

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

'Uitbreiding VOF De Puthof Groenestraat te Reijmerstok'

Ex artikel 3.1 Wro

Status	: Vastgesteld
Datum	: 1 maart 2011
Naam opdrachtgever	: VOF De Puthof
Opdracht is verstrekt aan	: Aelmans ROM
Adres opdrachtnemer	: Kerkstraat 4 6367 JE Voerendaal
De opdracht is uitgevoerd door	: ing. H.N.J.M. Steins en M.P.H. Pouls MSc

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING.....	6
2.1 Ligging plangebied	6
2.2 Beoogde planontwikkeling	9
2.3 Ruimtelijke effecten	9
3. BELEIDSKADERS / PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	12
3.2.2 Perspectieven	14
3.2.3 Provinciale waarden.....	15
3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu	18
3.2.5 Conclusie provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid.....	18
4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN.....	22
4.1 Bodem	22
4.2 Geluid.....	23
4.3 Milieuzonering	24
4.4 Luchtkwaliteit	24
4.5 Externe veiligheid	25
5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	27
5.1 Archeologie	27
5.2 Kabels en leidingen	28
5.3 Verkeer en parkeren.....	28
5.3.1 Verkeersstructuur	29
5.3.2 Parkeren	29
5.4 Waterhuishouding	29
5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding	29
5.4.2 Provinciaal beleid	29
5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	29
5.5 Natuur en landschap	33
5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS.....	33
5.5.2 Landschapsplan	34

5.6 Flora en fauna	35
5.6.1 Gegevens natuurloket.....	35
5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg.....	36
5.6.3 Gebiedsbescherming.....	36
5.6.4 Conclusie flora en fauna.....	36
5.7 Duurzaamheid	36
6. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
6.1 Grondexploitatie	37
6.1.1 Algemeen.....	37
6.1.2 Exploitatieplan	37
6.2 Planschade	38
7. PLANSTUKKEN.....	38
7.1 Algemeen.....	38
7.2 Toelichting, regels en verbeelding	39
7.2.1 Toelichting	39
7.2.2 Regels	39
7.2.3 Verbeelding	40
8. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE	40
8.1 Inleiding	40
8.2 Vooroverleg.....	41
8.3 Inspraak	41
8.4 Formele procedure	42
8.4.1 Algemeen.....	42
8.4.2 Zienswijzen	42
9. BIJLAGEN	43

1. INLEIDING

De heren F.H.M. Lacroix en B.J.F.M. Lacroix (VOF de Puthof) exploiteren op de locatie Reijmerstokkerdorpsstraat 130 te Reijmerstok een akkerbouwbedrijf met boerderijcamping en boerderijterras met horecafaciliteiten.

De agrarische bouwkaavel bij dit bedrijf is grotendeels in gebruik. Er bevinden zich in een oude carréhoeve een bedrijfswoning, inpandige en aangebouwde werktuigenloodsen, 7 vakantieappartementen en horecafaciliteiten. Het buitenterrein is in gebruik voor kamperen bij de boer en ruimte voor de ontsluiting van de bedrijfsruimten.

Momenteel wordt vanwege een tekort aan bedrijfsruimte bij het bedrijf bewaarruimte ten behoeve van de opslag van aardappelen en uien gehuurd bij derden. Daarnaast zijn op diverse locaties bij derden werktuigen gestald. Ook vindt vaak, noodgedwongen, stalling van werktuigen in de open lucht plaats, hetgeen leidt tot een rommelig beeld, een verkorting van de levensduur en een aanzienlijke verhoging van de onderhoudskosten.

Feit is dat het bedrijf in de huidige situatie een groot tekort aan opslagruimte heeft voor landbouwproducten en materieel. Daarbij komt dat de bewaar- c.q. opslagruimte voor de aardappelen niet gescheiden is van de stalling van werktuigen en materieel.

Verder wordt de teelt van aardappelen door het bedrijf de komende jaren stapsgewijs uitgebreid tot 55 hectare. Ook in dat opzicht is er dringend behoefte aan een professionele opslag- en sorteerruimte.

Op grond van vorenstaande redenen is de bouw van een separate bewaar- en sorteerruimte voor aardappelen en uien met een stallingsruimte voor machines en werktuigen noodzakelijk.

Na uitvoerig vooroverleg met de gemeente in 2007, 2008 en 2009, heeft de gemeente Gulpen-Wittem bij brief van 5 februari 2009 ingestemd met de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing bij het bedrijf van VOF de Puthof.

Uitbreiding op de bestaande bedrijfslocatie aan de Reijmerstokkerdorpsstraat 130 is echter géén optie gebleken.

De bouwkaavel ligt aansluitend aan de kern en nabij burgerwoningen. In milieuhygiënisch opzicht is dit een ongewenste situatie. Dit met name op het vlak van verkeersveiligheid en milieu (geluid en stof).

Ook voor wat betreft het dorpsgezicht en de cultuurhistorische/monumentale waarden van de hoeve Puthof worden problemen voorzien bij de bouw van een nieuwe bewaarplaats direct naast de hoeve.

Na het houden van een voorlichtings-/informatieavond voor omwonenden op 30 maart 2010 is door de gemeente en de provincie geconcludeerd dat de bouw van een nieuwe bedrijfsruimte op de bedrijfslocatie Reijmerstokkerdorpsstraat 130 géén gewenste ontwikkeling is.

Na herbeoordeling door de gemeente en provincie is de locatie aan de Groenestraat ong. (waar het bedrijf beschikt over een veldkaavel van ca. 30 hectare) als beste c.q. minst ingrijpende alternatieve bouwplaats naar voren gekomen, mits daarbij aansluiting wordt gezocht bij de aan de Groenestraat aanwezige bebouwingsclusters.

Bij het projecteren van de bouwkaavel dient sprake te zijn van een aan de locatie Reijmerstokkerdorpsstraat 130 gekoppelde agrarische bouwkaavel.

Op deze wijze is sprake van een duurzame oplossing voor zowel VOF de Puthof alsook de gemeenschap van Reijmerstok.

Voor een exacte weergave van de bestemmingen zie paragraaf 3.3 van voorliggende toelichting.

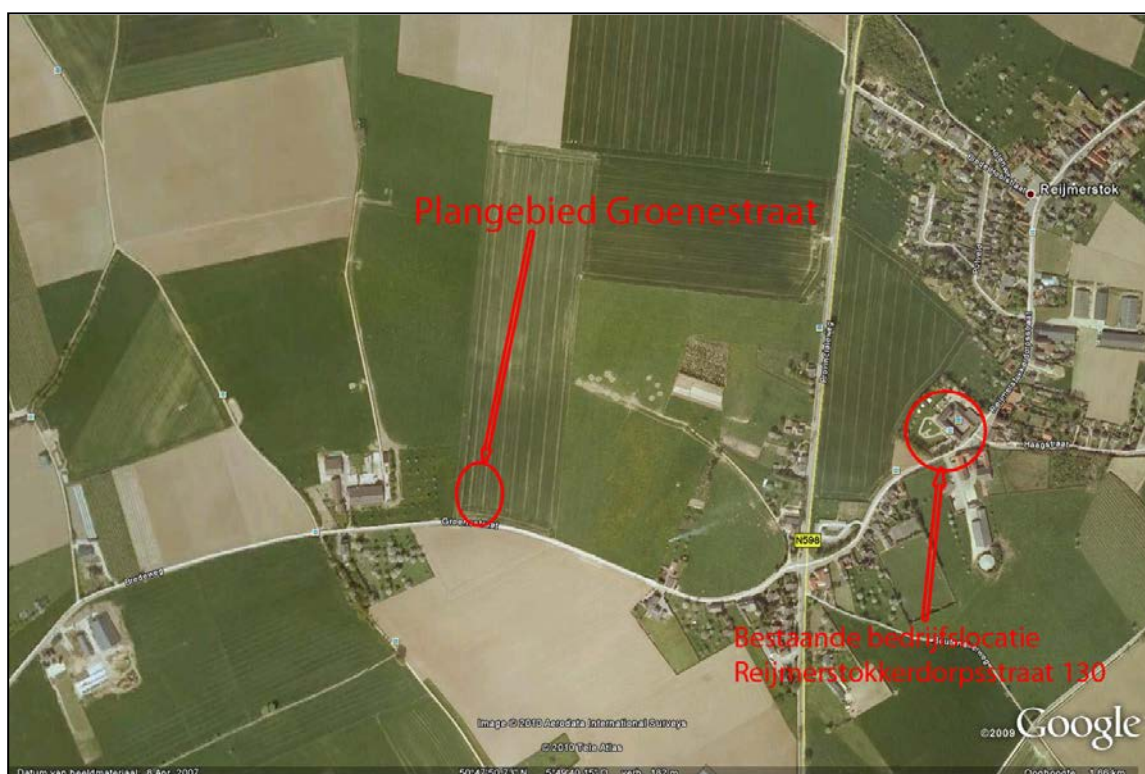
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

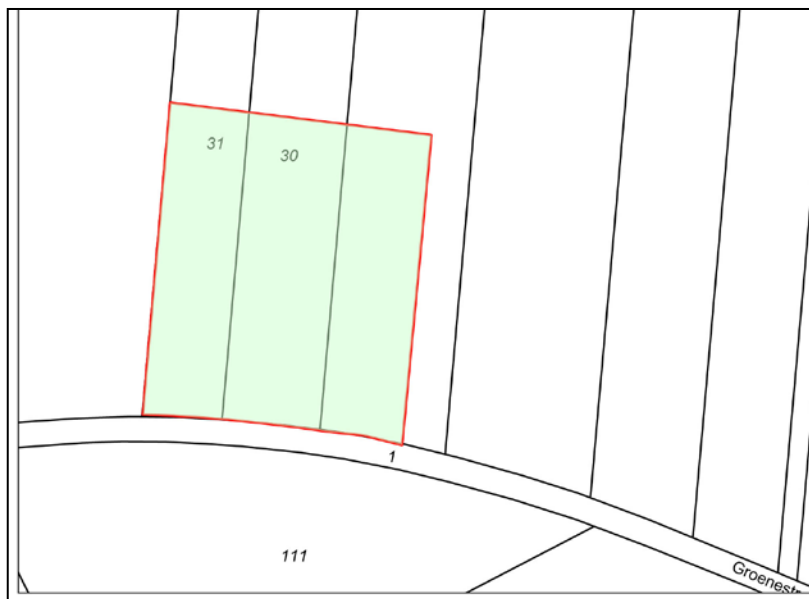
2.1 Ligging plangebied

Voorliggend bestemmingsplan richt zich op de locatie Groenestraat ong. en wordt in bestemmingsplantechnisch opzicht, als 'gekoppelde bouwkavel', gelinkt aan de locatie Reijmerstokkerdorpsstraat 130. Het plangebied Groenestraat ong. is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem. De locatie Reijmerstokkerdorpsstraat 130 ligt in de woonkern Reijmerstok.



Figuur 2: luchtfoto locatie met aanduiding plangebieden

Het plangebied Groenestraat ong. is kadastraal bekend als gemeente Gulpen, sectie F, nummers 31, 30 en 14 (allen ged.).



Figuur 3: uittreksel kadastrale kaart met in groene kleur aanduiding plangebied Groenestraat ong.

De locatie Reijmerstokkerdorpsstraat 130 is kadastraal bekend als gemeente Gulpen, sectie F, nummer 42 (ged.).



Figuur 4: uittreksel kadastrale kaart met in groene kleur aanduiding plangebied Reijmerstokkerdorpsstraat 130

Hieronder zijn enkele foto's van beide plangebieden opgenomen.



Figuur 5: locatie Reijmerstokkerdorpsstraat 130



Figuur 6: locatie Reijmerstokkerdorpsstraat 130



Figuur 7: locatie Groenestraat ong.

2.2 Beoogde planontwikkeling

Het onderhavige voornemen impliceert het voortzetten en uitbreiden van het bestaande bedrijf (VOF De Puthof).

De huidige bouwkevel is echter nagenoeg volledig in gebruik en het bedrijf heeft met de huidige omvang al een tekort aan opslagruimte voor landbouwproducten, sorteerruimte en stallingsruimte van werktuigen.

Ook moeten in het kader van voedselveiligheid de landbouwproducten separaat worden opgeslagen van landbouwwerktuigen. Om die reden is de bouw van een nieuwe opslag- en sorteerruimte vereist.

Deze bedrijfsruimte wordt gebouwd aan de Groenestraat ong. In deze bedrijfsruimte kunnen landbouwproducten worden opgeslagen als ook worden gesorteerd. Daarnaast is er separaat ruimte voor de stalling van landbouwwerktuigen/machines. Bij het bedrijfsgebouw wordt ook erfverharding aangelegd voor manoeuvreerdoeleinden.

Met de voorliggende wijziging zal de bestaande bouwkevel en het bouwvlak aan de Reijmerstokkerdorpstraat 130 niet veranderen. Enkel de locatie aan de Groenestraat ong. zal bestemmingsplantechnisch veranderen. Hier zal de bestemming 'Agrarisch' worden veranderd in de bestemming 'Agrarisch- Bedrijf'.

Met betrekking tot de plaats en omvang van de beoogde bedrijfsruimte zijn (schets)tekeningen uitgewerkt door een landschapsarchitect.

Voor wat betreft de situering van de nieuwe bedrijfsruimte is overeenstemming bereikt met de gemeente Gulpen-Wittem en de provincie Limburg heeft daar ambtelijk mee ingestemd. Bij het nader uitwerken van de aanvraag om bouwvergunning zal uiteindelijk de dorpsbouwmeester worden geraadpleegd omtrent de welstandsaspecten en het materiaalgebruik.

2.3 Ruimtelijke effecten

Het realiseren van een nieuwe bedrijfsruimte is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Om diverse redenen worden deze ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht.

Allereerst wordt de bedrijfsruimte verlaagd in het landschap gebouwd waardoor het gebouw aan de wegzijde lager in het landschap komt te liggen (ca. 3 meter –mv). Er is sprake van een lichte helling op de locatie Groenestraat ong. (aflopend vanaf de straatzijde in noordelijke richting).

Daarnaast wordt er aansluiting gezocht bij de aanwezige bebouwing (aan de westzijde) op de locatie Groenestraat 1 en wordt de bouwkevel gekoppeld aan de locatie Reijmerstokkerdorpstraat 130. Er is daarmee géén sprake van een solitaire ontwikkeling in het buitengebied.

Eén van de vereisten in het kader van de BOM+methodiek voor de vergroting van een bouwkevel is een adequaat landschappelijk inpassingsplan voor de bouwlocatie. Ook voorliggend bouwplan voorziet in de vereiste landschappelijke inpassing. Hierop wordt in onderdeel 5.5.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

Bij de projectie van de gekoppelde bouwkaavel richt het bedrijf zich op de instandhouding van het omliggende landschap en erfbepanting, waarmee een voor de omgeving gewenste en noodzakelijke gebiedskwaliteit in stand wordt gehouden. De projectie van de bouwkaavel wordt in landschappelijk opzicht volledig gecompenseerd en geheel ingepast in het landschap.

Gesteld kan worden dat de ruimtelijke effecten, die optreden als gevolg van onderhavige planontwikkeling, aanvaardbaar zijn. Daarbij wordt nog opgemerkt, dat de bouw van de bedrijfsruimte qua architectuur en materiaalgebruik de goedkeuring dient te verkrijgen van de dorpsbouwmeester.

3. BELEIDSKADERS / PLANOLOGISCHE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte.

Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Gulpen-Wittem.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de in de Nota Ruimte omschreven beleidslijnen. De Nota Ruimte is de visie van het kabinet op de inrichting van Nederland. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, welke geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure), formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting voor Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen.

De Nota Ruimte is derhalve een integraal product die uitspraken doet die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Het Rijk heeft landelijk de beleidslijnen uitgezet, maar laat de verdere invulling over aan de provincies en gemeenten. Daarmee beoogt het Rijk starheid in de ontwikkelingen en een teveel aan regels te voorkomen.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Ontwikkelingsplanologie komt in de plaats van 'toelatingsplanologie'. Het beleid van het Rijk is niet langer het signaleren van beperkingen maar juist het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen. Beperkingen stelt het Rijk alleen nog maar wanneer het nationaal belang in het geding is.

De centrale aanpak van ontwikkelingsplanologie is een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit de verschillende deelbelangen te verbeteren. Op een bepaald gebied liggen vaak meerdere 'ruimteclaims', met ieder hun eigen doelstelling.

Ten aanzien van bebouwing in het buitengebied, is in de Nota Ruimte aangegeven dat de mogelijkheden voor enerzijds hergebruik en anderzijds nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. In de Nota Ruimte staat aangegeven dat het doel hiervan het vergroten van het economisch draagvlak en de vitaliteit.

In de Nota Ruimte staat over Zuid-Limburg de volgende beleidsuitspraak: 'het Heuvelland is aangeduid als nader te begrenzen nationaal landschap. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en reliëf'.

In onderhavig planvoornemen wordt de te realiseren bedrijfsruimte zorgvuldig landschappelijk ingepast. Er wordt aangesloten bij het bestaande cluster van agrarische bebouwing aan de westzijde. Verder wordt er rekening gehouden met de bestaande structuur van het perceel en het gebied waardoor het besloten, groene en reliëfrijke karakter van het Heuvelland behouden blijft.

In de Nota Ruimte staat verder beschreven dat er wordt ingezet op sterke steden en een vitaal platteland, waarbij ook expliciet gekozen is voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

- méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren, en;
- méér ruimte voor infrastructuur en water.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang.

Tevens wordt het behoud van landschapspatronen gezien als een cultuuropgave. Er dient derhalve een halt te worden toegeroepen aan de aantasting van het landschap. De bestaande contrasten tussen stad en land dienen aantrekkelijker te worden gemaakt. Bij eventuele veranderingen dienen bestaande waarden te worden gerespecteerd. Tevens dient optimaal te worden bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van netwerken, steden en dorpen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling past binnen het voorgestane Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009 en 2010 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

- POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In het POL is sprake van een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven.

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de beleidsregio 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

In de POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg is het rijksbeleid uit de Nota Ruimte met betrekking tot nationale landschappen uitgewerkt. Deze POL-aanvulling (met een verdere uitwerking van de begrenzing en de kernkwaliteiten van dit nationale landschap) is door GS op 21 juni 2005 vastgesteld.

Op basis van de Nota Ruimte is het gebied aangewezen en nader begrensd als Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Ook het Grensmaasgebied maakt hier deel van uit. Tot het Nationaal Landschap behoren ook de rijksbufferzones tussen de stadsregio's Parkstad Limburg en Sittard-Geleen, respectievelijk Sittard-Geleen en Maastricht/Zuidelijk Maasdal. Met initiatieven als Landschapspark De Graven wordt in deze bufferzones invulling gegeven aan het grootschalige groen karakter en de versterking van recreatieve mogelijkheden. De ambitie is om het Nationaal Landschap in samenhang met de 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, terwijl de zorg voor en de versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kernkwaliteiten duurzaam is gewaarborgd.

In de Nota Ruimte staan voor dit gebied de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- het reliëf;
- de schaalcontrasten; van zeer open naar zeer gesloten;
- het groene karakter.

De toevoeging van de provincie Limburg hieraan is:

- de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen.

Door de invulling van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) krijgen de ecologische systemen, de watersystemen en de landschappelijke structuur een robuust karakter. De grondgebonden landbouw zal een overwegend multifunctioneel karakter aannemen en is onder andere van belang als beheerder van het landschap.

Hieronder zal op de verschillende kernkwaliteiten worden ingegaan en zal het planvoornemen steeds worden getoetst aan de kernkwaliteiten.

- Reliëf en ondergrond

Het huidige reliëf inclusief steilranden met name in kalksteen en andere typisch Zuid-Limburgse gesteenten en afzettingen, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, actieve beeklopen van het bergbeektype (komen in Nederland vrijwel alleen in Zuid-Limburg voor) en oude beeklopen, bron- en kwelzones, vochtige watervasthoudende laagtes op de plateau's, overgangen tussen Maasterassen, breuktrekken, aansnijdingen van geologische lagen die in Nederland vrijwel beperkt zijn tot Zuid-Limburg.

Toetsing: De nieuwe bedrijfsruimte wordt gebouwd op een, vanaf de weg naar achteren, aflopend (ca. 2%) perceel. Op dit perceel zijn altijd akkerbouwgewassen geteeld of het is in gebruik geweest als weiland. Door bodemonderzoek en archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen indicatoren in de bodem aanwezig zijn waardoor de bedrijfsruimte aan de voorzijde verlaagd wordt ingegraven in het landschap. Door de bedrijfsruimte in de te graven wordt het landschap ter plekke minder aangetast. Aan de noord-, west- en oostzijde zal geen sprake zijn van een 'inkijk' omdat er bomen en struikgewas worden aangeplant (een groene inpassing). De nieuwe bedrijfsruimte wordt verder naar achteren op het perceel gebouwd (30 meter) om ervoor te zorgen dat het gebouw op een goede wijze landschappelijk kan worden ingepast.

- Cultuurhistorische waarden: archeologische objecten en elementen

Archeologische resten en vindplaatsen uit de prehistorie, vindplaatsen en restanten uit de periode van Romeinse bewoning en vindplaatsen, relicten, restanten en sporen uit de Middeleeuwen.

Uit de Middeleeuwen met name: resten van mottes, verdedigingsschansen, kastelen en andere gebouwen, begraafplaatsen en wegen.

Toetsing: het plangebied is archeologische waarden onderzocht. Daarbij is gebleken dat er geen archeologische indicatoren aanwezig zijn in plangebied aan de Groenestraat en daarom is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

- Cultuurhistorische waarden: historische bouwkunst en historisch-geografische elementen en patronen

De bewaard gebleven gebouwen (met name kastelen, kerken, kloosters, hoeves, watermolens), ontginnings- en verkavelingspatronen, putten, poelen, driesen, graften, waterlopen (met name molengangen), bebossingen, verdedigingswerken, onderaardse kalksteengroeven, heggen, hoogstamboomgaarden en (al of niet holle) wegen uit de periode tot 1850, met name die kenmerkend zijn voor het Zuid-Limburgse lösslandschap en elders in ons land weinig of in andere vorm of stijl voorkomen.

Toetsing: ter plekke van het plangebied zal agrarisch akkerbouwland plaats maken voor een agrarische bouwkaavel waarop een bedrijfsruimte wordt gebouwd. Er zullen geen cultuurhistorische waarden verdwijnen door onderhavig planvoornemen. Ook zullen geen cultuurhistorische waarden in de omgeving worden aangetast door het planvoornemen. Door de inpassing en de extra tegenprestatie wordt het plangebied goed ingepast.

- Het groene karakter van Zuid-Limburg; de natuurwaarden:

Bronbossen, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden van terras-steilranden en ontkalkte löss, löss-schraalgraslanden; moerassen en nat schraalgrasland in kwelzones, bronnen met kalkrijke kwel, zink-flora, struweel-, mantel- en zoomvegetaties van kalkrijke bodems, hellingen met een grote dichtheid aan graften, grubben en holle wegen, akkers met typisch Zuid-Limburgse akkerflora, akkercomplexen met typisch Zuid-Limburgse akkerfauna (o.a. Hamster, Geelgors, Grauwe gors).

Toetsing: In de bestaande situatie is er sprake van akkerbouwland. De gronden zijn dus lange tijd intensief gebruikt. Hierdoor zijn er geen natuurwaarden meer aanwezig in het plangebied. Door de agrarische activiteiten vindt er een hoge mate van verstoring plaats voor beschermde dier- en/of plantensoorten. Doordat de locatie wordt heringericht en vervolgens een groene inpassing krijgt zullen natuurwaarden ter plekke van deze groene, als ook blauwe (infiltratiegreppel) elementen zich opnieuw kunnen ontwikkelen.

- Visueel-landschappelijke kernkwaliteiten; de openheid van de plateaus versus de beslotenheid in hellingen en dalen

De openheid van de plateaugebieden en de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdalen en droogdalen, met name die hellingen en beekdalen waar typisch Zuid-Limburgse cultuurhistorische en/of ecologische waarden voorkomen zoals hiervoor benoemd. De droogdalen zijn een zo Zuid-Limburgs verschijnsel dat die in feite allemaal gerespecteerd moeten worden. Alleen een verdere accentuering met beplantingselementen is wenselijk.

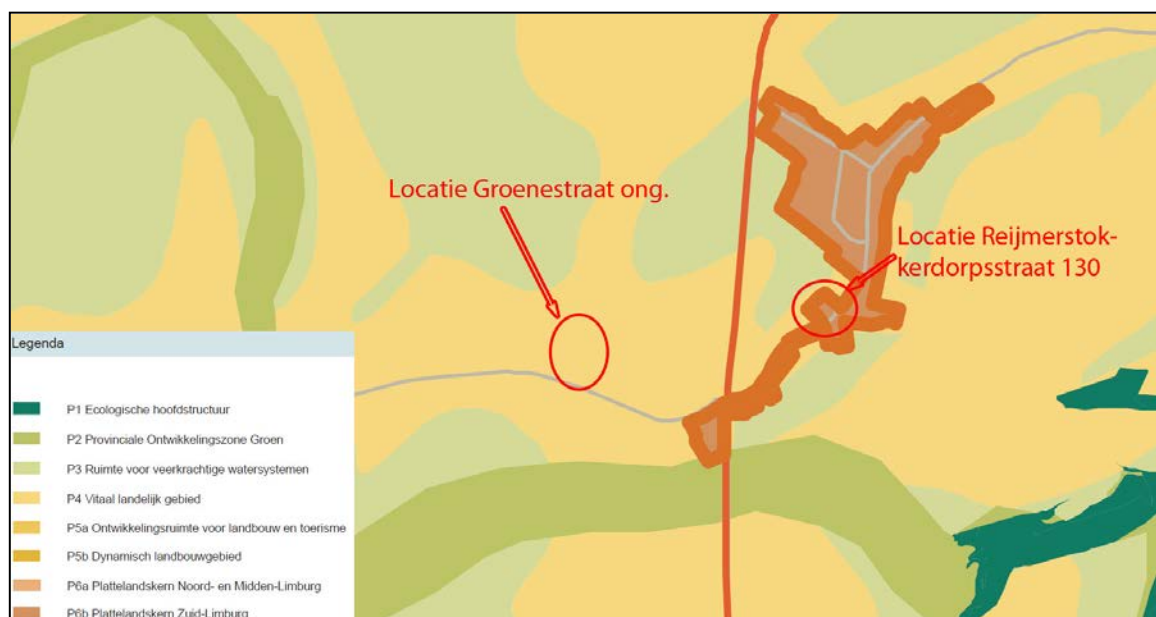
Toetsing: in het plangebied wordt conform het landschapsplan beplanting aangebracht. Aan de westzijde van het plangebied aan de Groenestraat is bebouwing aanwezig. Het plangebied zal aansluitend aan deze bebouwing worden gesitueerd. Door de eerder genoemde inpassing wordt ervoor gezorgd dat visueel-landschappelijke kwaliteit van het landschap behouden blijft en de openheid van het gebied niet noemenswaardig wordt aangetast.

Het bouwen van een bedrijfsgebouw ter plekke van het reeds aanwezige akkerbouwland zal door de groene en blauwe inpassing, de extra tegenprestatie, het rekening houden met het reliëf in het landschap bij het bouwen van het bedrijfsgebouw geen of een geringe inbreuk betekenen voor de kernkwaliteiten van het nationale landschap Zuid-Limburg.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.

Het onderhavige plangebieden zijn gelegen in het perspectief P4 (Vitaal landelijk gebied) en P6b (Plattelandskern Zuid-Limburg).



Figuur 8: Uitsnede POL-perspectieven-kaart met aanduiding plangebieden

Ten aanzien van het perspectief P4 en P6b geeft de provincie het navolgende aan.

- P4 (Groenestraat ong.)

Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Binnen Noord en Midden Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie.

De beoogde ontwikkeling (bouw van een bedrijfsruimte) past binnen dit perspectief 'Vitaal landelijk Gebied'.

- P6b (Reijmerstokkerdorpsstraat 130)

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd.

Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

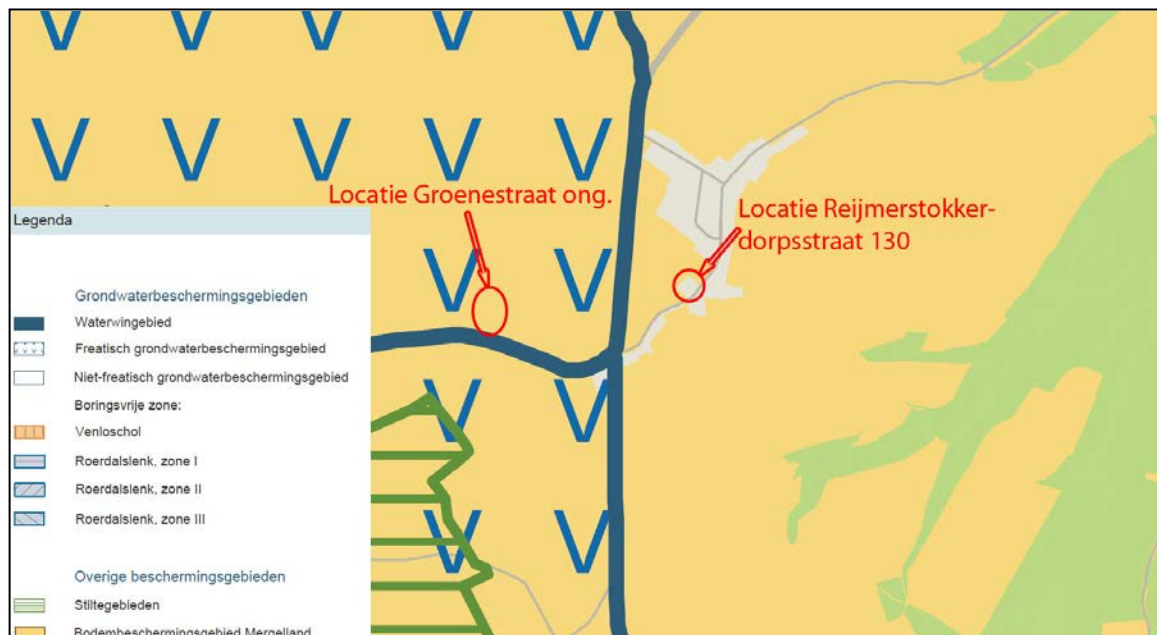
Op de locatie Reijmerstokkerdorpsstraat 130 vinden in bestemmingsplantechnisch opzicht geen veranderingen qua bouw- en gebruiksmogelijkheden plaats, daar er uitsluitend sprake is van een koppeling met de nieuwe bouwkaavel aan de Groenestraat ong. Daarmee blijft het planvoornemen binnen dit perspectief passen.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

- Kristallen waarden

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavig plangebied (Groenestraat ong.) binnen dergelijke waarden gelegen.



Figuur 9: uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebied

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' is het plangebied gelegen in een bodembeschermingsgebied en in een freatisch grondwaterbeschermingsgebied.

In het POL wordt over het bodembeschermingsgebied vermeld, dat het een gebied is voor het duurzame behoud van kwetsbare functies en waarden en ten behoeve van het grondwater een bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk is.

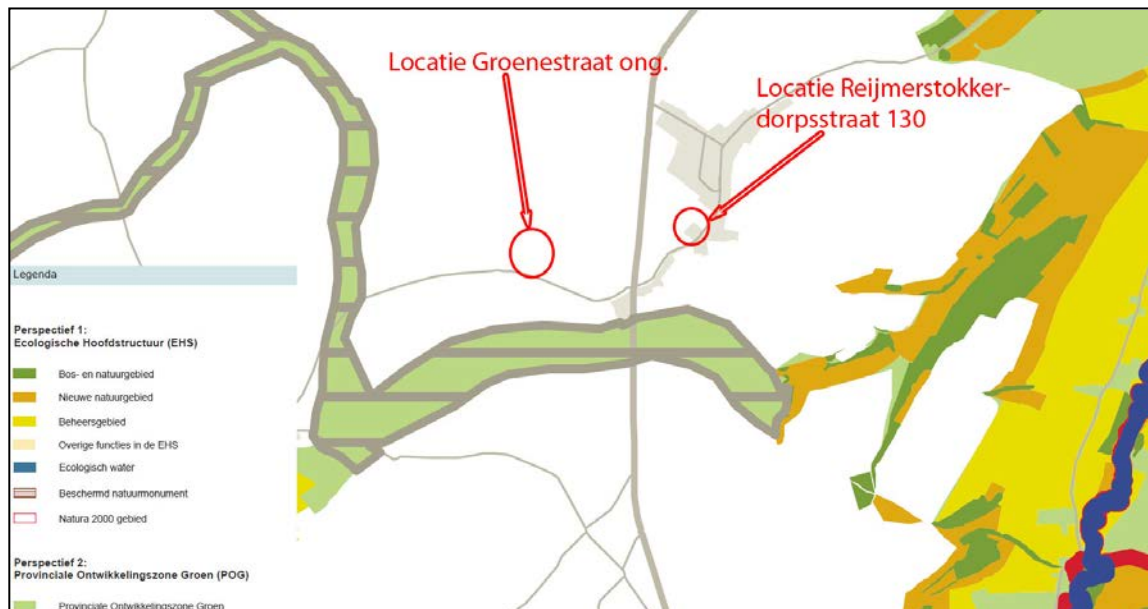
Gestreefd wordt naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater, dat door de kalkrijke ondergrond kwetsbaar is voor met name nitraat, bestrijdingsmiddelen en andere stoffen en landschapselementen (grachten, holle wegen, bronnen en kwelzones, beekdalen), kwetsbaar voor onder andere erosie. De concrete regelgeving is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. In de bij de PMV horende kaart is de actuele begrenzing van het Bodembeschermingsgebied Mergelland vastgelegd.

Het freatisch grondwaterbeschermingsgebied is een milieubeschermingsgebied. Bij ruimtelijke ingrepen dient er rekening gehouden te worden met het grondwater.

Het planvoornemen behelst de projectie van een bouwkaavel voor de bouw van een bedrijfsruimte voor de opslag van landbouwproducten en machines/werktuigen. De bedrijfsruimte wordt voorzien van een vloestofkerende vloer en ook voor het overige moet wat betreft de bescherming van de bodem voldaan worden aan de voorschriften uit het Besluit landbouw milieubeheer. Met in acht name van deze randvoorwaarden zal geen sprake zijn van een aantoonbare belasting op de waarden van het bodembeschermingsgebied en een freatisch grondwaterbeschermingsgebied op deze locatie.

- Groene waarden

Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) zijn beide planonderdelen niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Figuur 10: uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebied

Zoals in figuur 10 is te zien, liggen beide plangebieden niet in een gebied met de aanduiding 'groene waarden'. Aanwezige groene waarden vormen daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

- Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) zijn onderhavige plangebieden niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Figuur 11: uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

Zoals op figuur 11 is te zien liggen beide plangebieden niet in een gebied met 'blauwe waarden'. Aanwezige blauwe waarden vormen daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is), is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van (extra) natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderhavig planvoornemen wordt uitgevoerd op basis van de BOM+ regeling. Deze BOM+ regeling is de regeling uit 2003. Onderhavig planvoornemen valt daarmee onder de overgangsregel zoals die is beschreven in paragraaf 2.3 van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

- Advies BOM+commissie

De BOM+commissie heeft een positief advies gegeven over onderhavig plan. De belangrijkste Conclusie van dit advies luidt als volgt:

"het planvoornemen past binnen de kaders en randvoorwaarden welke in zijn algemeenheid aan een dergelijke aanvraag worden gesteld in het kader van het POL2006, de POL-uitwerking BOM en de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg".

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande kan worden gesteld dat onderhavige planontwikkeling geen strijdigheid oplevert met het provinciale beleid.

De ontwikkeling wordt ontwikkeld op een locatie (P4) die niet is gelegen in of in de nabije omgeving van gebieden met groene en/of blauwe waarden. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Beide locaties zijn gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Gulpen-Wittem.

Ter plekke van de locatie Reijmerstokkerdorpsstraat 130 vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Gulpen' dat op 27 maart 1997 is vastgesteld.

Ter plekke van het plangebied Groenestraat ong. vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' dat op 2 april 2009 is vastgesteld.

De volgende bestemming is voor de locatie Reijmerstokkerdorpsstraat 130 van toepassing:

- Enkelbestemming: 'Agrarische doeleinden, bouwperceel (A(b))';

De volgende bestemming, dubbelbestemmingen, aanduiding en gebiedsaanduiding zijn voor de locatie Groenestraat van toepassing:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming: 'Waterstaat – Erosie';
- Dubbelbestemming: 'Waterstaat – Grondwaterbeschermingsgebied';
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie' (met verwachtingswaarde 'Hoog');

Het bouwen van de nieuwe bedrijfsruimte op de Groenestraat ong. is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan. Daartoe is onderhavig partieel bestemmingsplan opgesteld (zgn. postzegelplan).

Zoals in de hoofdstukken 1 en 2 is aangegeven is de bestaande bouwka­vel op de Reijmerstokkerdorpsstraat 130 qua omvang te klein om een nieuwe loods op te bouwen. Om op die locatie een loods te realiseren zou deze bouwka­vel vergroot moeten worden in de richting van de bestaande burgerwoningen van Reijmerstok. Een dergelijke grootschalige uitbreiding is echter onwenselijk voor de omgeving/omwonenden van de kern Reijmerstok. Om te komen tot een goede en duurzame oplossing heeft er uitvoerig vooroverleg met de gemeente Gulpen-Wittern en de provincie Limburg plaatsgevonden. Daarnaast heeft er ook informatieavond voor de omwonenden plaatsgevonden. Op basis van deze overleggen en een heroverweging van gemeente en provincie is ervoor gekozen om door middel van een gekoppelde bouwka­vel op de Groenestraat ong. de nieuwe loods te bouwen.

In dit bestemmingsplan 'Groenestraat ong .en Reijmerstokkerdorpsstraat 130' dient het navolgende planologisch-juridisch te worden vastgelegd:

Laten vervallen:

- Het laten vervallen van de bestemming 'Agrarisch, (A)' voor het plangebied aan de Groenestraat ong.;
- Het laten vervallen van de dubbelbestemming 'Archeologie' met de archeologische verwachtingswaarde 'hoog' voor het plangebied aan de Groenestraat ong.;
- Dubbelbestemming: 'Waterstaat – Erosie' ter plekke van het plangebied aan de Groenestraat ong.;
- Aanduiding: 'gemeentelijk monument' ter plaatse van de hoeve aan de Reijmerstokkerdorpsstraat 130.

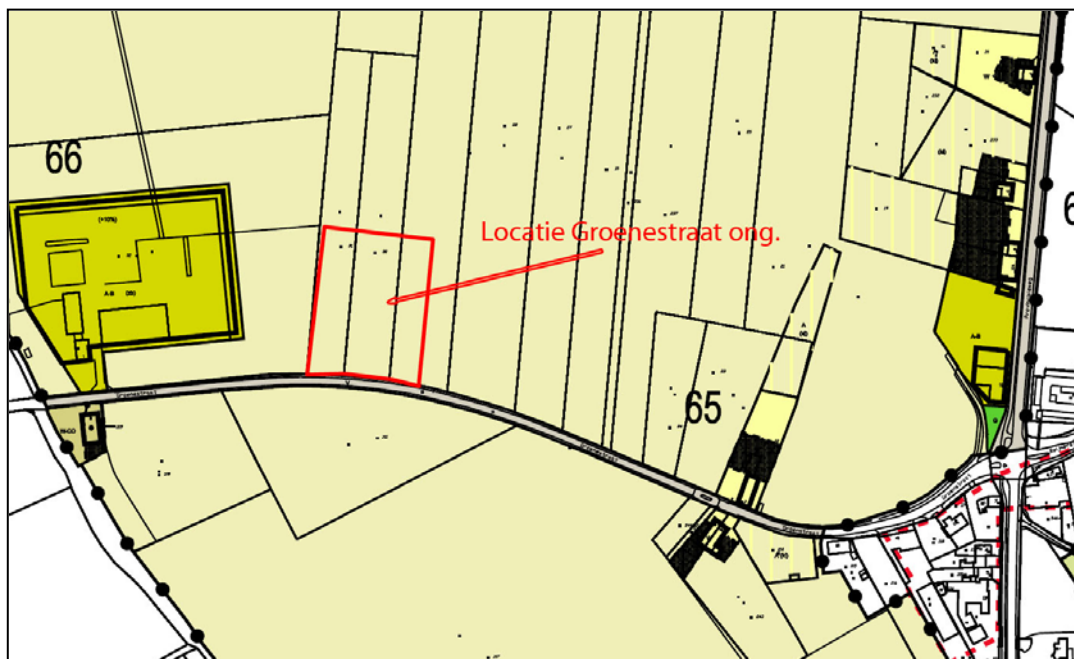
Behouden:

- Dubbelbestemming: Waterstaat – Grondwaterbeschermingsgebied ter plaatse van de locatie Groenestraat ong.;
- Bestemming 'Agrarische doeleinden, bouwperceel (A(b))' ter plekke van de bestaande bouwka­vel aan de Reijmerstokkerdorpsstraat 130;

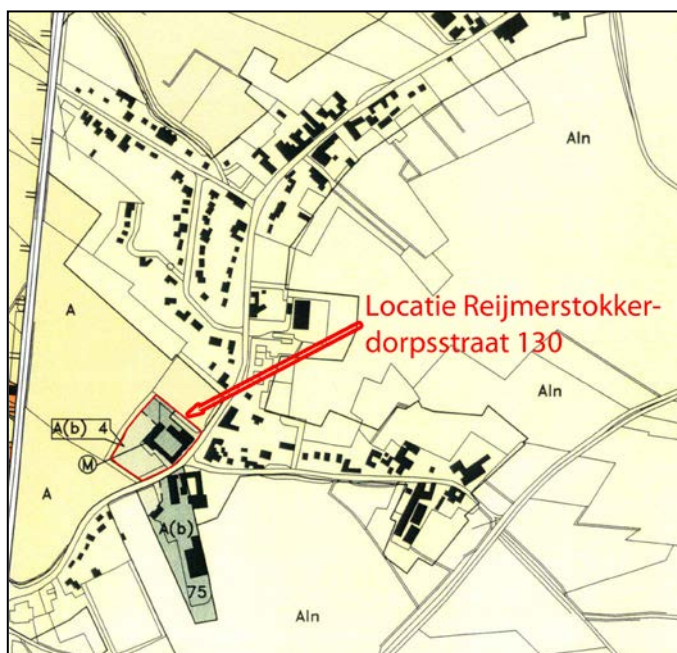
Toevoegen:

- Bestemming: 'Agrarisch-Bedrijf, (A-B)' ter plaatse van de locatie aan de Groenestraat ong.;
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Cultuurhistorie' ter plekke van het monument hoeve de Puthof aan de Reijmerstokkerdorpsstraat 130;
- Gebiedsaanduiding: 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied' ter plaatse van de locatie aan de Groenestraat ong.;
- Functieaanduiding: 'Waterberging' ter plaatse van de locatie aan de Groenestraat ong.;
- Koppeltken ('relatie') tussen agrarische bouwka­vels Groenestraat ong. en Reijmerstokkerdorpsstraat 130;
- Functieaanduiding '1 bw' ter plekke van de bedrijfswoning op de Reijmerstokkerdorpsstraat 130;

- Functieaanduiding '7 vakantieappartementen' ter plekke van de zeven eerder vergunde vakantieappartementen op de Reijmerstokkerdorpsstraat 130;
- Functieaanduiding 'horeca' ter plekke van het eerder vergunde horecadeel op de Reijmerstokkerdorpsstraat 130.
- Functieaanduiding 'kampeerterrein met maximaal 15 plaatsen' ter plaatse van het eerder vergunde kampeerterrein op Reijmerstokkerdorpsstraat 130;
- Functieaanduiding 'evenementen' ter plekke van het plangebied aan de Reijmerstokkerdorpsstraat 130.



Figuur 12: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2009 met aanduiding plangebied Groenstraat ong.



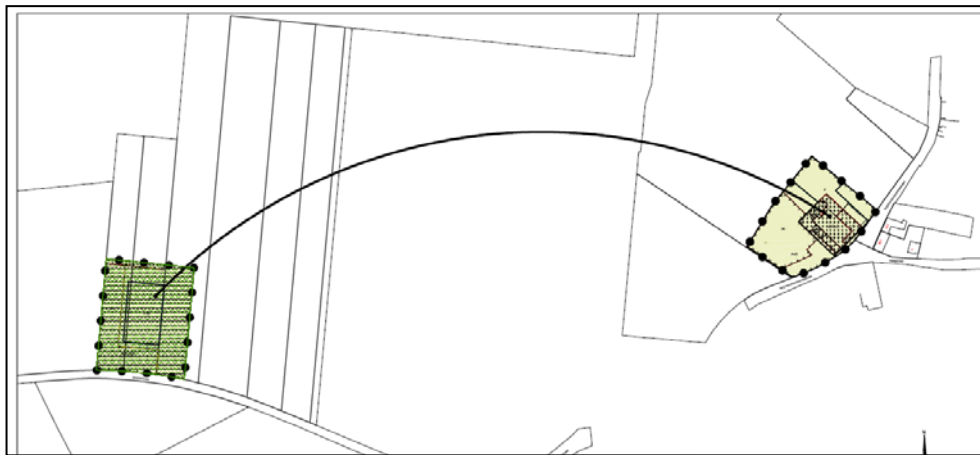
Figuur 13: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Gulpen met aanduiding plangebied Reijmerstokkerdorpsstraat 130

- Uitwerking planregels

Omdat er geen agrarische bouwkvavel ligt op de locatie aan de Groenestraat ong. is sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

Voor wat betreft de uitwerking van de planregels is voor de uitwerking aangesloten op de planregels voor het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. De bouw van de nieuwe bedrijfsruimte aan de Groenestraat ong. past, met in acht neming van de door het college toe te passen ontheffingsmogelijkheden van de bouwregels van de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf', wel binnen de bouwregels zoals die in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 zijn opgenomen. Daarmee blijft de te realiseren bebouwing binnen de maatvoering die op grond van dat bestemmingsplan is toegestaan.

In figuur 14 is de nieuwe planologische situatie met de 'relatie' (koppeling middels koppelteken) tussen de bestaande bouwkvavel Reijmerstokkerdorpsstraat 130 en Groenestraat ong. in beeld gebracht.



Figuur 14: schets nieuwe planologische situatie Groenestraat ong. met relatie (koppeling) Reijmerstokkerdorpsstraat 130

- Structuurvisie

In de structuurvisie 'Gulpen-Wittem' uit 2003 staat beschreven dat de landbouw voor de gemeente een essentiële bedrijfstak is. Enerzijds voor economische belangen en anderzijds voor het beheer van het landschap. Daarnaast is aangegeven dat agrariërs zich op een rendabele wijze moeten kunnen ontwikkelen en hun bedrijven moeten kunnen aanpassen op veranderende omstandigheden. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de kaders die in het POL zijn vastgelegd door de provincie Limburg. Er dient te worden voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in beekdalen. Op plateaus is ruimte voor ontwikkeling van de landbouw. Op hellingen dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden.

Onderhavig planvoornemen kan voldoen aan de uitgangspunten die in de structuurvisie zijn opgenomen. De ontwikkeling vindt niet plaats in een beekdal en niet in een helling maar juist op een plateau.

- Strategische visie

In de strategische visie 'Duurzaam versterken en ontwikkelen' van de gemeente Gulpen-Wittem neemt de agrarische sector een belangrijke positie in. Voor de gemeente is het een van de belangrijkste economische sectoren. Nieuwe initiatieven worden positief ontvangen mits ze zorgvuldig worden ingepast in het landschap. Hieraan voldoet onderhavig planvoornemen.

Gelet op vorenstaande kan worden gesteld dat onderhavige planontwikkeling geen strijdigheid oplevert met het gemeentelijke beleid.

De ontwikkeling wordt ontwikkeld op een locatie die niet is gelegen in een beekdal maar op een plateau. Het heeft op dit moment een agrarische bestemming. Dit is geen gevoelige bestemming.

De ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijke beleid.

4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Dit verkennend bodemonderzoek is voor de locatie Groenestraat ong. verricht door Aelmans ECO B.V. (**bijlage 2**).

De conclusies uit het verkennende bodemonderzoek zijn als volgt.

Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen noemenswaardige bodemvreemde materialen aangetroffen.

Bovengrond

Uit de analyseresultaten van de bovengrond blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit kan de kwaliteit van de bovengrond als klasse wonen bestempeld worden.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn ter plaatse van onderhavig terrein geen verontreinigingen aangetroffen welke belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik als agrarische bouwkaal.

Ondergrond

Uit de analyseresultaten van de ondergrond blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit kan de kwaliteit van de ondergrond als achtergrondwaarde (AW 2000) bestempeld worden.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn ter plaatse van onderhavig terrein geen verontreinigingen aangetroffen welk belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik als agrarische bouwkaavel.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbest verdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie als agrarische bouwkaavel.

De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond wordt grotendeels verwerkt binnen de nieuwe agrarische bouwkaavel en voor het overige op de direct aangrenzend gelegen landbouwgrond. De maximale ophoging buiten de bouwkaavel bedraagt 0,1 meter.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

De bedrijfsruimten zijn in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidgevoelige functie. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

Met betrekking tot de geluidbelasting van onderhavige ontwikkeling op geluidgevoelige objecten in de omgeving dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen onevenredige toename van de geluidbelasting op gevoelige objecten met zich meebrengt.

De ontwikkeling (bouw van een bedrijfsruimte voor opslag en sorteren van landbouwproducten en de stalling van landbouwwerktuigen/machines) dient te voldoen aan de algemene en geluidsvoorschriften van het Besluit Landbouw en milieubeheer.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat de afstand tot het dichtstbijzijnde gevoelige object (woning locatie Groenestraat 1) circa 190 meter bedraagt.

De handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' kent voor bedrijfsgebouwen van een akkerbouwbedrijf op het aspect geluid een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt meer dan ruimschoots voldaan.

Verder zal de nieuwe bedrijfsruimte een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben. Dit is overeenkomstig het uitgangspunt uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

Gezien de activiteiten die plaats zullen vinden in de nieuwe bedrijfsruimte als ook de grote afstand tot geluidgevoelige objecten kan worden geconcludeerd dat er aan de richtafstand op grond van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' en aan de geluidsvoorschriften uit het Besluit landbouw milieubeheer kan worden voldaan en dat er daarmee geen onaanvaardbare toename van de geluidbelasting optreedt ten aanzien van geluidgevoelige objecten in de omgeving.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

In de nabije omgeving (100 meter) van het plangebied bevinden zich geen zaken of inrichtingen welke onderhavige uitbreiding op een negatieve manier kunnen beïnvloeden.

Anderzijds zal het realiseren van een bedrijfsruimte evenmin van negatieve invloed zijn op het woonklimaat in de omgeving. Er wordt immers ruimschoots voldaan aan de richtafstanden uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' en het Besluit landbouw milieubeheer.

Het planvoornemen voorziet verder niet in het houden van dieren. Daardoor zal er geen sprake zijn van de uitstoot van geur.

Gelet op vorenstaande vormt ook het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wmb:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Ten aanzien van akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt geldt dat deze per definitie NIBM zijn.

Er is geen getalsmatige grens aangegeven in het kader van deze bedrijven, zodat de omvang van het bedrijf er niet toe doet. Met betrekking tot de opslagloods die in het kader van de bedrijfsvoering wordt opgericht, worden geen specifieke normen gegeven. Op grond van het besluit NIBM is het echter aannemelijk dat deze niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Onderhavig planvoornemen betreft het bouwen van één bedrijfsruimte. Het project leidt derhalve niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.5 Externe veiligheid

Het plan voorziet niet in het realiseren van een nieuw kwetsbaar object. Volledigheidshalve is toch ten behoeve van de externe veiligheid een quick-scan uitgevoerd.

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen is opgenomen in de "Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen" die op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd.

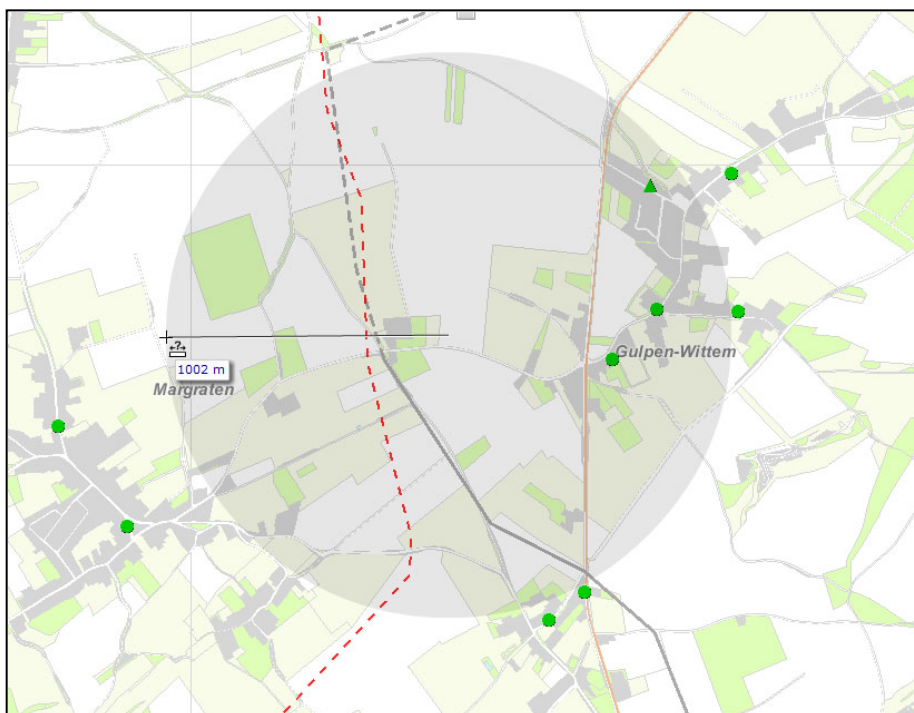
Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (hogedruk) aardgasleidingen en K1, K2, K3 vloeistofleidingen is omschreven in de "Circulaire zonering langs hogedruk aardgasleidingen" uit 1984 en de "Circulaire bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" uit 1991. In deze laatste 2 circulaire's staan toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden beschreven die gelden voor verschillende ruimtelijke objecten. Het beleid voor hogedruk aardgasleidingen en vloeistofleidingen is overigens thans sterk in beweging.

Binnen een straal van circa 1 kilometer dient te worden geïnventariseerd of in de huidige en toekomstige situatie binnen of buiten het plangebied risicobronnen (Bevi-inrichting, transport gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor, hogedruk aardgas- en transportleidingen brandbare vloeistoffen) aanwezig zijn.

In de nabijheid van het plangebied (binnen 325 meter) is geen route voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Verder bevindt zich op 325 meter een buisleiding (Defensie Pijpleiding Organisatie). Deze buisleiding heeft voor onderhavig planvoornemen geen consequenties vanwege de grote afstand. Daarnaast is er geen sprake van de bouw van een gevoelig object (bijv. een woning). De ligging nabij de N598 heeft geen consequenties omdat deze provinciale weg geen veiligheidscontour heeft buiten de begrenzing van de weg.

Uit de risicokaart van Limburg blijkt, dat in de directe nabijheid (binnen 325 meter) van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van onderhavig plangebied.

Uit het bovenstaande blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van onderhavig plangebied. Derhalve behoeven de risico's hiervan niet nader te worden beschouwd en is er geen verantwoordingsplicht van het groepsrisico nodig.



Figuur 15: uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding locatie

5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgravingen vinden alleen plaatst indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodemverstorende activiteiten. In beginsel dient er dus een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten. Er kan uitzondering worden gemaakt, indien het plangebied kleiner is dan 2.500 m² en er binnen een straal van 50 meter geen vondsten zijn gedaan in het verleden;
- De initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Gemeenten dienen in beginsel te beschikken over een archeologische basiskaart. Daarnaast beschikt de provincie Limburg beschikt over de Cultuurhistorische Waarden Kaart, waarin binnen diverse kaartlagen bijvoorbeeld de archeologische verwachtingswaarde kan worden bekeken en de in het verleden gedane vondsten.

De gemeente Gulpen-Wittem heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied' een dubbelbestemming 'archeologische waarden' opgenomen. Op basis hiervan rust op de projectlocatie aan de Groenestraat ong. een hoge archeologische verwachtingswaarde. Derhalve heeft een archeologisch onderzoek plaats gevonden ter plekke van de Groenestraat ong., uitgevoerd door bureau Archeopro (**bijlage 3**).

Omdat ter plekke van de locatie Reijmerstokkerdorpsstraat 130 geen bodemverstoringen en geen planwijzigingen plaats vinden, behoeft op die plaats geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De conclusies en aanbevelingen uit het archeologische onderzoek zijn als volgt:

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de top van de oorspronkelijke bodem, door erosie verloren is gegaan. Onder de bouwvoor of geroerde laag is in alle boringen meteen de B- dan wel de BC-horizont aangetroffen. De bovenliggende E-horizont is volledig verdwenen. Dit betekent dat de bodem minstens een halve meter is afgetopt. Eventuele archeologische sporen zullen hierdoor grotendeels verloren zijn gegaan. Overigens zijn tijdens het zeven van het opgeboorde materiaal geen indicatoren aangetroffen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van dergelijke sporen.

De sterke erosie van de bodem en het volledig ontbreken van relevante archeologische indicatoren, betekent dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding geven om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied, zijn de KNA-onderdelen *Waardestelling en Selectieadvies*, in het rapport niet nader uitgewerkt.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Gulpen-Wittem, conform de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

Om de nieuw te realiseren bedrijfsruimte aan de Groenestraat ong. te ontsluiten dient een nieuwe inritconstructie te worden gerealiseerd. Het realiseren van een verbeterde inrit op de Groenestraat is niet bezwaarlijk vanwege de beperkte intensiteit van het aantal verkeersbewegingen op de Groenestraat. Overigens bevindt zich in de huidige situatie een in-/uitrit naar de kavel welke met de realisatie van de bedrijfsruimte komt te vervallen. Ook zal de toename van het aantal verkeersbewegingen, als gevolg van het werkverkeer van en naar de bedrijfsruimte niet leiden tot significante overlast op de omgeving aangezien het aantal verkeersbewegingen beperkt zal zijn.

5.3.2 Parkeren

Parkeren is voor onderhavig planvoornemen geen belangrijk issue. Er wordt in het plangebied erf aangelegd waarop voldoende ruimte is om te parkeren en te manoeuvreren. Dit parkeren geldt voor zowel auto's, landbouwvoertuigen, alsook vrachtverkeer.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het Rijks- en provinciale waterbeleid.

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

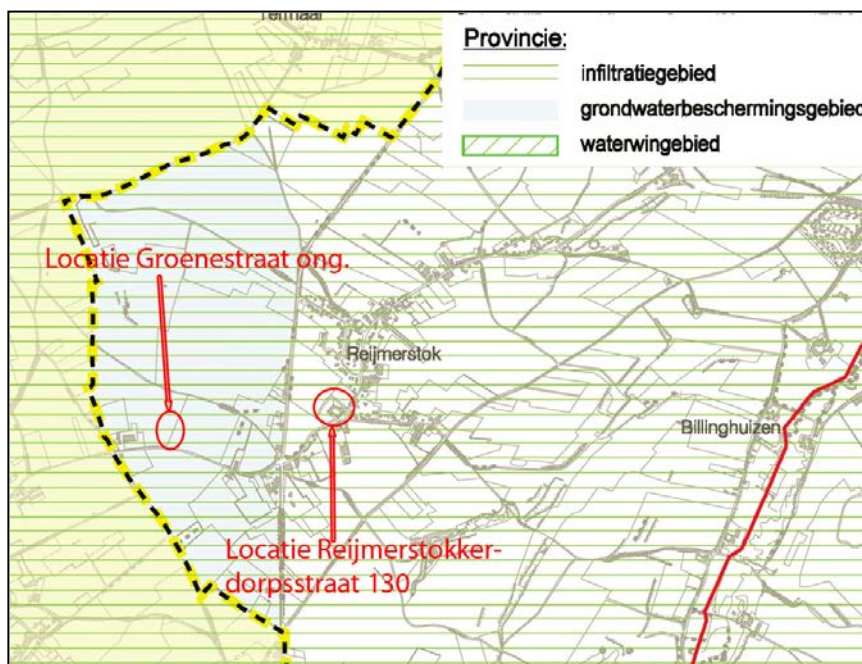
Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen.

Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende Waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

Op de kaarten van de gemeente Gulpen-Wittem van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een infiltratiegebied en een grondwaterbeschermingsgebied. Vanwege de aard van de bedrijfsomvang van het planvoornemen heeft onderhavig plan geen gevolgen voor beide waarden. Er vindt namelijk, behoudens regenwater, geen infiltratie van overig (afval)water plaats. Daarnaast is er ook geen sprake van de onttrekking van grondwater.



Figuur 16: kaart waterketen van de gemeente Gulpen-Wittem met aanduiding plangebied

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

Met betrekking tot de afvoer/verwerking van de vrijkomende afval- en hemelwaterstromen kan het volgende worden gesteld.

- Bestaande situatie bedrijfsafvalwater en hemelwater

De locatie Groenestraat ong. is momenteel in gebruik als akkerbouwgrond. Er is nog geen bebouwing aanwezig.

Hemelwater bestaande bebouwing

Momenteel zijn er op de locatie geen specifieke voorzieningen ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater aanwezig. Het hemelwater infiltreert op dit moment rechtstreeks in de bodem.

Totaal verhard oppervlak

Het totale verharde oppervlak in de huidige situatie bedraagt 0 m². In de huidige situatie zijn er op dat vlak daarmee geen problemen op het gebied hemelwaterafvoer.

Afvalwater

Op dit moment is er geen afvalwater op de locatie aanwezig.

- Vergroten bebouwd oppervlak

De realisatie van de bedrijfsruimte (opslag agrarische producten en stalling werktuigen), met de bijbehorende oppervlakte- c.q. erfverharding, leidt ertoe dat het verhard oppervlak op de locatie aan de Groenestraat wordt vergroot.

De oppervlakte van het bedrijfsgebouw bedraagt circa (35 x 60) 2.100 m². Aan de oost- en noordzijde van het nieuwe gebouw zal een verharding worden aangelegd, teneinde de aan- en afvoer van landbouwproducten en machines zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. De totale oppervlakte aan nieuw aan te leggen verharding bedraagt circa 1.500 m².

Het totaal verhard oppervlak dat wordt toegevoegd als gevolg van de realisatie van het nieuwe bedrijfsgebouw en erfverharding zal in de toekomstige situatie circa (2.100 + 1.500) 3.600 m² bedragen.

- Toekomstige situatie afvoer afvalwater en hemelwater

Huishoudelijk afvalwater

Voor wat betreft de afvoer van het afvalwater dat afkomstig is van het nieuwe bedrijfsgebouw zal er in de toekomstige situatie sprake zijn van een verandering. Vanuit milieuhygiënisch opzicht is het namelijk een vereiste om het afvalwater te lozen op de gemeentelijke riolering en dit is derhalve ook de aangewezen optie.

Hemelwater bestaande bebouwing

In de bestaande situatie infiltreert het hemelwater rechtstreeks in de bodem. Er is namelijk sprake van akkerbouwgrond zonder de aanwezigheid van gebouwen of verharding.

Hemelwater nieuwe bebouwing

Het hemelwater dat afkomstig is van de nieuwe bebouwing (loods en erfverharding), zal niet worden geloosd op de gemeentelijke riolering. Die bebouwing wordt dus volledig (100%) afgekoppeld.

Dit water wordt in zijn geheel opgevangen door en afgewaterd naar een aan te leggen infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening zal worden voorzien van een aan te leggen noodoverloopvoorziening die afwatert op de noordelijk gelegen landbouwgrond, die in eigendom is van cliënt.

De neerslag die afkomstig is van de nieuwe bebouwing en de rondom aan te leggen verharding, zal in zijn geheel door de infiltratiesloot worden opgevangen. De oppervlakte van de nieuwe loods bedraagt circa 2.100 m². Hierbij komt nog de verharding aan de oost- en noordzijde, die totaal neerkomt circa 1.500 m².

Dit komt neer op een totaal van 3.600 m^2 verhard (dak)oppervlak, waarvan het hemelwater dient te worden geïnfiltreerd in de infiltratievoorziening.

Het Waterschap Roer en Overmaas, waar de gemeente Gulpen-Witterm onder valt, stelt dat de infiltratievoorziening gedimensioneerd dient te worden op $T=25$, met het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van $T=100$ moeten in beeld worden gebracht en bij risico dienen er maatregelen te worden getroffen.

Bij een bui van één keer per 25 jaar ($T=25$, dat wil zeggen dat er een neerslaghoeveelheid van 35 mm water in 45 minuten valt) dient de capaciteit voor infiltratie die in de poel aanwezig is, afgerond (3.600×35) 126 m^3 te bedragen.

Bij een bui van één keer per 100 jaar ($T=100$, oftewel een neerslaghoeveelheid van 45 mm water in 30 minuten) is een capaciteit van afgerond (3.600×45) 162 m^3 benodigd.

De infiltratiepoel heeft een netto bergingsoppervlakte van circa (55×3.5) 193 m^2 . Bij een gemiddeld bergingsvermogen van 1,50 meter, bedraagt de bergingscapaciteit van deze infiltratiesloot circa 289 m^3 . Deze capaciteit is ruim voldoende om zowel een bui van $T=25$ als een bui van $T=100$ te kunnen bufferen en te kunnen infiltreren in de bodem.

Een extra eis die door het Waterschap Roer en Overmaas wordt gesteld ten aanzien van de dimensionering van infiltratievoorzieningen is dat deze na een bui van $T=25$ binnen 24 uur weer beschikbaar is om nogmaals een bui van $T=25$ te kunnen bergen. Bij een bui van $T=25$ zal afgerond circa 126 m^3 gebufferd moeten worden.

Geen rekening houdende met de infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse, komt dit neer op een restcapaciteit van ($289 - 126$) 163 m^3 . Deze capaciteit is voldoende om nog een keer een bui van $T=25$ te kunnen bergen. De hoeveelheid neerslag die bij een bui van $T=25$ gebufferd dient te worden, bedraagt immers 126 m^3 , waardoor er een 'overcapaciteit' van 37 m^3 ontstaat.

Door de afdoende capaciteit van de infiltratievoorziening om bij extreme buien al het water op te vangen en te bufferen behoeft voor wateroverlast op de bouwkael en de aangrenzende percelen van derden niet te worden gevreesd.

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing, in de vorm van de nieuwe bedrijfsruimte en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, wordt ruimschoots voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw ten minste 80 % van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld. In onderhavige situatie wordt namelijk het hemelwater 100% afgekoppeld van het gemeentelijke rioleringsstelsel.

In de infiltratiesloot zal alleen schoon hemelwater worden opgevangen, waaraan uiteraard geen verontreinigde stoffen zijn toegevoegd.

Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. De infiltratievoorziening doet in dat opzicht tevens dienst als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

(Pré)wateradvies

Voorliggende planontwikkeling, en hoe om wordt gegaan met het afval- en hemelwater binnen het plangebied, is middels het daartoe geëigende meldingsformulier watertoets op 10 juni 2010 voor advies voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas.

Het waterschap heeft naar aanleiding van dit meldingsformulier middels schrijven d.d. 11 augustus 2010 een positief (pré)wateradvies uitgebracht (zie **bijlage 4**).

Het Waterschap geeft aan dat hemelwater volledig wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in een infiltratiepoel (met noodoverloop naar de bij het perceel behorende landbouwgrond). Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer en aan de uitgangspunten van het waterschap voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Het waterschap maakte nog de volgende opmerkingen in haar advies:

- Om verontreiniging van het te infiltreren hemelwater te voorkomen adviseren wij om bij de bouw gebruik te maken van duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen voor dak en gevels. Tevens adviseren wij om het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk te beperken.
- Vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied dient de initiatiefnemer te voldoen aan de eisen die door de Provinciale Milieuverordening Limburg worden gesteld aan de opslag van landbouwapparatuur en landbouwproducten om te voorkomen dat er schadelijke stoffen in het grondwater terecht kunnen komen.

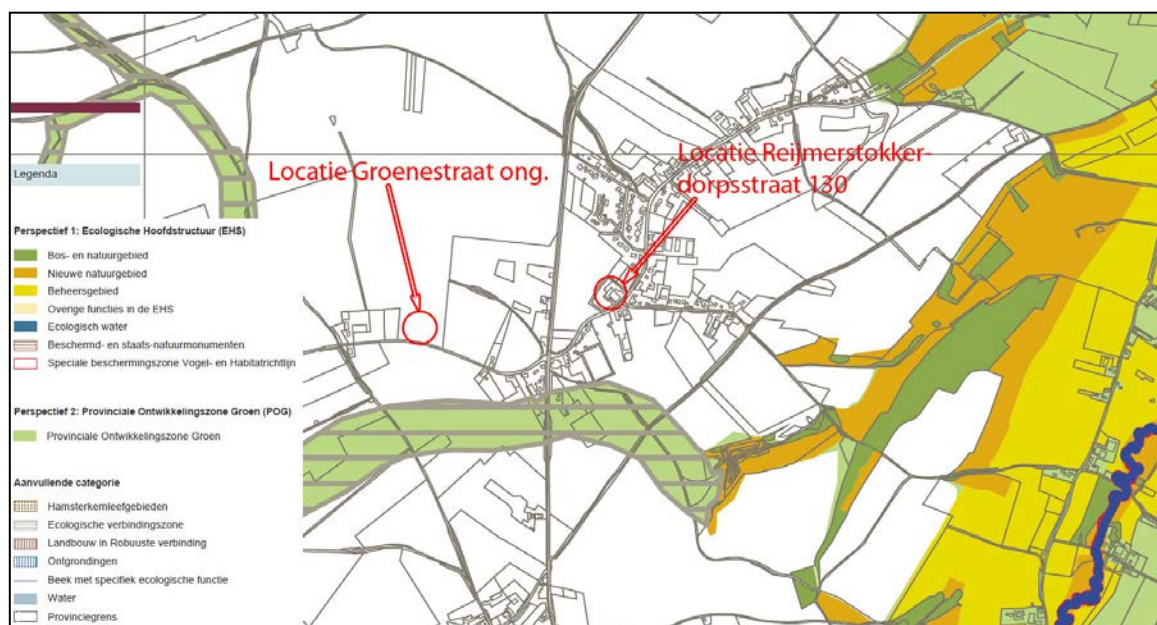
De door het waterschap gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in voorliggende paragraaf met betrekking tot de waterhuishouding.

Gelet op vorenstaande en het positieve (pré)wateradvies vormt het aspect waterhuishouding géén belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.



Figuur 17: POL-kaart 'EHS-op onderdelen' met aanduiding plangebied

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling

5.5.2 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Dit vloeit voort uit het feit dat sprake is van toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu (BOM+).

Het landschapsplan voorziet in een tegenprestatie. De tegenprestatie bestaat uit het aanleggen van gras (omringd door een haag) ter plaatse van een perceel akkerland. Daarnaast wordt de locatie ingepast zoals hieronder is te zien in figuur 18.



Figuur 18: uitsnede landschapsplan Groenestraat ong.

De tegenprestatie wordt privaatrechtelijk vastgelegd tussen de heren Lacroix en de gemeente Gulpen-Wittem. Daarmee is realisatie en duurzame instandhouding van de tegenprestatie gewaarborgd.

Gelet op vorenstaande kan worden gesteld dat onderhavige planontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de natuur- en landschapswaarden in de omgeving en zelfs, middels de uitvoering van de tegenprestatie, bijdraagt aan het realiseren van de gebiedsdoelstellingen zoals deze zijn geformuleerd in de Stimuleringsplannen Natuur, Bos en Landschap.

5.6 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet). In bepaalde gevallen geldt voor de overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Voorliggende wijziging voorziet in het realiseren van één bedrijfsruimte op de Groenestraat ong. ter plekke van een momenteel als akkerland in gebruik zijnd perceel welke bestemd is als 'Agrarisch'. Op deze locatie zijn, gelet op het intensieve gebruik van de grond, op dit moment geen beschermde flora en fauna te verwachten.

De bouw van een nieuwe bedrijfsruimte vindt plaats buiten de EHS en de POG, waardoor de migratie van planten- en diersoorten hiervan geen belemmeringen ondervindt als gevolg van de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Op de locatie Reijmerstokkerdorpsstraat 130 vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats en daarmee vormt deze locatie geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

5.6.1 Gegevens natuurloket

Het plangebied Groenestraat ong. bevindt zich in kilometervak 185-311. Er zijn waarnemingen gedaan van zoogdieren, vaatplanten en broedvogels. De volledigheid varieert van slecht tot matig. De gegevens dateren uit 2007.

In dit kilometervak is overigens het achterliggende 'groenere' gebied meegenomen. Ook het groene gebied aan de zuidelijke en zuidwestelijke zijde valt deels binnen het genoemde kilometervak.

Binnen het plangebied is daarnaast geen oppervlaktewater aanwezig, waardoor het voorkomen van amfibieën en libellen op deze locatie kan worden uitgesloten. De hiervoor gestelde hypothese dat er binnen het plangebied geen beschermde soorten voorkomen, wordt door deze gegevens gestaafd.

Op de locatie Reijmerstokkerdorpsstraat 130 vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats en daarmee vormt deze locatie geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten.

Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database, is de dichtstbijzijnde waarneming (Veldleeuwerik, 2009) gedaan op een aantal meters buiten het plangebied. Verder komen er op grond van deze gegevens géén beschermde plantensoorten voor in het plangebied. Ten slotte is er geen bijzonder soort landschap aanwezig op de planlocatie.

Ook door de gegevens die afkomstig zijn uit de database van de provincie wordt de aanname gestaafd, dat er geen beschermde vogels of planten voorkomen in of in de omgeving van het plangebied.

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Geuldal'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 2,5 kilometer van het plangebied. Gezien de voorgestane ontwikkelingen is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument is de Groeve 't Rooth, die is gelegen op circa 5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens van het plangebied Groenestraat ong. (voor het plangebied Reijmerstokkerdorpsstraat 130 is geen onderzoek gedaan aangezien daar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen optreden), is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten Flora- en Fauna voorkomen.

Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van de bedrijfsruimte zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, daarop geen aantoonbaar schadelijk effect hebben. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de bouwvergunning.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de bouwvergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;

- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Voor onderhavige planontwikkeling is, gelet op vorenstaande uitzonderingsmogelijkheden, geen exploitatieplan opgesteld. Tussen de heren Lacroix en de gemeente wordt een anterieure privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst gesloten (zie bijlage 6).

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een ontheffing.

Tussen de heren Lacroix en de gemeente Gulpen-Wittem wordt een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen (zie bijlage 6).

7. PLANSTUKKEN

Dit bestemmingsplan 'Uitbreiding VOF De Puthof Groenestraat te Reijmerstok' van de gemeente Gulpen-Wittem bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggende partiële herziening voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels

- o Algemene wijzigingsregels
- o Algemene procedureregels
- o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggende wijziging.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1.000 (verbeeldingen 1A en 1B).

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en het IDN-nummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

Van deze instanties is een reactie binnengekomen van de provincie Limburg, welke als volgt kan worden samengevat:

- 1) De bestemming van de ruimte in het plangebied dat aan zuid- en westzijde voor de groene inpassing wordt gebruikt dient niet te worden veranderd. De huidige bestemming 'Agrarisch' dient hier behouden te blijven.
Reactie: Plankaart is dienovereenkomstig en in overleg met de provincie aangepast.
- 2) In artikel 3.6 wordt gewezen op de POL-uitwerking BOM+. Toekomstige veranderingen vallen onder Limburgs Kwaliteitsmenu.
Reactie: Voorschriften zijn hierop aangepast.
- 3) In artikel 11.2 wordt verwezen naar POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg". Dit moet zijn: 'POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering en het 'Limburgs Kwaliteitsmenu'
Reactie: Juiste verwijzingen zijn opgenomen.
- 4) In regel 3.2.2.g. opnemen dat boogkassen uitsluitend binnen het bouwvlak kunnen worden opgericht.
Reactie: regel aangepast; alleen boogtunnels binnen bouwvlak oprichten.

De VROM-inspectie had geen opmerkingen op het voorontwerpplan.

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft geen advies uitgebracht.

De ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage 7**.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er ter inzage legging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

De gemeente Gulpen-Wittem heeft kenbaar gemaakt dat zij meteen overgaan tot de formele procedure door het ontwerp ter inzage te leggen. Er heeft reeds een vorm van inspraak plaatsgevonden middels een bewonersoverleg/informatieavond voor omwonenden op 30 maart 2010. Tijdens deze avond zijn de omwonenden nader geïnformeerd over de uitbreidingsplannen van het bedrijf. Daarom wordt de fase van het voorontwerp overgeslagen en wordt er meteen over gegaan tot de formele bestemmingsplanprocedure. Het voorontwerpplan wordt gebruikt in het kader van het vooroverleg met de betrokken Wettelijke Adviseurs.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 18 november 2010 tot en met 29 december 2010 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingekomen.

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota. De zienswijzennota is toegevoegd als **bijlage 9**.

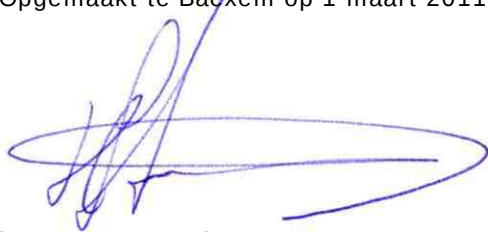
Deze zienswijzennota is samen met onderhavig bestemmingsplan vastgesteld.

9. BIJLAGEN

1. Advies BOM+commissie
2. Verkennend bodemonderzoek Aelmans ECO bv
3. Archeologisch onderzoek, bureau Archeopro
4. Préwateradvies Waterschap Roer en Overmaas
5. Landschapsplan bureau Paumen
6. Anterieure exploitatie- en planschadeovereenkomst
7. Adviezen ex artikel 3.1.1 Bro;
8. BOM+overeenkomst;
9. Zienswijzenverslag.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Baexem op 1 maart 2011



ing. H.N.J.M. Steins