant, een café met terras, een bed&breakfast en camping 'Osebos' gevestigd.





impressie bungalowpark



impressie bungalowpark



impressie aangrenzend agrarisch gebied

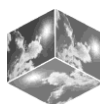


impressie aangrenzend agrarisch gebied

3.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het huidige bungalowpark en het agrarisch perceel ten zuidwesten hiervan. Het huidige park bestaat uit circa 90 bungalows en een centrale voorziening nabij de hoofdingang. De hoofdingang is gelegen nabij de splitsing van de weg Euverem richting Pesaken en Beutenaken. Het bungalowpark is gelegen op een zuidelijke helling. De oppervlakte van het bestaande park bedraagt circa 5,9 ha. Met de planontwikkeling wordt dit uitgebreid met circa 4,1 ha. De omvang van het totale plangebied bedraagt dus circa 10 ha.

Ten noorden, zuiden en westen grenst het plangebied aan agrarisch gebied. Ten oosten grenst het plangebied aan de weg Euverem en de woonbebouwing van dit gehucht.





huidige situatie

3.3 Projectbeschrijving

Het planvoornemen voorziet in de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de herinrichting, en uitbreiding van het bungalowpark Euverem. Voor de uitwerking van het planvoornemen is door BTL een parkvisie opgesteld. Deze parkvisie is vervolgens, op basis van een programma van wensen, nader uitgewerkt door Heukelom Verbeek Landschapsarchitectuur in een terreininrichtingsvoorstel.

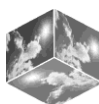
3.3.1 Programma van wensen

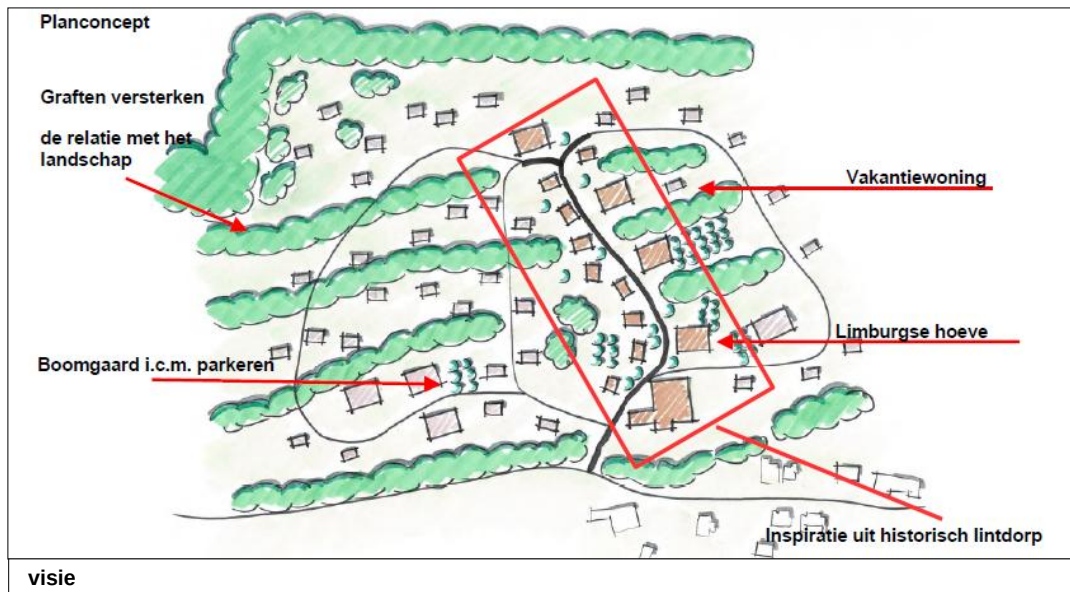
Groen

- Bestaande groenstructuur behouden en versterken
- Landschappelijke inpassing door middel van graften

Routing

- Bestaande wegennetwerk behouden
- Wegen aansluiten op recreatieve routes
- Alle woningen bereikbaar met de auto





Bebouwing

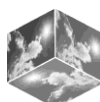
- Verschijningsvorm woningen geënt op carré en vakwerkstijl
- Centrumgebouw blijft op oorspronkelijke locatie
- 10 Limburgse hoeves
- 102 vakantiewoningen

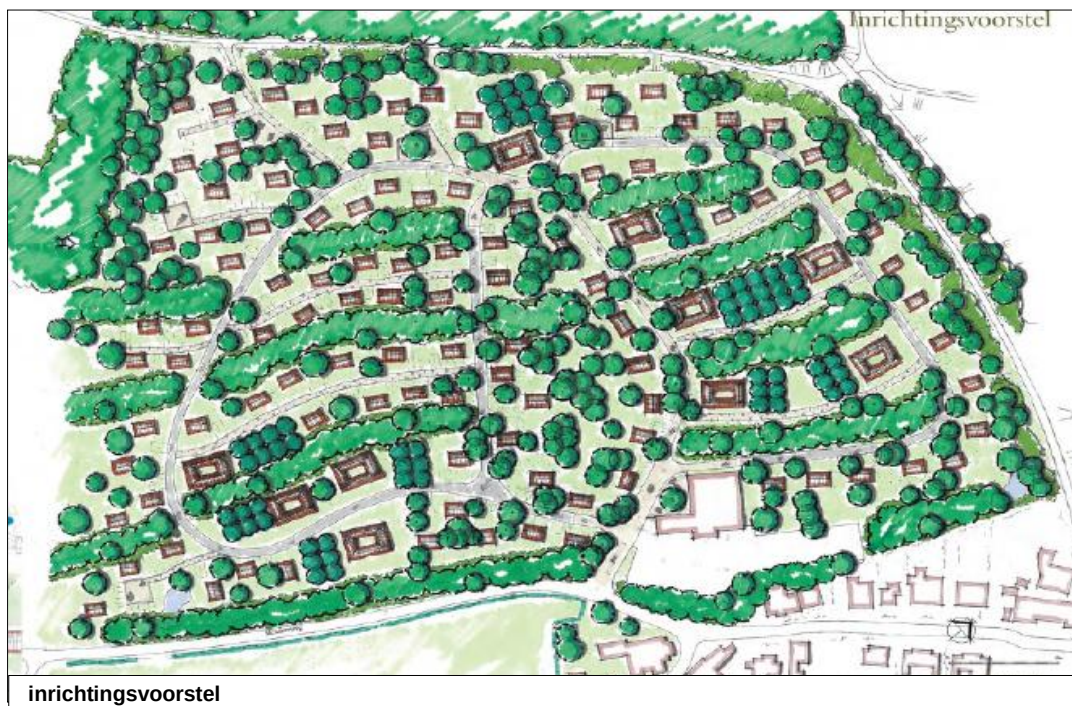
Overige

- Bestaande visie BTL nader uitwerken
- Duurzaamheid

3.3.2 Visie

De bestaande bungalows binnen het plangebied worden volledig gesloopt. Bij de nieuwe inrichting van het bungalowpark heeft het historische lintdorp als inspiratie gediend. Nabij de entree is het voorzieningengebouw gevestigd. Daarachter is de bebouwing in voor Zuid-Limburgse karakteristieke hoeves in de vorm van een lint doorgezet. Aansluitend aan het lint zijn de vakantiewoningen gesitueerd. Uitgangspunt bij de inrichting van het bungalowpark is het in stand houden van het aanwezige hoogteverschil en versterking van de graftenstructuur.





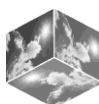
3.3.3 Inrichtingsvoorstel en (stedenbouwkundige) uitwerking

Het bestaande voorzieningengebouw nabij de entree wordt behouden. Aansluitend aan dit gebouw wordt een centrale ontsluitingsweg aangelegd met een breedte van 5 meter. Bebouwing aan deze ontsluitingsweg wordt gesitueerd in de vorm van een historisch lintdorp. Aan deze centrale ontsluitingsweg wordt een ringstructuur met een breedte van eveneens 5 meter gekoppeld. Op deze ringstructuur komen eenrichtingswegen met een breedte van 3 meter uit. Zowel aan de ringstructuur als aan de eenrichtingsweg worden bungalows gesitueerd. Verspreid over het park worden enkele pleintjes met speelvoorzieningen aangelegd.

De (nok)richting van bebouwing is grotendeels evenwijdig aan helling gepositioneerd. De bebouwing wordt deels uitgevoerd in de karakteristieke van de Limburgse hoeves, 10 stuks totaal. Dit betreft carrébebouwing waarin ruimte is om met grotere groepen te overnachten. Nabij de Limburgse hoeves worden eveneens voor deze regio karakteristieke boomgaarden aangelegd. Onder de boomgaarden bestaat de mogelijkheid om te parkeren.

De overige bungalows, 102 in aantal, worden uitgevoerd in een eveneens voor Zuid-Limburg karakteristieke bouwstijl, de vakwerkwoning. Bij iedere vakantiewoning wordt een parkeermogelijkheid aangelegd.

Daarnaast zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. De noodzaak voor een tweede bedrijfswoning betreft de veiligheid bij eventuele calamiteiten. Vanuit overheden worden bedrijven ertoe aangezet om veiligheid zelf te organiseren. Daartoe wordt door het bungalowpark een zogenaamd 'opvolgsysteem' toegepast. Bij het contract met medewerkers/beheerders



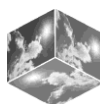
van het park wordt vastgelegd dat deze op het park woonachtig dienen te zijn. Indien sprake is van twee bedrijfswoningen en er doet zich een calamiteit voor, kan bij aankomst van de eerste hulpverleningsdienst één van de beheerders mee naar de plek van de calamiteit. Normaliter is tevens bij een calamiteit sprake van meerdere hulpverleningsdiensten (bijvoorbeeld ambulance én brandweer of politie). De tweede aankomende hulpverleningsdienst kan vervolgens worden opgevangen door de tweede aanwezige beheerder. Bij afwezigheid van één van de beheerders (daarmee geen bezetting van één bedrijfswoning), dient vanwege het 'opvolgsysteem' te allen tijde de andere bedrijfswoning bezet te zijn. Bij een eventuele calamiteit kan zodoende te allen tijde de hulpverlening worden opgevangen. Op deze wijze, waarbij twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, wil het bungalowpark op een adequate wijze kunnen reageren bij eventuele optredende calamiteiten.

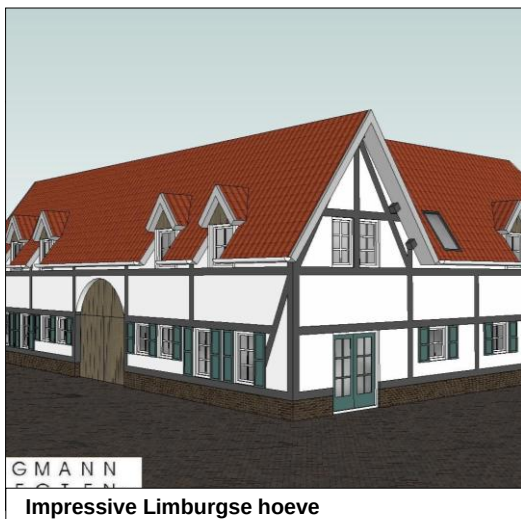
Ten behoeve van de waterhuishouding wordt een waterstructuur in de vorm van waterlopen evenwijdig aan de verkeersstructuur aangelegd. De waterlopen monden uit in een tweetal buffers die onder aan het talud zijn gelegen.

3.3.5 Kwaliteitsbijdrage in het kader van het LKM/GKM

De uitbreiding van het bungalowpark, een zogenaamde rode ontwikkeling, is gelegen buiten de door de provincie Limburg vastgestelde contour. Voor deze ontwikkelingen die in het buitengebied plaatsvinden is een kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied wenselijk. Om dit doel te bereiken is door de provincie Limburg het Limburgs Kwaliteitsmenu, LKM, opgesteld. Gemeenten dienen op gemeentelijke niveau dit LKM uit te werken in een gemeentelijke structuurvisie. De gemeente Gulpen-Witterm heeft hiervoor op 29 maart 2012 de intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Witterm, Vaals en Valkenburg aan de Geul vastgesteld. In deze structuurvisie is het LKM vertaald naar het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM). Omdat de ontwikkeling van het bungalowpark Euverem reeds voor 29 maart 2012 is ingezet, is bij de beoordeling nog gebruik gemaakt van het LKM.

De uitbreiding van het bungalowpark wordt in het LKM aangemerkt als een ontwikkeling die valt onder de module 'gebiedseigen recreatie en toerisme'. Voor deze ontwikkelingen staat de inpassing en de (verbetering) van de kwaliteit op de locatie van de ontwikkeling zelf voorop. Daarvoor moet een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing geleverd worden. Er dient een ruime parkachtige setting te worden gecreëerd, die een bijdrage levert aan de kwaliteit van het buitengebied. Dit is tevens het uitgangspunt geweest bij de uitwerking van het planvoornemen. Derhalve sluit het planvoornemen aan bij het LKM.



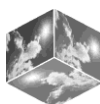


Impressive Limburgse hoeve



impressie bungalowpark

Concreet houdt de bijdrage die geleverd moet worden voor de rode ontwikkeling een groene compensatie in, in de verhouding 1:5. Voor iedere m² verhard en bebouwd oppervlakte dient nieuw groen met een factor 5 gecompenseerd te worden. Deze compensatieverplichting is door initiatiefnemers uitgewerkt in de aanvraag 'Limburgs Kwaliteitsmenu'. De aanvraag is behandeld tijdens de vergadering van de Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 3 mei 2011. Naar aanleiding van de aanvraag heeft de Kwaliteitscommissie Limburg middels brief d.d. 8 juni 2011 (kenmerk: ROM/JN/K11-19) hun positieve advies uitgebracht. Inhoudelijk wordt verwezen naar dit als bijlage 1 toevoegde advies.



4 Onderzoek

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen (externe integratie) is een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen noodzakelijk. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

Naast enkele specifieke milieu onderwerpen wordt daarom alleen ingegaan op de meest belangrijke milieudoelstellingen.

4.2 Geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (verder: Wgh) van toepassing. Op grond van artikel 76 Wgh worden bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone langs een weg in stedelijk gebied, ter zake van de geluidsbelasting, vanwege de weg waarlangs die zone ligt, van de gevel van woningen, van andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen binnen die zone de waarde van 48 dB in acht genomen. De realisatie van een bungalowpark, zoals het planvoornemen, betreft geen geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zijn geen richtafstanden opgenomen voor een bungalowpark.

Verder bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen spoorlijn of bedrijventerrein. Hiervan is dus ook geen geluidzone van invloed op het plangebied.

Het is dan ook niet noodzakelijk om in het kader van de kwaliteitsverbetering en uitbreiding van het bungalowpark een onderzoek uit te voeren in het kader van de Wgh.

4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Ter plaatse heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (Midden Nederland Milieu, november 2009). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Op basis van het bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Zintuigelijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuigelijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen.



In de vast bodem zijn verhoogde gehalten aan cadmium, nikkel en zink aangetoond. De aangetoonde gehalten aan zware metalen overschrijden de achtergrondwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

4.4 Bodembeschermingsgebied

Het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem is gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. In dit gebied wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige – en bijzondere – biotopische, abiotopische en cultuurhistorische waarden stellen. Op het bodembeschermingsgebied is de beschermingsregeling, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg (OvL) van toepassing.

Ook het plangebied is gelegen in dit bodembeschermingsgebied. In dit gebied moet een bijzonder beschermingsniveau worden gerealiseerd. In artikel 2.18 van het OvL worden activiteiten genoemd die binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland verboden zijn. Gedeputeerde Staten kunnen echter ontheffing verlenen van hetgeen bepaald in artikel 2.18, lid 2 a tot en met i OvL.

Bij de voor de realisatie vereiste aanvraag omgevingsvergunning zal, indien blijkt dat op basis van dergelijke definitieve aanvraag om een ontheffing dient te worden verzocht bij Gedeputeerd Staten, een ontheffing worden aangevraagd alvorens vergunningverlening kan plaatsvinden.

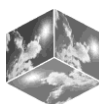
Indien bij daadwerkelijke realisatie van voorliggende planontwikkeling blijkt dat een ontheffing dient te worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten, zal dit geschieden alvorens de betreffende werkzaamheden van start gaan.

4.5 Grondwaterbeschermingsgebieden

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Derhalve gelden op grond van de Omgevingsverordening Limburg ten aanzien van de bescherming van het grondwater geen beperkingen.

4.6 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.



Besluit niet in betekenende mate

Er bestaan twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling niet in betekenende mate (verder: Regeling NIBM) valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is dan in ieder geval NIBM. De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:
 - woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
 - inrichtingen, hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements;
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3%-criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

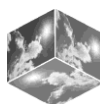
Het onderhavige plan valt niet onder een van de reeds ingevulde categorieën van de Regeling NIBM. Door de planontwikkeling zal de verkeersaantrekkende werking van de locatie toenemen. Er is echter geen sprake van toename van het aandeel vrachtverkeer als gevolg van de uitbreiding ten opzichte van de bestaande situatie. Met 0% aandeel vrachtverkeer is een aantal van meer dan 1.853 extra voertuigen per 24 uur NIBM. Aangezien de uitbreiding van het bungalowpark niet een dergelijk aantal extra verkeersbewegingen zal opleveren kan aangenomen worden dat de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt en geen invloed heeft op de luchtkwaliteit. Derhalve is het uitvoeren van een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk.

Toepasbaarheidsbeginsel en blootstelling

De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl) bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie – en depositie – van luchtverontreinigde stoffen. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit bij inrichtingen geldt artikel 74 van de Rbl. Daarnaast zijn er twee principes waarmee rekening gehouden moet worden, het toepasbaarheidsbeginsel en blootstelling. Plaatsen die vallen onder het toepasbaarheidsbeginsel en blootstellingscriterium hoeven niet getoetst te worden.

Ten aanzien van blootstelling moet luchtkwaliteit alleen bepaald worden op plaatsen waar de blootstelling significant is. Met behulp van de saneringstool, onderdeel van het NSL, is te bepalen of de grenswaarde in de toekomst ter plaatse van de ontwikkeling verbeterd danwel zelfs leidt tot een veilige situatie voor luchtkwaliteitgevoelige bestemmingen.

De realisatie van de luchtkwaliteitsgevoelige bestemming (recreatieve doeleinden) leidt tot blootstelling aan een verminderde luchtkwaliteit. Echter vanwege het feit dat de huidige en toekomstige luchtkwaliteit van achtergrondconcentraties door geplande maatregelen zal afnemen (NO₂ in 2011 = 14,6 ug/m³, NO₂ in 2017 = 11,9 ug/m³, PM₁₀ in 2011 = 23,3 ug/m³, PM₁₀ in 2017 = 22 ug/m³ gegevens gegenereerd uit www.saneringstool.nl) en on-



der de (indicatieve) grenswaarde is gelegen, is de realisatie van de bestemming aanvaardbaar.

4.7 Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die in het kader van de milieuwetgeving een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het bungalowperk. Derhalve hoeft er vanuit de milieuwetgeving geen rekening gehouden te worden met mogelijke hindercontouren.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor vakantiecentra. Een bungalowpark wordt hieronder geschaard. De 'grootste afstand' daarbij bedraagt 50 meter (geluid). Ten opzichte van de vigerende planologische situatie wordt niet voorzien in vakantiewoningen dichtbij (burger)woningen dan in de huidige situatie mogelijk is. Ten aanzien van de uitbreiding van het bungalowpark wordt de genoemde richtafstand van 50 meter tot een (burger)woning ruimschoots gewaarborgd.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (Stb. 1998, 403 en Stb. 2005,195). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied ligt nabij het Natura 2000-gebied Geuldal. Tevens is de directe omgeving van het plangebied onderdeel van de EHS.

4.8.2 Soortenbescherming

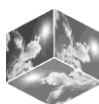
Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. Op grond van de Flora- en faunawet (verder: Ffw) zijn bepaalde dier- en plantensoorten beschermd.

In de artikelen 8-18 Ffw zijn een aantal verbodsbepalingen opgenomen ter bescherming van de beschermde soorten. Indien een van deze bepalingen wordt overtreden is een vrijstelling op grond van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten¹ of moet een ontheffing op grond van de Ffw worden verleend. Indien aan de voorwaarden van het Besluit beschermde dier- en plantensoorten wordt voldaan, geldt een vrijstelling op grond hiervan voor bepaalde dier- en plantensoorten ten behoeve van de uitvoering van de desbetreffende activiteit.² Zo niet, dan is een ontheffing alsnog vereist.³

¹ Besluit van 10 september 2004, 501

² De Afdeling heeft in haar uitspraak van 21 januari 2009 echter geoordeeld dat artikel 2, derde lid aanhef onder j besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten in strijd is met europees recht.

³ Op grond van artikel 2c Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten kan geen vrijstelling of



De meest voorkomende algemene ontheffing is gebaseerd op artikel 75 Ffw. Deze bepaling kent twee beschermingsregimes, namelijk een voor meer algemeen voorkomende soorten en een voor zwaarder beschermde soorten. In het eerste geval moet worden aangetoond dat de gunstige staat van instandhouding van de desbetreffende soort niet wordt verstoord. In het tweede geval moet daarnaast worden aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is en moet bovendien sprake zijn van een van de genoemde belangen.

4.8.3 Flora- en fauna in het plangebied

Er is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het bungalowpark te Euverem (Heukelom Verbeek, februari 2011). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies uit het onderzoek.

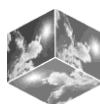
In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen bijzondere natuurwaarden aangetroffen. De Das is in Zuid-Limburg een vrij algemene verschijning en de twee waargenomen Rode Lijstsoorten, Huismus en Huiszwaluw, komen in Nederland en Limburg nog steeds algemeen voor. De aanwezigheid van één of enkele minder algemene of zeldzame soorten is echter niet geheel uitgesloten.

Ten aanzien van strenger beschermde diersoorten vormt het plangebied of een gedeelte daarvan een potentieel leefgebied voor Grote keverorchis, verschillende vleermuissoorten, Das, Eekhoorn, Grote bosmuis en Steenmarter en verschillende vogelsoorten. Met uitzondering van de Huismus komen vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten of holen niet als broedvogel voor in het plangebied. Wettelijk strenger beschermde soorten amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en 'overige ongewervelde dieren' komen in het onderzoeksgebied niet voor. Voor niet beschermde soorten en algemene soorten is slechts de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing.

Het Natura 2000-gebied Geuldal ligt op een afstand van 300 meter. Deze afstand is te groot voor externe werking van het bestemmingsplangebied (vakantieverblijf- en recreatiefunctie). Hier hoeft dan ook niet aan getoetst te worden. De gebiedscategorie 2 uit de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden is van toepassing op het deel van het plangebied waar uitbreiding van het bungalowpark is voorzien. Daarnaast is het plangebied gelegen in het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem. Eventueel te kappen houtopstanden in het plangebied dienen te worden getoetst aan de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden. De Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden is dus van toepassing op het plangebied.

Op basis van het verrichte verkennende natuurwaardenonderzoek dient een aantal vervolgonderzoeken te worden verricht. Deze vervolgonderzoeken dienen nader in te gaan op

ontheffing worden verleend van het verbod uit artikel 10 Ffw ten behoeve van de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

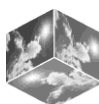


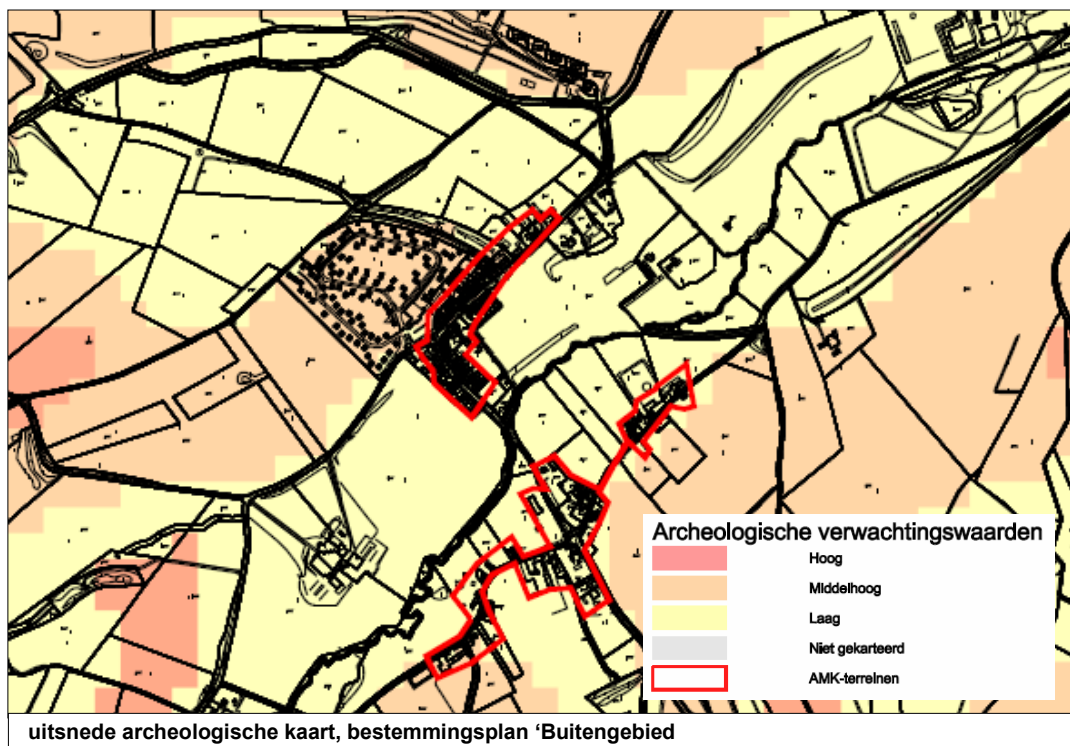
de eventuele aanwezigheid van 'Grote keverorchis', 'Vleermuizen', 'Das', 'Eekhoorn', 'Steenmarter', 'Grote bosmuis', en de 'Huismus'.

Inmiddels is het nader natuurwaardenonderzoek verricht (Heukelom Verbeek, november 2011). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- de 'Grote keverorchis' komt in het plangebied niet voor;
- beide in het bungalowpark voorkomende (bestaande) bungalowtypen worden door de Gewone Dwergvleermuis als verblijfplaats gebruikt. Bij de planvorming dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen in alle binnen het plangebied aanwezige vakantiebungalows. Gezien het belang van het plangebied voor de lokale gunstige staat van instandhouding van de Gewone Dwergvleermuis dient bij de planning van het project te worden voorzien in passende mitigerende maatregelen ten aanzien van de Gewone Dwergvleermuis. Daarnaast dient strek de aanbeveling een ontheffing ex. artikel 75 van de flora- en faunawet aan te vragen alvorens met de daadwerkelijke werkzaamheden wordt gestart;
- de Grote Bosmuis is binnen het plangebied aangetroffen in de houtwal en het talud aan de noordelijke en oostelijke zijde van het plangebied. Deze elementen zullen behouden blijven waarmee overtreding van de flora- en faunawet wordt voorkomen en het aanvragen van een ontheffing ex. artikel 75 van de flora- en faunawet niet noodzakelijk is;
- in de directe nabijheid van het plangebied komen Dassen voor. Er zijn echter geen aanwijzingen dat het bungalowpark een belangrijke functie vervult binnen het leefgebied van de das. Wanneer het beoogde uitbreidingsperceel aan het leefgebied wordt onttrokken zal dit naar verwachting dan ook een negatief effect hebben op de in de omgeving voorkomende dassenpopulatie. Teneinde negatieve effecten op de dassenpopulatie uit te sluiten en overtreding van de flora- en faunawet te voorkomen zullen in dat geval passen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Verder verdient het de aanbeveling om voor de start van eventuele werkzaamheden binnen het beoogde uitbreidingsgebied een ontheffing ex. artikel 75 van de flora- en faunawet aan te vragen;
- op basis van het onderzoek kan worden aangenomen dat zich binnen het plangebied geen vaste rust- of verblijfplaatsen van steenmarters aanwezig zijn;
- de eekhoorn is binnen het plangebied aangetroffen. Indien de betreffende bomen behouden blijven is er geen negatief effect te verwachten. Indien het niet mogelijk is de bomen te behouden dient bij het rooien hiervan gewerkt te worden volgens een door het ministerie van EL&I goedgekeurde gedragscode. Een overtreding is dan niet aan de orde en een ontheffing ex. artikel 75 van de flora- en faunawet niet noodzakelijk;
- aangrenzend aan het plangebied zijn twee territoria van de Huismus aangetroffen. Er is echter geen indicatie verkregen voor de aanwezigheid van nesten in het plangebied. De ontwikkeling heeft dan ook geen nadelige effecten voor nesten of broedplaatsen van in de omgeving voorkomende Huismussen.

Wettelijk strenger beschermde soorten (categorie 2 en 3) komen in het plangebied niet voor.





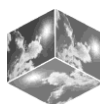
Ten aanzien van de Gewone Dwergyleermuis en de Das dient een effectenstudie en een mitigatie- en compensatieplan te worden opgesteld. Inmiddels is dit verwerkt in een activiteitenplan. Het definitieve activiteitenplan vormt de basis voor de in februari 2012 aan DLG toegezonden ontheffingsaanvraag ex artikel 75 Flora- en faunawet. Het activiteitenplan voor de ontheffingsaanvraag is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. D.d. 1 november 2012 is een positief afwijkingsbesluit van de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken Landbouw en Innovatie ontvangen. Dit besluit is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

Voor het vervolgtraject geldt, dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn het betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora- en fauna, achterwege moeten blijven. Hieronder valt onder andere beschadiging van te handhaven beplantingen en opzettelijke verstoring van de (mogelijk) aanwezige fauna.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Het plangebied is volgens de kaart 'archeologie' behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gulpen-Wittem aangeduid als een gebied met een middelhog archeologische verwachtingswaarde. Voor ontwikkelingen binnen deze gebieden geldt dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.



Ten behoeve van het planvoornemen is een verkennend 'Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd. (SOB Research, oktober 2011). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting.

Op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek en het verkennend booronderzoek zou moeten worden geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek door middel van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven uit te voeren binnen het zuidelijke deel van het plangebied, dat thans als weidegrond in gebruik is.

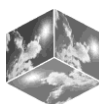
Deze onderzoeksmethode is het meest geschikt omdat hoofdzakelijk vuursteenvindplaatsen uit het Paleolithicum, Mesolithicum en Neolithicum aangetroffen kunnen worden, die gewoonlijk een lage vondstdichtheid hebben van minder dan 40 vondsten per vierkante meter.

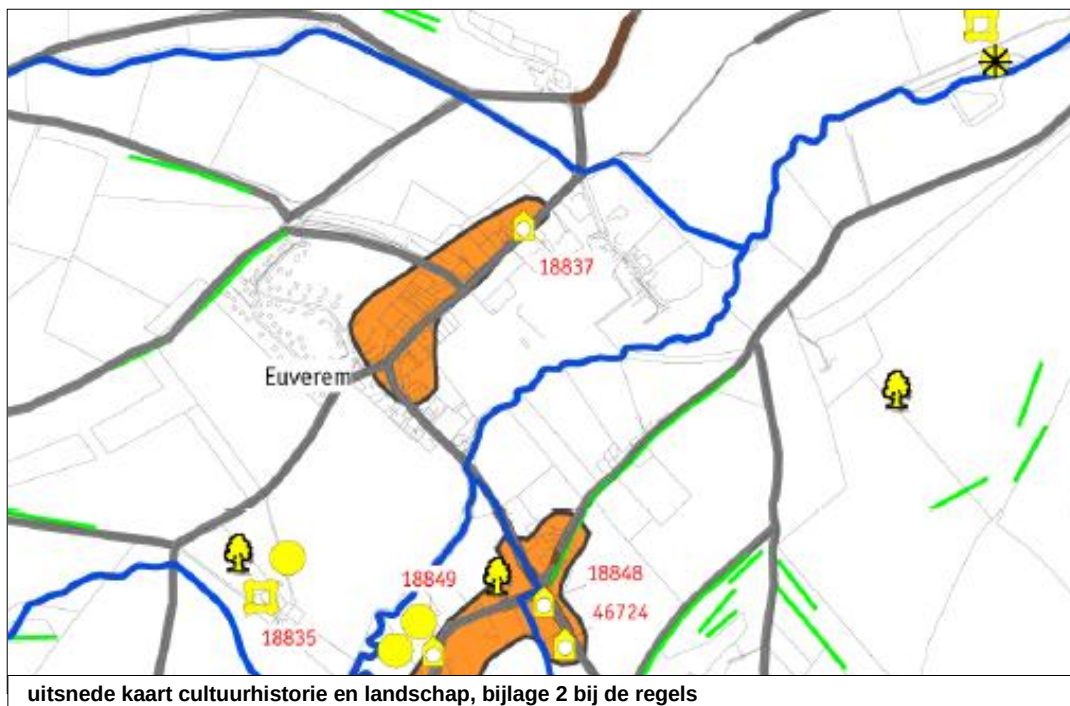
Voor methodische redenen is de kans dat met een karterend booronderzoek dergelijke vuursteenvindplaatsen worden aangetroffen uiterst klein (Tol et al., 2006). Echter, de kans op de daadwerkelijke aanwezigheid van archeologische resten wordt klein geacht, als gevolg van de ligging van het plangebied in een zone met een groot hellingspercentage. Daarom wordt de uitvoering van een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Ook een extra toetsingskader in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van het deel van het plangebied dat in de jaren '70 reeds als bungalowpark werd ingericht, wordt aanbevolen om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Hiermee wordt niet gesteld dat in dit deel van het plangebied geen archeologische vindplaatsen aanwezig zouden kunnen zijn. Echter de aanwezigheid van bungalows en van vele kabels en leidingen in de ondergrond maakt de uitvoering van een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven praktisch gezien onuitvoerbaar. In aanvulling hierop bestaat ook de verwachting dat delen van ondergrond binnen het bestaande bungalowpark recentelijk verstoord zijn door de aanleg van de bungalows en kabels en leidingen tijdens de jaren '70 van de vorige eeuw.

4.9.2 Cultuurhistorie en landschap

Op de kaart cultuurhistorie en landschapselement, eveneens onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied', is het plangebied gedeeltelijk aangeduid als historische dorpskern anno 1800. Ter plaatse is de historische dorpskern van Euverem niet meer als zodanig waarneembaar. Instandhouding en versterking van de historische kern is ter plekke van het plangebied dan ook niet mogelijk. Hiervoor is het opnemen van een dubbelbestemming dan ook niet noodzakelijk.





De wegen rondom het plangebied zijn aangeduid als oude weg waarbij de weg ten noordwesten tevens als graf is aangeduid. Deze graft ligt aan de achterzijde van het plangebied en vormt één en zijde van de aldaar gelegen holle weg. Door de ontwikkeling van het bungalowpark wordt het verkavelings- c.q. wegenpatroon ter plaatse niet gewijzigd. Derhalve blijft dit als cultuurhistorisch waardevol en landschappelijk element intact.

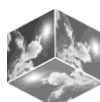
Conform de inrichtingsvisie van Heukelom Verbeek (zie ook paragraaf 3.3) is de graft als bestaand en te behouden groen getypeerd. De aanwezige graft is dan ook middels de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement' opgenomen in dit bestemmingsplan. Deze dubbelbestemming voorziet in een 'aanlegvergunningplicht' voor het vellen, rooien, dempen dan wel beschadigen van kleinschalige landschapselementen.

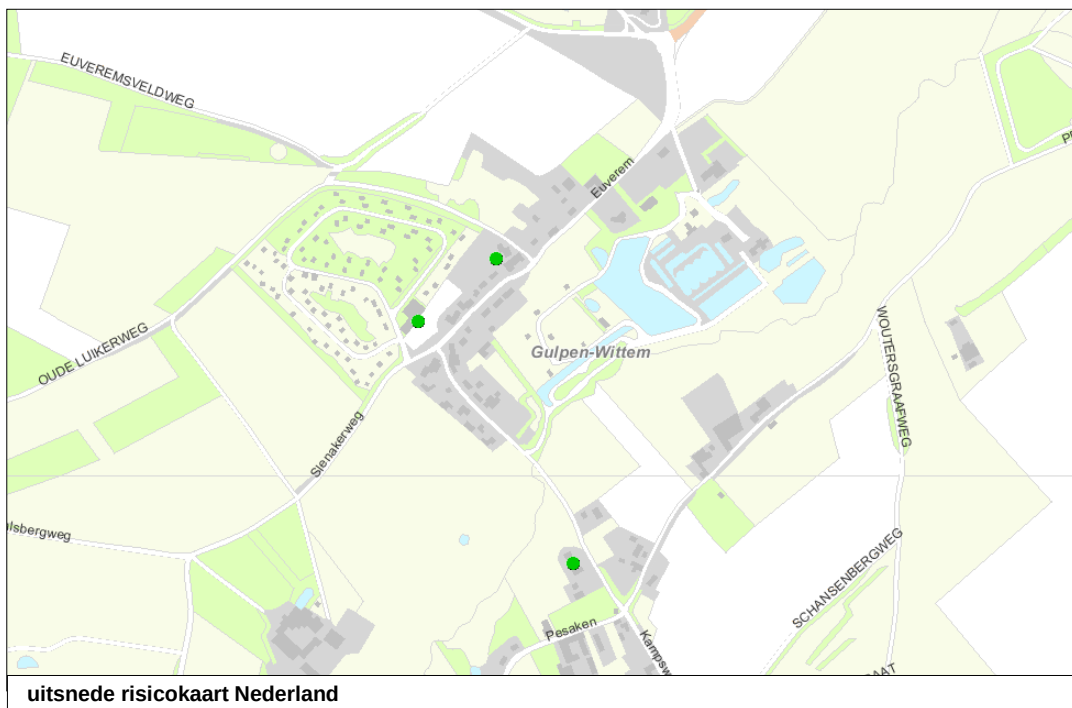
4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.





4.10.2 Risicovolle inrichtingen

Zoals op de Risicokaart na te gaan is, zijn in of in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Het plangebied is daarentegen wel aangeduid als kwetsbaar object. Doordat het bungalowpark wordt uitgebreid neemt de kans op het aantal doden door een calamiteit toe.

Het planvoornemen heeft dan ook een nadelige invloed op het groepsrisico. Echter omdat in de nabijheid van het planvoornemen geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, neemt het risico niet toe.

4.10.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

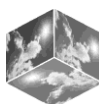
Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. In de omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Derhalve is ter plaatse van het plangebied geen sprake van een risico of een toename daarvan.

Conclusie

Gelet op bovenstaande staat regelgeving inzake externe veiligheid de voorgenomen planontwikkeling niet in de weg.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die planologische bescherming behoeven.



4.12 Verkeer

4.12.1 Ontsluiting en bereikbaarheid

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande wegenstructuur. Het plangebied is daarmee afdoende bereikbaar.

4.12.2 Verkeersaantrekkende werking

Als gevolg van het aantal toe te voegen vakantiebungalows is het mogelijk om het aantal (extra) voertuigbewegingen per werkdagemaal te berekenen. Vervolgens is het mogelijk om te beoordelen of de capaciteit van de ontsluitingswegen de berekende toename aankunnen. Ten opzichte van de bestaande situatie worden 12 vakantiewoningen toegevoegd en 10 Limburgse hoeves. Voor de vakantiewoningen geldt dat maximaal 12 voertuigbewegingen per vakantiewoning zullen worden toegevoegd. De Limburgse hoeves zullen 16 voertuigbewegingen per hoeve toevoegen. Dit komt neer op een totaal aantal extra voertuigbewegingen van circa 300 (12 bewegingen x 12 bungalows + 16 bewegingen x 10 hoeves).

Ten opzichte van de bestaande situatie zal sprake zijn van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Van onevenredige gevolgen ten aanzien van verkeersoverlast is geen sprake. Ter nadere onderbouwing is een memo opgesteld waarin dieper wordt ingegaan op de verkeerskundige aspecten (Nordinfra, december 2012). De memo is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting.

Volgens het vigerende Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) van Gulpen-Wittem vervullen de weg Euverem en de Slenakerweg een functie als erftoegangsweg type I. Erftoegangswegen zijn wegen die volgens het GVVP als hoofddoel hebben het toegang bieden tot de eigen percelen van bewoners, winkels etc. Een type I-weg is een erftoegangsweg van hogere orde en wordt toegekend indien deze behoort tot het openbaar vervoernetwerk, fietsnetwerk en/of een belangrijke toeristische c.q. aanrijdroute is voor hulpdiensten. Op erftoegangswegen dient de maximumsnelheid conform de landelijke CROW-richtlijnen binnen de bebouwde kom maximaal 30 km/u te zijn en buiten de bebouwde kom 60 km/u. Op Euverem en de Slenakerweg is dat in de praktijk ook het geval. Bovendien worden deze snelheidsregimes ter plaatse ook ondersteund door infrastructurele maatregelen, zoals verkeersplateaus en asverspringingen.

De ASVV2012 geeft aan dat een maximumintensiteit van 5.000 à 6.000 mvt/etmaal op dit type wegen acceptabel is. Aangezien de berekende intensiteiten na uitbreiding van het bungalowpark daar ruim onder liggen, wordt geconcludeerd dat zich geen problemen zullen voordoen ten aanzien van verkeersveiligheid, -circulatie/doorstroming en/of verkeersleefbaarheid en dat er geen aanvullende infrastructurele maatregelen in de omgeving noodzakelijk zijn.

Aangezien de verkeersintensiteiten op de Slenakerweg ten westen van Euverem nog lager zijn dan op de telpunten én de extra verkeersdruk als gevolg van het vernieuwde banga-



lowpark aan deze zijde van Euverem zoals gezegd bovendien zeer beperkt zal zijn, kan dezelfde conclusie worden getrokken voor dat gedeelte van de Slenakerweg.

4.12.3 *Indirecte geluidshinder*

In paragraaf 4.2 is terecht geconcludeerd dat het niet noodzakelijk is om in het kader van de kwaliteitsverbetering en uitbreiding van het bungalowpark een onderzoek uit te voeren in het kader van de Wgh.

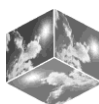
Er is echter nog niet ingegaan op het aspect indirecte geluidshinder. Indirecte hinder is die geluidshinder die niet wordt veroorzaakt door activiteiten of installaties binnen de inrichting, maar die wel aan de inrichting is toe te rekenen. Verkeer van personen en goederen van en naar de inrichting kan ook indirecte hinder met zich meebrengen. In (de geluidparagraaf van) het Activiteitenbesluit ('Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer') is de term 'indirecte hinder' niet terug te vinden. Ook is daarin niets geregeld over indirecte geluidshinder ten gevolge van verkeersaantrekkende werking. Daarom is de zorgplicht van toepassing op verkeersaantrekkende werking van een inrichting die nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In het kader van de zorgplicht heeft het bevoegd gezag de bevoegdheid maatwerkvoorschriften te stellen voor zover het betreffende aspect bij of krachtens het Activiteitenbesluit niet uitputtend is geregeld. In de toelichting van het Activiteitenbesluit staat dat maatwerkvoorschriften ter voorkoming van indirecte hinder vallen onder de zorgplicht (Art. 2.1 lid 2k: "het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het beperken van de nadelige gevolgen voor het milieu van het verkeer van personen en goederen van en naar de inrichting. [vooral gericht op bezoekersstromen]").

De vraag is nu in hoeverre het zorgplichtaspect van toepassing is op de voorgenomen uitbreiding van het bungalowpark in Euverem. Daarvoor is het van belang om te kijken naar de reikwijdte en begrenzing van mobiele geluidsbronnen. Indirecte hinder is die geluidshinder die niet wordt veroorzaakt door activiteiten of installaties binnen de inrichting, maar die wel aan de inrichting is toe te rekenen. Daar zitten echter wel grenzen aan. Voor indirecte hinder ten gevolge van mobiele geluidsbronnen (bijvoorbeeld (vracht)wagens) geldt een beperking van de reikwijdte.

Die reikwijdte is op verschillende manieren vast te stellen. Voor het bungalowpark zijn daarbij de volgende punten van belang:

- De reikwijdte blijft beperkt tot de akoestische herkenbaarheid (2 dB-criterium zoals ook bij de reconstructies in de zin van de Wet geluidshinder wordt toegepast). Conform de ASVV vindt een dergelijke toename van het geluidsniveau plaats bij een stijging van de verkeersintensiteit van 60%. Dat is hier echter niet het geval, zoals kan worden afgeleid uit de in de memo uitgevoerde verkeersberekeningen.
- Geluidsgevoelige bestemmingen die aan een 30 km-weg liggen vallen buiten de Wgh, zodat hiervoor geen toetsing vereist is. Aangezien alle geluidsgevoelige bestemmingen in de Euverem aan een 30km-weg liggen, vallen deze dus buiten de Wgh.



Op basis van deze punten wordt geconcludeerd dat voor het aspect indirecte hinder en de daaruit voortvloeiende zorgplicht geen nader onderzoek in het kader van de Wgh uitgevoerd hoeft te worden, net zoals dat het geval is voor de kwaliteitsverbetering en uitbreiding van het bungalowpark zelf.

4.12.4 Parkeren

De gemeente Gulpen-Wittem hanteert de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerbonds Gulpen-Wittem (vastgesteld d.d. 16 december 2008)'. Conform de gemeentelijk te hanteren parkeernormen geldt voor vakantiebungalows een parkeernorm van 0,5 per slaapplek.

Binnen het plangebied worden 102 vakantiehuizen en 10 Limburgse Hoeves gerealiseerd. De vakantiehuizen bestaan uit verschillende typen:

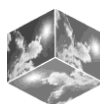
- Type A met 3 slaapkamers (6 slaappleken): 55% van de vakantiehuizen;
- Type D variërend van 4 tot 6 slaapkamers (8 tot 12 slaappleken): 10 % van de vakantiehuizen;
- Type E met 6 slaapkamers (12 slaappleken): 35% van de vakantiehuizen;
- Binnen de Limburgse hoeves is plaats voor 16 slaappleken.

Voor type D wordt uitgegaan van het maximaal aantal slaappleken, zijnde 12 slaappleken per vakantiehuizing.

Binnen het bungalowpark worden dus circa 57 vakantiehuizen van het type A gerealiseerd. Dit komt neer op 342 slaappleken. Er worden 10 type D huizingen gerealiseerd wat neerkomt op 120 slaappleken. Van het type E worden 35 vakantiehuizen gerealiseerd. Verder worden er 10 Limburgse hoeves gerealiseerd. Hiermee worden nog 160 slaappleken toegevoegd. In totaal zijn binnen het plangebied dus 1.042 slaappleken voorzien. Met de geldende parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per slaapplek is het noodzakelijk om 521 parkeerplaatsen te realiseren (zie afbeelding op de volgende pagina).

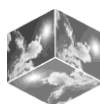
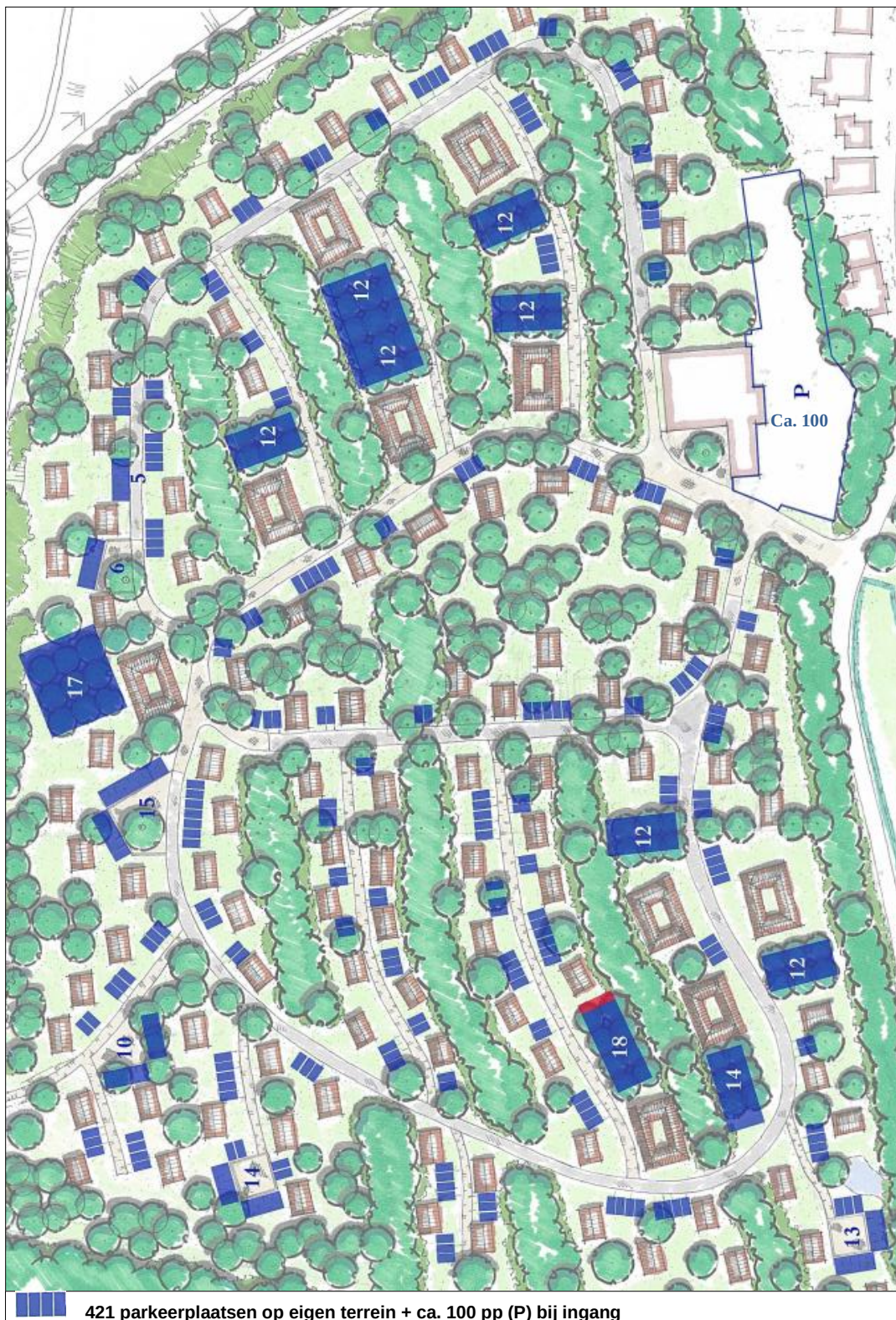
Het onderhavige plan gaat overigens uit van parkeren bij iedere vakantiebungalow, waartoe in het inrichtingsvoorstel parkeerterreinen (veelal onder bomengroepen) zijn ingetekend (zie afbeelding op pagina 29). Bij de type A vakantiehuizen worden dus 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij Type D huizingen maximaal 6 parkeerplaatsen en bij de type E huizingen 6 parkeerplaatsen. Bij de Limburgse hoeves worden 8 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Gulpen-Wittem.

Ter extra controle is in de memo van Nordinfra (bijlage 8) een vergelijking gemaakt tussen de nieuwste CROW-parkeerkcijfers voor bungalowparken en de gemeentelijke parkeernorm. De CROW-kcijfers gaan uit van 2,0 à 2,2 parkeerplaatsen per bungalow. Net als bij de kcijfers voor verkeersgeneratie, zeggen deze kcijfers echter niets over het aantal slaappleken per bungalow. Ook hier mag echter logischerwijs worden aangenomen, dat de CROW-kcijfers uitgaan van een bungalow van gangbare grootte (4 tot 6 personen). Op basis daarvan wordt gesteld dat de gemeentelijke parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per slaapplek ongeveer overeenkomt met de nieuwste CROW-kcijfers en er in



ieder geval geen sprake is van een onderschatting van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Gelet op het feit dat alle parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd, wordt daarmee geconcludeerd dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat parkeeroverlast in de omgeving van het bungalowpark zal ontstaan.





5 Water

5.1 Waterbeleid

5.1.1 Algemeen

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid. Dit resulteert in de verplichting een Water-toets uit (te) laten voeren.

5.1.2 Rijksbeleid

Het rijksbeleid omtrent water is vervat in de Waterwet, het Nationaal Waterplan, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Beleidsbrief Regenwater

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

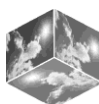
Het Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen gaan samen de waterproblematiek in Nederland aanpakken. Hiertoe is op bestuurlijk niveau het NBW ondertekend (2003). Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Tussen VNG, Unie van waterschappen, IPO en het Rijk is de afspraak gemaakt dat het waterschap en de gemeente samen zorgdragen voor het in beeld brengen van de stedelijke en regionale wateropgave.



In het NBW is bepaald dat in het stedelijke gebied maar eens in de 100 jaar een peilstijging mag voorkomen die tot wateroverlast (overstroming) leidt. Het vereiste beschermingsniveau in deze “Stedelijke Wateropgave” is daarmee de ruimteclaim voor het realiseren van waterberging waar zowel de gemeenten als het waterschap voor staan.

Beleidsbrief regenwater

Het kabinet heeft medio 2004 de beleidsbrief regenwater vastgesteld. Hierin staan voor het regenwaterbeleid vier pijlers centraal:

1. aanpak bij de bron, zodat verontreiniging van regenwater wordt voorkomen;
2. regenwater vasthouden en bergen (en dan pas afvoeren);
3. regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren;
4. integrale afweging op lokaal niveau.

De beleidsbrief regenwater is vertaald naar het wetsvoorstel gemeentelijke watertaken (Wet verankering en bekostiging van gemeentelijke watertaken).

5.1.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid omtrent water is neergelegd in het POL 2006 (zie paragraaf 2.3), het Provinciaal waterplan (zie paragraaf 2.3) en de Stroomgebiedsvisie Limburg

POL 2006

Het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied. Conform POL moet in deze gebieden bij nieuwe bouwlocaties minimaal 80% van het verhard oppervlak afgekoppeld worden van het rioolstelsel. Gestreefd dient echter te worden naar 100% afkoppeling. Dit moet voor zover mogelijk binnen het plangebied geborgen en geïnfiltreerd worden.

Stroomgebiedsvisie Limburg

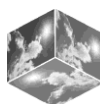
Eind 2002 is door de Provincie Limburg in samenwerking met de waterbeheerders in het kader van WB21 de Stroomgebiedsvisie Limburg opgesteld. Hierbij is aangegeven welke maatregelen nodig zijn om het watersysteem in de 21e eeuw op orde te brengen en te houden, rekening houdend met een (landelijk) in ontwikkeling zijnde nieuwe, scherpere normering en een klimaatsverandering waarbij in 2050 10% meer neerslag verwacht wordt. Concreet is hierbij in beeld gebracht wat de hydrologische consequenties zijn van de nieuwe normering en de verwachte klimaatsveranderingen (wateropgave). Ook is hierbij een globale (lange-termijn-)raming opgesteld.

5.1.4 Waterschapsbeleid

Het waterschapsbeleid is vertaald in het Waterbeheersplan, de Keur en de visie ‘Regenwater schoon naar beek en bodem’.

Waterbeheersplan (WBP)

Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan “Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015” en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving. Het algemeen bestuur van het Waterschap vertaalt dit globale beleid in één document dat in principe vier jaar geldig is. In het waterbeheersplan



is de visie van het waterschap ten aanzien van de ontwikkeling en inrichting van duurzame watersystemen opgenomen zoals ruimte voor water, water als ordenend principe, stedelijk waterbeheer, en de relaties tussen het watersysteem en de waterketen. Het waterbeheersplan bevat concrete zaken die het waterschap in een periode van vier jaar gaat aanpakken.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de “Keur Waterschap Roer en Overmaas” van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van Waterschap. Daarnaast is voor het plaatsen van een obstakel binnen 4 meter uit de insteek van watergangen die in het beheer en onderhoud zijn van het Waterschap, en 1 meter voor de overige watergangen, alleen toegestaan met een ontheffing van het Waterschap.

Regenwater schoon naar beek en bodem

De visie van de beide waterschappen van Limburg, de provincie en Rijkswaterstaat op verantwoord afkoppelen. Deze brochure biedt richtlijnen om het afgekoppelde hemelwater op een verantwoorde wijze af te voeren naar beek of bodem.

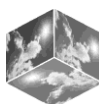
5.2 Waterparagraaf

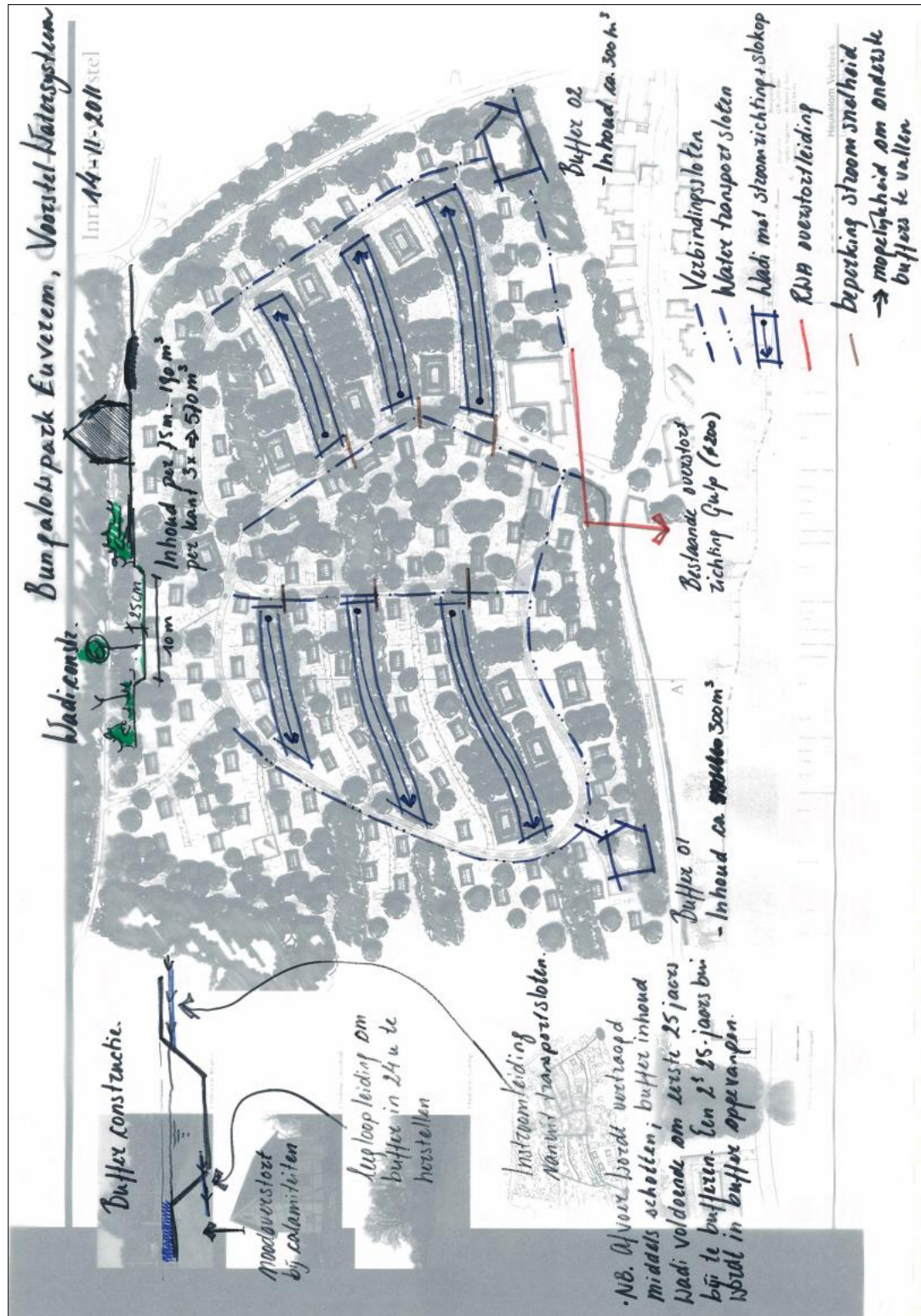
De waterparagraaf voor dit bestemmingsplan ‘Bungalowpark Euverem’ voor de gemeente Gulpen-Witterm is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

5.3 Watertoets

Onderhavige planontwikkeling en voorliggende waterparagraaf zijn via de digitale watertoets op 31 augustus 2011 voor advies voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap heeft naar aanleiding van de melding c.q. aanvraag middels schrijven d.d. 24 oktober 2011 een préwateradvies uitgebracht. Naar aanleiding van dit préwateradvies heeft op 15 november 2011 een overleg plaatsgevonden met de gemeente en het waterschap. Tijdens dit overleg is een schetsvoorstel voor het watersysteem binnen het plangebied besproken, waarbij voldaan kan worden aan de door het waterschap geplaatste opmerkingen.

Op de volgende pagina is het schetsontwerp opgenomen. Deze schets zal nog nader worden uitgewerkt en geconcretiseerd. Deze uitwerking zal vervolgens opnieuw ter accordering aan de gemeente en het waterschap worden voorgelegd. Één en ander zal uiteindelijk worden verwerkt in de waterparagraaf (die als separate bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd) en afgerond zijn alvorens het bestemmingsplan formeel in procedure wordt gebracht.





6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een 4-tal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is de systematiek van de gemeente Gulpen-Wiitem aangehouden.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

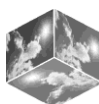
- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- het bouwvlak.

Op de verbeelding is het plangebied voorzien van de bestemming 'Recreatie-Bungalowpark'. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht. In het bouwvlak mogen de recreatiewoningen en de gebouwen ten behoeve van de voorzieningen worden opgericht.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

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



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Gulpen-Wittem is een 'Exploitatie-overeenkomst postzegelbestemmingsplan Bungalowpark Euverem' afgesloten. In deze overeenkomst zijn de aspecten planschade, exploitatie en kwaliteitsverbetering/tegenprestatie opgenomen en geregeld. In de overeenkomst is dus ook vastgelegd dat de initiatiefnemer het bungalowpark Euverem mag vernieuwen c.q. uitbreiden (rode component) mits hij een kwaliteitsverbetering aanlegt (groene component).

De met de realisering van het planvoornemen gepaard gaande kosten worden op basis van deze overeenkomst gedragen door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Gulpen-Wittem zijn er, buiten ambtelijke advieskosten, geen andere kosten aan het plan verbonden.

Planschade

De 'Exploitatie-overeenkomst postzegelbestemmingsplannen Bungalowpark Euverem' voorziet in een regeling waarbij de ontwikkelaars de verplichting op zich hebben genomen om alle planschade als gevolg van de planologische wijziging te compenseren.

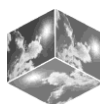
Grondexploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

De gemeente kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen in die gevallen zoals vermeld in artikel 6.12 tweede lid Wro met een verwijzing naar artikel 6.2.1a Bro. Een van die gevallen is de situatie, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Met de ontwikkelaars van het planvoornemen is een 'Exploitatie-overeenkomst postzegelbestemmingsplan Bungalowpark Euverem' afgesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Daarnaast zijn er ook geen fasering of locatie-eisen noodzakelijk. Om die redenen is het vaststellen van een exploitatieplan niet vereist.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

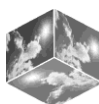
Het voorliggende plan kijkt af van het geldende bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling van het bungalowpark wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. In het kader van deze procedure is het plan ter inzage gelegd.



Gelet op de omvang en impact op de omgeving van het planvoornemen, mag verwacht worden dat er geen bezwaren bestaan tegen de uitbreiding en optimalisering van het bungalowpark.

7.3 Conclusie

Op 14 mei 2009 heeft een voorlichtingsavond plaatsgevonden voor omwonenden. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld met in achtneming van deze bijeenkomst. Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een waardevolle invulling van de plangebied. De gronden binnen het plangebied worden bestemd tot 'Recreatie-Bungalowpark'.



8 Procedure

8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierop wordt hierna ingegaan.

8.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets)
- b. Ontwerp:
ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
Mogelijkheid om zienswijzen in te dienen
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
Mogelijkheid om beroep in te stellen
- d. Beroep:
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

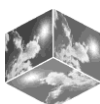
In het kader van deze procedure kan eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

8.3 Het vooroverleg en de watertoets

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, zijn bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het vooroverleg.

Door onderstaande instanties is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening een schriftelijke reactie ingediend inzake het voorontwerp bestemmingsplan Bungalowpark Euverem:

1. Waterschap Roer en Overmaas;
2. Provincie Limburg (geen opmerkingen);



De reacties zijn opgenomen in de 'Reactienota' welke is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting. Het standpunt van burgemeester en wethouders ten aanzien van de reacties is eveneens opgenomen in de 'Reactienota'. Het bestemmingsplan is conform dit standpunt aangepast.

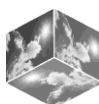
8.4 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 15 maart september 2012 tot en met 25 april 2012. Van de inspraak is door burgemeester en wethouders een eindverslag vastgesteld. Dit eindverslag is opgenomen in de 'Reactienota'. De 'Reactienota' is als bijlage 10 opgenomen bij deze toelichting.

8.5 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bungalowpark Euverem' heeft ter visie gelegen vanaf 12 juli 2012 tot en met 22 augustus 2012. Tijdens deze inzageperiode zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat in de 'Reactienota' in bijlage 10. De reactienota voorziet ook in een beantwoording en een standpunt van de gemeente Gulpen-Wittem. De zienswijzen geven geen aanleiding op het bestemmingsplan (op onderdelen) aan te passen.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen ten aanzien van de aspecten verkeer en geluid is ervoor gekozen om een nader onderzoek te laten verrichten naar de verkeerskundige en akoestische gevolgen als gevolg van voorliggende planontwikkeling. De resultaten van het betreffende onderzoek, welke niet hebben geleid tot aanpassing van de planontwikkeling, zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De rapportage van het onderzoek is daarbij opgenomen als bijlage 8 bij het bestemmingsplan.



9 Bijlagen

Bijlage 1: Advies Kwaliteitscommissie

Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 3: Verkennend natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4: Nader natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5: Activiteitenplan

Bijlage 6: Positief afwijzingsbesluit Dienst Regelingen

Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

Bijlage 8: Memo Verkeerskundige aspecten

Bijlage 9: Waterparagraaf

Bijlage 10: Reactienota

