



**project:**

**bestemmingsplan  
Hulsberg**

**gemeente  
Nuth**

**toelichting**

**status:**

**vastgesteld door raad**

**datum:**

**15 december 2009**

**projectnummer:**

**111040 Nuth/Hulsberg**

**auteur:**

**Rilanna van Nuenen**

## 1 Inleiding

|     |                                                                              |   |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.1 | Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Nuth | 1 |
| 1.2 | De geldende bestemmingsplannen                                               | 2 |
| 1.3 | Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen    | 3 |
| 1.4 | Het bestemmingsplan Hulsberg                                                 | 5 |
| 1.5 | Ligging en begrenzing van het plangebied                                     | 5 |
| 1.6 | Juridische planvorm                                                          | 7 |

## 2 Beleidskader Rijk

|     |                                                   |    |
|-----|---------------------------------------------------|----|
| 2.1 | Inleiding                                         | 8  |
| 2.2 | Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling (27-2-2006) | 8  |
| 2.3 | Nota Mobiliteit                                   | 9  |
| 2.4 | Nota Belvedere (1999)                             | 10 |
| 2.5 | Natura 2000/Natuurbeschermingswet                 | 13 |

## 3 Beleidskader provincie

|     |                                                                  |    |
|-----|------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1 | Inleiding                                                        | 14 |
| 3.2 | Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006): Liefde voor Limburg | 14 |
| 3.3 | POL-herziening op onderdelen 'Contourenbeleid Limburg' (2005)    | 17 |
| 3.4 | POL-herziening op onderdelen EHS (2005)                          | 18 |
| 3.5 | POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg                  | 18 |
| 3.6 | Landschapsvisie Zuid-Limburg                                     | 19 |
| 3.7 | Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg                     | 20 |

## 4. Beleidskader gemeente

|      |                                                                   |    |
|------|-------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1  | Inleiding                                                         | 21 |
| 4.2  | Strategische visie Nuth 2015 (2003)                               | 21 |
| 4.3  | Woonvisie gemeente Nuth                                           | 23 |
| 4.4  | Verkeersveiligheidsplan                                           | 24 |
| 4.5  | Nota inzake oprichten bijgebouwen                                 | 25 |
| 4.6  | Welstandsnota Landelijk Parkstad                                  | 26 |
| 4.7  | Monumenten en beeldbepalende panden                               | 27 |
| 4.8  | 'De kastelein in het zadel getild', horecanota Nuth 2005          | 29 |
| 4.9  | Handhavingsbeleid Bouw- en Ruimtelijke Regelgeving Nuth 2002-2005 | 30 |
| 4.10 | De vigerende bestemmingsplannen doorgelicht                       | 31 |



## **5 Huidige situatie**

|     |                                                      |    |
|-----|------------------------------------------------------|----|
| 5.1 | Geomorfologische structuur                           | 33 |
| 5.2 | De cultuurhistorische en stedenbouwkundige structuur | 34 |
| 5.3 | De landschaps- en groenstructuur                     | 36 |
| 5.4 | Verkeers- en vervoersstructuur                       | 38 |
| 5.5 | Wonen en bouwmogelijkheden                           | 40 |
| 5.6 | Bedrijven en ontwikkelingen                          | 43 |
| 5.7 | Voorzieningenstructuur                               | 45 |

## **6 Sectorale aspecten**

|      |                                                |    |
|------|------------------------------------------------|----|
| 6.1  | Vooroverleg met Waterschap Roer en Overmaas    | 47 |
| 6.2  | Watertoets                                     | 47 |
| 6.3  | Doelstellingen                                 | 48 |
| 6.4  | Wet milieubeheer                               | 49 |
| 6.5  | Wet geluidhinder                               | 50 |
| 6.6  | Bodem                                          | 50 |
| 6.7  | Geur en stank                                  | 51 |
| 6.8  | Hinder als gevolg van bedrijvigheid            | 51 |
| 6.9  | Grondwaterbeschermingsgebieden                 | 52 |
| 6.10 | Bodembeschermingsgebied                        | 52 |
| 6.11 | Luchtkwaliteit                                 | 53 |
| 6.12 | Kabels en leidingen                            | 54 |
| 6.13 | Straalpad AFNORTH                              | 55 |
| 6.14 | Rijkswaterstaat                                | 55 |
| 6.15 | Milieubescherming, veiligheid en overige zones | 56 |
| 6.16 | Externe veiligheid                             | 57 |
| 6.17 | Cultuurhistorie en archeologie                 | 61 |
| 6.18 | Flora en fauna                                 | 62 |

## **7 Toekomstige situatie**

|     |                                                       |    |
|-----|-------------------------------------------------------|----|
| 7.1 | Dynamiek en flexibiliteit voor wonen                  | 63 |
| 7.2 | Bouw- en bouwaanduiding bijgebouwen                   | 64 |
| 7.3 | Het bestemmingsplan in relatie tot de Woningwet       | 66 |
| 7.4 | Specifieke aandachtsvelden                            | 67 |
| 7.5 | Woonomgeving                                          | 67 |
| 7.6 | Voorzieningen: veranderende draagvlakken en behoeften | 68 |
| 7.7 | Voorzieningen binnen 'wonen'                          | 69 |
| 7.8 | Beperkte bedrijvigheid in de kern                     | 69 |
| 7.9 | Karakteristieke gebieden en bebouwing extra beschermd | 70 |



|                        |    |
|------------------------|----|
| 7.10 Verkeer           | 70 |
| 7.11 Ontwikkelingen    | 71 |
| 7.12 Planwijziging     | 71 |
| 7.13 Verbijzonderingen | 72 |
| 7.14 Uitvoering        | 72 |
| 7.15 Handhaving        | 73 |

## **8 Het gemeentelijk beleid**

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 8.1 Beleidsoverwegingen bij het maken van regels | 74 |
| 8.2 Toetsingskader                               | 74 |
| 8.3 Wonen                                        | 75 |
| 8.4 Wonen en mantelzorg                          | 76 |
| 8.5 Centrum                                      | 77 |
| 8.6 Gemengd                                      | 77 |
| 8.7 Maatschappelijk                              | 78 |
| 8.8 Dienstverlening                              | 78 |
| 8.9 Bedrijf                                      | 78 |
| 8.10 Horeca en recreatie                         | 79 |
| 8.11 Water en groen                              | 79 |
| 8.12 Functionele zaken                           | 80 |
| 8.13 Waarde – Archeologie                        | 80 |
| 8.14 Waarde – Cultuurhistorie                    | 80 |
| 8.14 Visuele kwaliteit                           | 81 |
| 8.15 Nadere eisen ter verbetering                | 82 |
| 8.16 Tot slot                                    | 82 |

## **9. Toelichting op de regels en de verbeelding**

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 9.1 Algemeen                                                       | 83 |
| 9.2 Artikelsgewijs                                                 | 83 |
| 9.3 Eerst naar de verbeelding kijken en dan de regels lezen        | 84 |
| 9.4 De kleur op de verbeelding, het belangrijkste                  | 84 |
| 9.5 Wonen als voorbeeld van het meest voorkomende gebruik          | 84 |
| 9.6 Bouwmogelijkheden en vergunningen                              | 85 |
| 9.7 Hulp bij het rekenwerk, voorafgaande aan de vergunningaanvraag | 86 |
| 9.8 Overige bestemmingen al helemaal gemakkelijk                   | 86 |
| 9.9 Kijken op de verbeelding                                       | 86 |
| 9.10 Bijlagen bij de regels                                        | 87 |





## **10 Haalbaarheid**

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 10.1 De financiële haalbaarheid    | 89 |
| 10.2 Grondexploitatieplan          | 89 |
| 10.3 Maatschappelijke haalbaarheid | 89 |

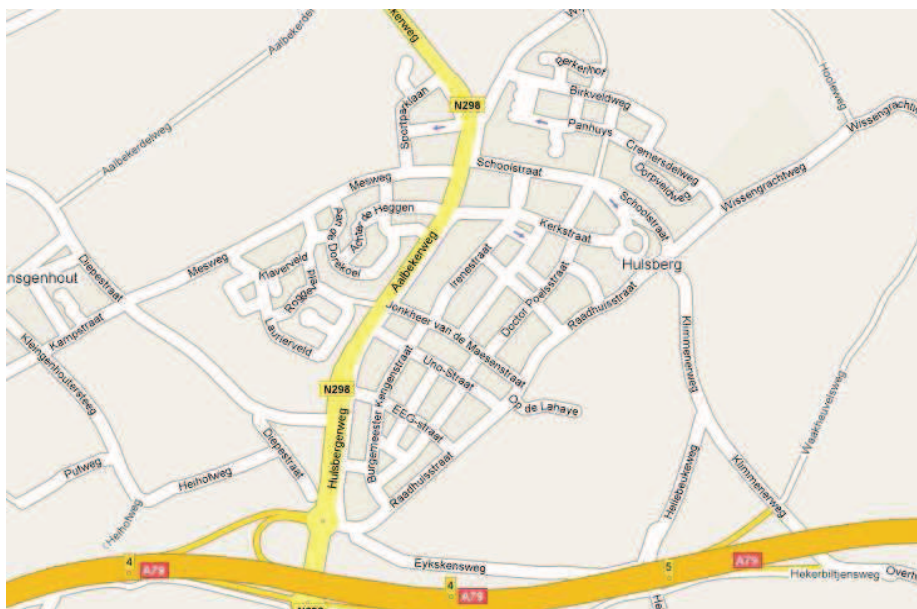
## **11 Procedure**

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 11.1 De te volgen procedure                                | 91 |
| 11.2 Het vooroverleg met diensten van Rijk en<br>provincie | 92 |
| 11.3 Uitkomsten vooroverleg                                | 92 |
| 11.4 Informatieavond                                       | 92 |
| 11.5 Ontwerp bestemmingsplan                               | 92 |
| 11.6 Vaststelling bestemmingsplan                          | 93 |

## **Bijlagen**

|                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------|-----|
| bijlage 1: Reacties vooroverleg                                      | 93  |
| bijlage 2: Overleg artikel 10 Bro standpunt college                  | 109 |
| bijlage 3: Verslag informatieavond                                   | 115 |
| bijlage 4: Zienswijzenrapport en overzicht ambtshalve<br>wijzigingen |     |
| bijlage 5: Raadsbesluit                                              |     |





### Overzicht straatnamen:

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Aalbekerweg                 | Mgr. Brulsstraat      |
| Aan de Dorekoel             | Op de Lahaye          |
| Achter de Heggen            | Panhuys               |
| Beatrixplein                | Panhuyshof            |
| Beneluxstraat               | Panhuisweg            |
| Berkenhof                   | Parallelweg Noord     |
| Bernhardstraat              | Parallelweg Zuid      |
| Birkveldweg                 | Pr. W. Alexanderplein |
| Burgemeester Kengenstraat   | Raadhuisstraat        |
| Burgemeester A. Campostraat | Rembrandstraat        |
| Churchillstraat             | Roggeveld             |
| Cremersdelweg               | Schoolstraat          |
| Doctor Poelstraat           | Sint Clemensstraat    |
| Dorekuilsweg                | Sportparklaan         |
| Dorpveldweg                 | Unostraat             |
| Eegstraat                   | Vlasveld              |
| Europaplein                 | Vondelstraat          |
| Frank Smitsstraat           | Wijnandsraderweg      |
| Gouveneur Houbenstraat      | Wilhelminaplein       |
| Jef Schillingsstraat        | Wissengrachtweg       |
| Jonkheer vd Maesenstraat    |                       |
| Julianastraat               |                       |
| Hulsbergerweg               |                       |
| Kaalstreek                  |                       |
| Kerkheuvel                  |                       |
| Kerkstraat                  |                       |
| Klaverveld                  |                       |
| Klimmenerweg                |                       |
| Klinkerhofke                |                       |
| Kloosterlaan                |                       |
| Lange Akker                 |                       |
| Mesweg                      |                       |



## 1 Inleiding



### 1.1 Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de kern Hulsberg.

De gemeente Nuth is bezig met haar actualiseringstraject voor bestemmingsplannen. De verouderde bestemmingsplannen dienen derhalve geactualiseerd en tegelijkertijd gedigitaliseerd te worden. Hierdoor wordt gekomen tot een betere interne en externe informatievoorziening en wordt latente rechtsongelijkheid opgeheven. Het bestemmingsplan Hulsberg is één van de bestemmingsplannen binnen dit traject.



De huidige bestemmingsplannen (10 stuks) dateren uit de periode van 1961 tot en met 2001. Een groot gedeelte daarvan is ouder als 10 jaar en voldoet niet meer aan de eis dat een plan niet ouder mag zijn dan 10 jaar.

Om binnen de kern adequaat te kunnen toetsen op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, wenst de gemeente derhalve te beschikken over een eenduidige en actuele planologische regeling voor de gehele kern.

De kern Hulsberg heeft voornamelijk een woonfunctie. Aan en in de nabijheid van het Europaplein zijn geconcentreerd enkele voorzieningen voor de dagelijkse behoefte gelegen. Daarnaast zijn voornamelijk aan de Hulsbergerweg (kleinschalige) bedrijven gevestigd.

- 1 Europaplein Hulsberg
- 2 topografische  
ondergrond  
kern Hulsberg



## 1.2 De geldende bestemmingsplannen.

Voor het plangebied zijn in ieder geval, tot het onherroepelijk worden van deze planherziening, een tiental bestemmings- c.q. wijzigingsplannen van kracht:

- Hoofdzakenplan Hulsberg,  
vastgesteld door de Raad 5 september 1961 en  
goedgekeurd door G.S. 30 april 1962;
- bp Panhuys IV, 1<sup>e</sup> wijziging,  
vastgesteld door de Raad 13 april 1977 en goed-  
gekeurd door G.S. 27 juni 1977;
- bestemmingsplan kern Hulsberg II,  
vastgesteld door de Raad 21 december 1978 en  
goedgekeurd door G.S. 1 mei 1979;
- Algemeen bp Hulsberg,  
vastgesteld door de Raad op 21 april 1980 en  
goedgekeurd door G.S. op 30 juni 1981;
- bp Kern Hulsberg,  
vastgesteld door de Raad 21 april 1980, goedge-  
keurd door G.S. 7 juli 1981, Kroonbesluit 23 april  
1985;
- bp Meswa,  
vastgesteld door de Raad 18 juni 1981 en goedge-  
keurd door G.S. 7 september 1982;
- bp Dorekoel,  
vastgesteld door de Raad 2 juni 1986 en goedge-  
keurd door G.S. 16 december 1986;
- bp Dorekoel 2,  
vastgesteld door de Raad 15 september 1998 en  
goedgekeurd door G.S. 16 maart 1999;
- 1<sup>e</sup> partiële herziening kern Hulsberg,  
vastgesteld door de Raad 28 november 1989 en  
goedgekeurd door G.S. 10 april 1990;
- bp Dorekoel, herziening 2001,  
vastgesteld door de Raad 18 december 2001 en  
goedgekeurd door G.S. 26 maart 2002.





### 1.3 Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen.

Een toenemend belang van de bestaande woningvoorraad tegenover nieuwbouw, de instandhouding van de voorzieningen en het behoud van de leefbaarheid zijn nieuwe vraagstukken, die op een kern als Hulsberg afkomen. Dit bestemmingsplan moet juridisch en planologisch zodanig ingericht worden, dat op die vraagstukken en daaruit voortvloeiende veranderingen in vraag en aanbod van de benodigde ruimte ingespeeld kan worden.

1 luchtfoto kern Hulsberg







Onderstaande maatschappelijke veranderingen blijken een grote invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van kernen als Hulsberg te hebben:

- ☐ veranderingen in de bevolkingssamenstelling (stagnerende groei, vergrijzing/ontgroening);
- ☐ behoefte aan kwaliteit in de leefomgeving;
- ☐ behoefte aan door de overheid geregelde (sociale) veiligheid;
- ☐ meer vrije tijd en toenemende vraag naar recreatieve voorzieningen;
- ☐ toenemend autogebruik;
- ☐ toenemend milieubesef.

#### 1 historisch bebouwing

De mate waarin hierop ingespeeld kan worden, bepaalt in hoge mate de leefbaarheid van de kern. In tegenstelling tot vroeger, toen groeifactoren de ruimtelijke ontwikkeling bepaalden, ligt nu de nadruk op verandering en vernieuwing.

Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn: beheer van het bestaande, duurzaamheid, zuinig ruimtegebruik, kwaliteit en behoud van de leefbaarheid.





#### 1.4 Het bestemmingsplan Hulsberg.

De genoemde maatschappelijke veranderingen hebben consequenties voor de inhoud van het bestemmingsplan Hulsberg. Het ten gevolge van de veranderingen gevoerde beleid zal in de regels vertaald worden. Inzet is zoveel mogelijk direct te regelen om het aantal procedures zoveel mogelijk te beperken.

Teneinde toch de nodige flexibiliteit in te bouwen om ook in de toekomst op de zich aandienende maatschappelijke veranderingen in te kunnen spelen, is in het plan ook een aantal afwegingsmomenten (onthefing, wijziging) ingebouwd, met bij de afweging te betrekken criteria.

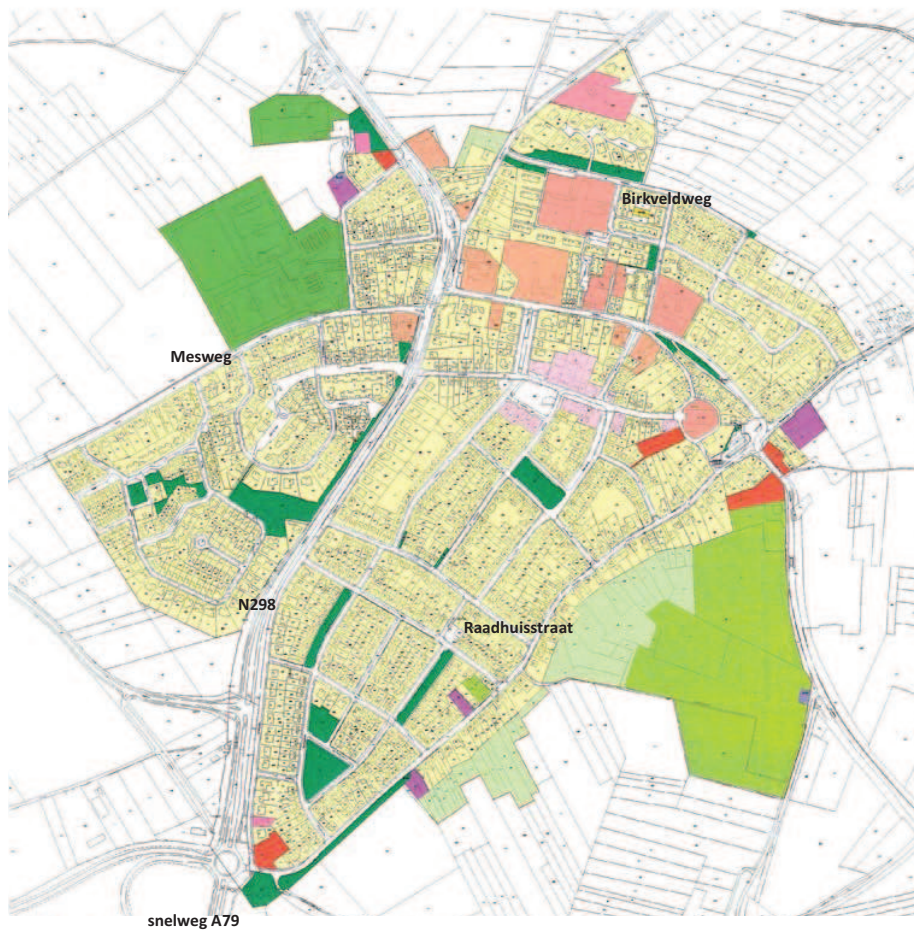
1 N298

#### 1.5 Ligging en begrenzing van het plangebied.

Het plangebied Hulsberg is in het zuiden van de gemeente Nuth gelegen. De omvang en vorm van de kern Hulsberg is reeds in het verleden bepaald door de aanwezige beek- en droogdalen, maar ook door de snelweg A79 en de weg N298.

De perceelsgrenzen gelden veelal als grens van het bestemmingsplan. Deze plangrens is mede bepaald aan de hand van het bestemmingsplan buitengebied en de kerncontouren zoals vastgesteld door de provincie Limburg.





#### 1 begrenzing plangebied

Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de snelweg A79. In het westen wordt de kern van oudsher begrensd door de provinciale weg N298. In het verleden is de kern Hulsberg echter over deze weg gegroeid. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Birkveldweg, in het oosten door de Raadhuisstraat en in het noordwesten door de Mesweg. In de meeste gevallen vormen de aan deze wegen gelegen woningen met bijbehorende achtertuinen de overgang naar het buitengebied.





### **1.6 Juridische planvorm.**

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd deregulerend en zodanig gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. Door zo weinig mogelijk regels dient gekomen te worden tot (bouw)vergunningverlening.

De keuze voor een op perceelsniveau uitgewerkt plan uit zich vooral in de plankaart. Op detailniveau is aangegeven wat waar gebouwd is, en zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor afzonderlijke woningen en voorzieningen aangegeven. Dit wel op een zodanige wijze dat het belang van de burens daarbij vooraf is meegewogen.

Om verwarring tussen Wro (Wet ruimtelijke ordening), het bestemmingsplan, en Woningwet, vergunningvrij bouwen, zoveel mogelijk te voorkomen zijn, daar waar juridisch doelmatig, deze qua regeling en begripsbepalingen, o.a. over bijgebouwen en erf, op elkaar afgestemd.

Door een uniforme regeling voor alle inwoners van de kern Hulsberg en de gemeente Nuth is sprake van een grote mate aan rechtszekerheid en rechtsgelijkheid.





### 2.1 Inleiding.

Het Rijk heeft de afzonderlijke nota's met daarin de diverse aspecten van het ruimtelijk beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. Deze nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de 5<sup>e</sup> Nota over de Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, maar ook uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en het Nationale Verkeers- en Vervoersplan. De Nota Ruimte is als integraal product van betekenis voor het ruimtelijk beleid.

Naast de Nota Ruimte zijn ook de Nota Belvedere c.q. het Verdrag van Malta en de Vogel- en Habitatrichtlijn van invloed op het op te nemen beleid in een bestemmingsplan.

### 2.2 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling (27 februari 2006).

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

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen, waartoe Hulsberg behoort, en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke waarden;
- borging van de veiligheid;

waarbij de laatste drie op dit bestemmingsplan van toepassing zijn. Bundeling van economie en verstedelijking staat centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen.

1 Nota 'Ruimte'



Bij de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en dient er aan de gemeente ruimte te worden geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei.

Eveneens dient voldoende ruimte te worden geboden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Het bestemmingsplan Hulsberg komt hieraan tegemoet.

Binnen de Nota Ruimte zijn nationale landschappen aangewezen. Hierbinnen zijn ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt (ja, mits-regime).

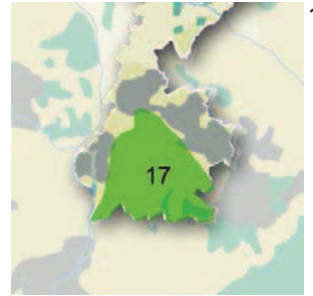
Ook het Heuvelland, waarin Hulsberg is gelegen, is aangewezen als nationaal landschap. Als kernkwaliteiten gelden het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en het reliëf.

De behoefte aan een woning in een dorpse of landelijke omgeving is dan ook nog steeds groot, terwijl daar tegenover diverse waarden van het landelijk gebied behouden moeten worden. Het is een uitdaging de groene functie en het wonen zo met elkaar te verweven dat daaruit een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit van een dorp, zoals Hulsberg, ontstaat.

Op het gebied van wonen voorziet dit plan in een regeling die aanpassing van de bestaande woonvoorraad aan de eisen en wensen van deze tijd mogelijk maakt.

### 2.3 Nota mobiliteit.

De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte. De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.



1



2

- 1 nationaal landschap  
Heuvelland
- 2 Nota Mobiliteit



Daarbij dient de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd te worden. In Europees verband zijn hier afspraken over gemaakt. In 2010 dienen voor bestaande situaties de normen ten aanzien van de luchtkwaliteit gehaald te worden.

De Nota Mobiliteit legt de nadruk op het belang van verkeersafwikkeling en distributie. Indien gemeenten regels stellen ten aanzien van tijdsvensters en voertuigeisen, zijn zij verplicht deze in regionaal overleg af te stemmen met buurtgemeenten, verlader, vervoerders en detailhandel. Door de groei van commerciële activiteiten in het centrum dient er bij de ontwikkeling aandacht te zijn voor verkeersafwikkeling en distributie. In de kern Hulsberg zijn kleinschalige voorzieningen gelegen. In het bestemmingsplan zijn binnen de bestemmingen verkeer, zowel rijbanen, groenstroken als voetpaden opgenomen. Binnen deze grenzen kan de verkeersstructuur eenvoudig aangepast worden.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de fiets. Er dient een netwerk van veilige routes en parkeervoorzieningen voor fietsers verzorgd te worden. Gezien de omvang en verkeersstructuur van de kern Hulsberg zijn geen afzonderlijke fietspaden gelegen. Fietsers kunnen op een veilige manier gebruik maken van de bestaande wegenstructuur.

#### **2.4 Nota Belvedere (1999).**

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

Bescherming van cultuurhistorische waarden geeft het landschap en de dorpskom of wijk diepgang. Ze vertellen iets over het verleden en over hoe de mensen met het landschap omgingen. De mensen hebben tegenwoordig behoefte aan verhalen en een landschap met verleden is daar uitermate geschikt voor.



De cultuurhistorie in het landschap kan toeristen en recreanten trekken. Daarnaast is variatie in landschappen, met respect voor cultuurhistorische waarden, aantrekkelijker dan een eenheidsworst.

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

Ook in de kern Hulsberg zijn enkele Rijksmonumenten en beeldbepalende panden gelegen, waarvan de kwaliteit geëtaleerd en beschermd dient te worden. Hulsberg maakt daarnaast onderdeel uit van een Belvédèregebied Heuvelland.

De fysieke dragers die betrekking hebben op Hulsberg zijn:

- kenmerkende landschapselementen in hun landschappelijke samenhang, zoals holle wegen, grafen en dergelijke;
- de kleinschalige verkaveling;
- de historische boerderijen en bouwwerken;
- unieke archeologische bewoningssporen.

In dit bestemmingsplan wordt in ieder geval rekening gehouden met:

- archeologie;
- het historische landschapspatroon: paden, wegen, pleinen, velden, etc.
- monumenten.

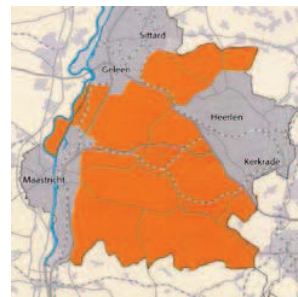
#### Verdrag van Malta (1992).

Het verdrag van Malta is een Europees Verdrag, waarin de ondertekende landen hebben afgesproken bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Het uitgangspunt is 'behoud in situ' oftewel behoud in de bodem.

Het beleidskader wordt thans gevormd door de op het verdrag van Malta gestoelde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), per 1 september 2007 in werking getreden, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), per 1 juli 2008 in werking getreden.



1

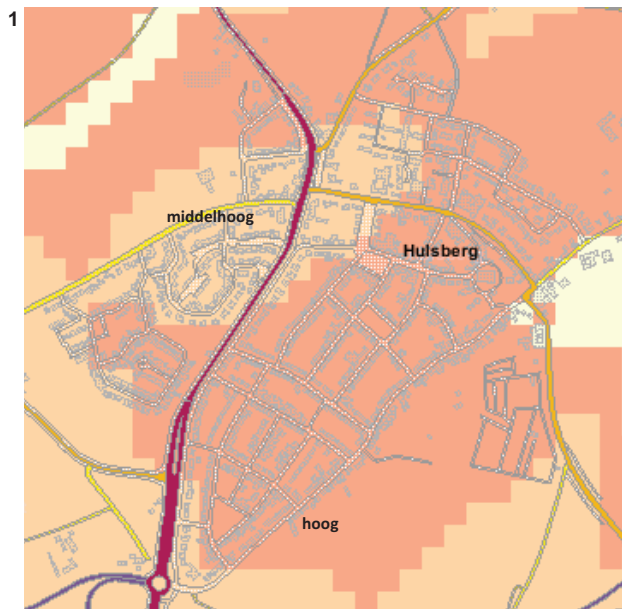


2

- 1 belvedere
- 2 belvederegebied
- Heuvelland







De bedoeling is dat iedere gemeente op korte termijn zijn eigen archeologiebeleid gaat formuleren. De gemeente Nuth is in samenwerking met Parkstad Limburg dit aan het opstellen. Dit beleid is echter nog niet door de Raad vastgesteld en wordt vooralsnog niet in dit bestemmingsplan verwoord.

Aangezien er nauwelijks nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voorkomen zijn de consequenties ten aanzien van verstoring van archeologische waarden nagenoeg nihil.

1 archeologische  
verwachtingswaarden

Het nieuwe bestemmingsplan zal voor zover relevant dit beleid bevorderen.



## 2.5 Natura 2000/Natuurbeschermingswet.

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van waardevolle gebieden. De wet kent drie typen:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde natuurmonumenten;
- gebieden aangewezen door de minister van LNV.



De Natura 2000-gebieden zijn de gebieden die op grond van de (Europese) Vogelrichtlijn en de (Europese) Habitatrichtlijn zijn aangewezen zijn om het duurzame voortbestaan van de meest bedreigde soorten en habitattypen te verzekeren. In en rondom deze gebieden moet rekening gehouden worden met de randvoorwaarden voor het voortbestaan van de bedreigde soorten en Habitattypen.

Ten noordoosten van de kern Hulsberg is het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal gelegen. Dit beekdal loopt van Heerlen tot Geleen met (kwelafhankelijke) elzenbroekbossen en zeggevegetaties. Het is het leefgebied van de Zeggekorfslak, de Nauwe korfslak, de Gaffellibel, het Vliegend hert en de Kansalamander.

Het bebouwde gebied valt buiten het Natura 2000-gebied. Gelet op de intentie van dit bestemmingsplan, als beheersplan met weinig ruimtebeslag, zullen alleen de meer algemene inzichten over biotopen en habitat doorwerking hebben in de bestemmingsplanregels van onbebouwde gronden.

1 ligging Natura 2000-gebied  
Geleenbeekdal





#### 3.1 Inleiding.

Het beleid van de provincie Limburg is vastgelegd in diverse beleidsstukken, welke van invloed zijn op dit bestemmingsplan. Deze worden hieronder besproken.

#### 3.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006):

##### Liefde voor Limburg.

In het POL (vastgesteld d.d. 22 september 2006 en in 2008 geactualiseerd) is het provinciale beleid vastgelegd.

Het provinciaal beleid voor het landelijk gebied is in drie hoofdlijnen weer te geven:

- instandhouding van een vitaal landelijk gebied, met voldoende dynamische dorpen om een goed woonklimaat en leefklimaat voor de daar wonende en werkende bevolking te bieden;
- een kwaliteitsslag op tal van terreinen, zoals natuur, water, bodem, toerisme en recreatie en landbouw;
- beheersing en waar mogelijk terugdringing van de verstening van het landelijke gebied met het oog op natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Het gehele Heuvelland, inclusief de gemeente Nuth en de kern Hulsberg, valt binnen het kwaliteitsprofiel waardevol regionaal landschap. Bijzondere kwaliteiten zijn aanwezig op het gebied van watersystemen en aardkundige verschijningsvormen, alsmede vanwege de veelheid aan cultuurhistorische kenmerken en monumenten. Het landschap is attractief, wordt intensief benut voor recreatie en toerisme, maar heeft een kwetsbare ecologische structuur. De meeste kernen hebben een kleinschalig karakter, waarbij de basisvoorzieningen meestal zijn geconcentreerd in de grotere kernen.

Binnen dit profiel is behoud en ontwikkeling van een verbrede plattelandseconomie het doel, waarbij naast de meer extensieve landbouw ook toerisme en kleinschalige vormen van bedrijvigheid in de kernen cruciaal zijn voor het instandhouden van het landschap.

- 1 POL 2006  
2 uitsnede POL





Daarnaast moet ten aanzien van water, milieu en ecologie een hoge kwaliteit worden bereikt en behouden. Aan de groei van kernen en bedrijventerreinen zijn grenzen (contouren) gesteld, terwijl meer ruimte wordt gegeven voor natuurontwikkeling en watersystemen en extensivering van de landbouw.

De kern Hulsberg is een kern met een vastgestelde contour. De kern wordt omringd door de perspectieven vitaal landelijk gebied, ruimte voor veerkrachtige watersystemen en provinciale ontwikkelingszone groen (POG).

Een belangrijke beleidsopgave betreft de bescherming van de natuurlijke kwaliteiten. Daartoe is een viertal raamwerken vastgelegd.

In het kristallen raamwerk staat de milieukwaliteit, met name de aspecten geluid, stank, veiligheid en de kwaliteit van lucht, water en bodem, centraal. Hulsberg is gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland.

Het groene raamwerk richt zich op behoud/versterking van verscheidenheid (diversiteit in soorten en ecosystemen) en natuurlijkheid (volledige ecosystemen).

- 1 groene raamwerk
- 2 blauwe raamwerk
- 3 kristallen raamwerk



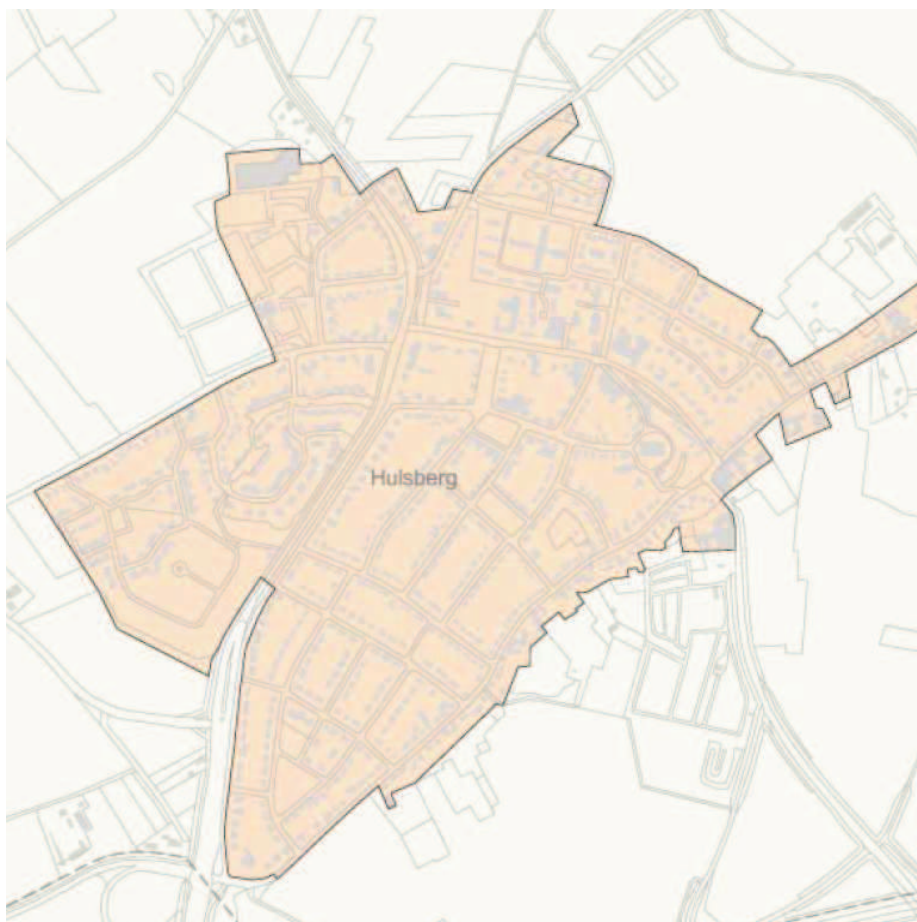
Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Doel is onder andere het tegengaan van wateroverlast en erosie alsmede verdroging. Hulsberg is gelegen in een infiltratiegebied en grenst ten noordoosten aan het beekdal van de Geleenbeek.

Het bronzen raamwerk richt zich op aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Hulsberg is gelegen in een gebied dat aardkundig van internationaal/nationaal belang is.

Aan deze, in de diverse raamwerken vastgelegde, kwaliteiten wordt in dit bestemmingsplan aandacht besteed. In het bestemmingsplan worden zoneringen opgenomen, welke worden besproken in het hoofdstuk 'sectorale aspecten'.

Het aangeven van duurzame/realistische plangrenzen is een bijdrage aan het behoud van de meeste waarden.





### 3.3 POL-herziening op onderdelen 'Contourenbeleid Limburg' (2005).

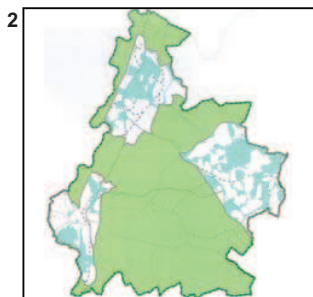
Op 24 juni 2005 is een POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg vastgesteld. Hierin zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van rood en groen zodanig aangepast dat recht wordt gedaan aan enerzijds het behoud en realisering van landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds ruimte wordt geboden voor noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden.

Ook voor de kern Hulsberg is de contour vastgelegd. Binnen de contour geldt voor nieuwbouw geen belemmering. De belangrijkste voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden buiten de contouren is het realiseren van kwaliteit, zowel op de te ontwikkelen plek als in breder verband.

1 contour Hulsberg







Aantasting van de door de provincie in de POL-herziening vastgestelde waarden, het aanwezige basiskapitaal, bestaand uit de aardkundige, cultuurhistorische en natuurwaarden, moet voorkomen worden.

### 3.4 POL-herziening op onderdelen EHS (2005).

Middels de POL-herziening op onderdelen EHS wordt de Provinciale Ecologische Structuur (PES) onderverdeeld in gebieden behorend tot de Rijks Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

In gebieden die tot de EHS horen geldt het nee, tenzij-principe.

Gebieden die tot de POG horen krijgen een apart planologisch regime: de ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG, waarbij uitgangspunt is dat deze ontwikkelingen (door de beschikbaarheid van middelen) leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur.

### 3.5 POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Naar aanleiding van het aanwijzen van het Heuveland Zuid-Limburg als Nationaal Landschap in de Nota Ruimte (vastgesteld 17 mei 2005) is de POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg opgesteld (vastgesteld 14 oktober 2005).

In deze aanvulling wordt aan de kernkwaliteiten uit de Nota Ruimte, zijnde:

- het reliëf;
- het groene karakter;
- de schaalcontrasten,

de volgende kernkwaliteit toegevoegd:

- de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen.

- 1 POL-herziening  
op onderdelen EHS
- 2 nationaal landschap
- bron:  
provincie Limburg



Het beschermen en versterken van deze vier landschappelijke kernkwaliteiten is een leidend aspect bij ontwikkelingen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Het beleid voor bouwen buiten de contouren in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg, is de Limburgse invulling van het 'Ja, mits-beleid' uit de Nota Ruimte. De landschappelijke kernwaarden zijn een verbijzondering van het basiskapitaal uit deze POL-herziening.

Naast de bovenstaande kernkwaliteiten is een bijzondere kwaliteit van Zuid-Limburg, dat veel landschappelijke waarden nog in een oorspronkelijke, betekenisvolle samenhang tussen ondergrond, natuur en cultuurhistorie voorkomen.

Op deze kernwaarden en de samenhang wordt ingegaan in de analyse, teneinde waarden te benoemen en planologisch te beschermen.

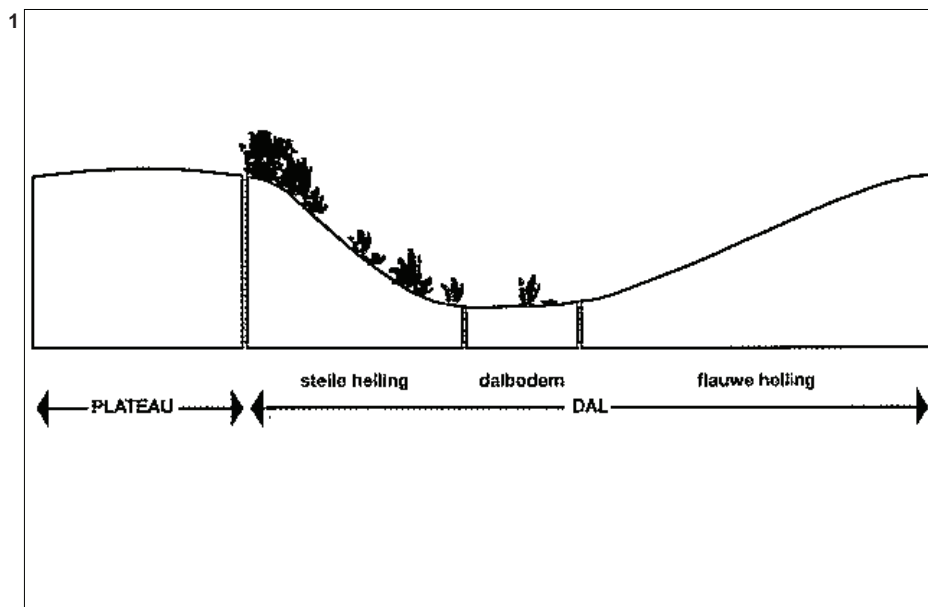
### **3.6 Landschapsvisie Zuid-Limburg.**

De landschapsvisie Zuid-Limburg is een project van de provincie en de Wageningen Universiteit. Het beschrijft hoe bijzondere kwaliteiten van het Zuid-Limburgse landschap versterkt kunnen worden.

In de visie zijn voorstellen uitgewerkt als basis voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De provincie geeft hiermee invulling aan de begrippen 'behoud door ontwikkeling' en 'bescherming van de kernkwaliteiten' zoals deze voor het nationaal landschap Zuid-Limburg zijn geformuleerd.

Het is een groen raamwerk, bestaande uit dalen, steile hellingen en beplantingen rondom de dorpen. Dat raamwerk accentueert de natuurlijke en cultuurhistorische structuur van het landschap, biedt ruimte voor natuurontwikkeling en recreatie en verschaft de cultuurhistorische objecten een duurzaam ruimtelijk kader.





De kern Hulsberg grenst aan het beekdal van de Hulsbergerbeek en is gelegen op de overgang helling –plateau. Bij de historische objecten in de dalen en steile hellingen zou de ruimtelijke samenhang vergroot kunnen worden.

### 3.7 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg 2007.

Als antwoord op de behoefte aan dynamiek die de huidige samenleving kenmerkt, is de provincie Limburg de weg ingeslagen van een meer ontwikkelingsgerichte aansturing, om binnen de provinciale beleidskaders te komen tot meer slagvaardigheid en kwaliteit van de ruimtelijke ordening.

De Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg (januari 2007) is een hulpmiddel voor gemeenten bij het toepassen van enige beleidsvrijheid. Daarnaast wordt de Handreiking gebruikt voor de beoordeling van bestemmingsplannen.

Ook in dit bestemmingsplan is de beleidsvrijheid zoals geboden en beschreven in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg door de provincie Limburg als inspiratiebron voor gebiedsafbakening en regelgeving gebruikt.

- 1 landschapsvisie  
Zuid-Limburg
- 2 Handreiking ruimtelijke  
ontwikkeling Limburg



## 4 Gemeentelijk beleid

### 4.1 Inleiding.

De gemeente Nuth heeft voor het voeren van beleid diverse beleidsstukken voorhanden. Deze stukken kunnen ook van invloed zijn op het bestemmingsplan. Hierna worden de diverse stukken kort toegelicht en daar waar nodig wordt het beleid opgenomen in de regels en op de verbeelding.

### 4.2 Strategische visie Nuth 2015 (2003).

#### Strategische visie Nuth 2015 (2003)

Volgens de Strategische Visie Nuth 2015 is in 2015 een situatie ontstaan waarin de gemeente Nuth behoud van het woon- en leefklimaat nadrukkelijk combineert met geconcentreerde en zeer selectieve ontwikkeling op die locaties, waar dat mogelijk, wenselijk en noodzakelijk is. Het gaat om ontwikkelingen die passen bij de maat van de gemeente, die het groene karakter en de leefbaarheid op onderdelen verbeteren en die logisch aansluiten op ontwikkelingen en economische structuren in de directe omgeving van Hulsberg. Deze ontwikkelingen zijn actief gestimuleerd en gestuurd.

Ter verbetering van het woon- en leefklimaat zijn in 2015 storende bedrijfsactiviteiten uit alle kernen verplaatst. In de grotere kernen ontwikkelt de gemeente multifunctionele ontmoetingsruimtes.

Qua landschap sluit de gemeente Nuth door de realisatie van een 'landschapspark' aan bij 'De Graven' enerzijds en het Heuvelland anderzijds. Het aantal landbouwbedrijven in de gemeente neemt af en agrarische nevenactiviteiten worden ontwikkeld op het gebied van toerisme, recreatie en natuurbeheer. Toeristisch-recreatief gezien biedt de gemeente vooral ruimte aan fiets- en wandeltoerisme.

De bedrijvigheid in de kern Hulsberg zelf bestaat nu uit enkele commerciële functies (supermarkt, bakker, slager etc.) én pensions en kleine hotels. Hulsberg heeft hiermee z'n oude toeristisch-recreatieve invulling weer in zekere zin teruggekregen. Het aanwezige historische karakter is door een zorgvuldig beleid gewaarborgd en waar mogelijk versterkt.



De uitbreiding van de camping én het bieden van ruimte aan een meer grootschalige toeristisch-recreatieve dagvoorziening aan de zuidkant van het dorp sluiten hier goed op aan. Ook sluit dit goed aan op de economische structuur van het nabijgelegen toeristencentrum Valkenburg.

#### **Nuth in 2020, de kunst van het verbinden**

##### **Strategische visie van de gemeente Nuth (2007).**

De visie uit 2003 is waar nodig aangepast en doorgetrokken naar 2020. Het is de kunst om nog meer ambities met elkaar te verbinden en de toekomst van Hulsberg zo vorm te geven. Een toekomst waarin vitaliteit en veiligheid borg staan voor een fijne woon-, werk- en leefomgeving voor alle groepen in de samenleving.

Gebleken is dat de strategische visie 2015 niet rigoreus gewijzigd hoefde te worden, maar dat er wel accenten en nuanceringen verschuiven door de mogelijkheden die ontstaan door verbindingen. Daarbij is de focus gericht op een aantal specifieke speerpunten. Hiermee moet Hulsberg herkenbaar zijn voor haar inwoners en voor de mensen die Hulsberg bezoeken of er zich willen vestigen.

De hoofdlijnen voor de toekomst zijn:

- actief beleid gericht op de inrichting en beheer van het landschap;
- actief beleid, gericht op het behoud van waardevolle panden en waar nodig toekennen van een nieuwe bestemming;
- actief planontwikkelingsbeleid op nadrukkelijk geselecteerde locaties;
- actief beleid gericht op benutting van de kansen die vergrijzing met zich mee brengt en het faciliteren (verbinden) van de ondernemers die hierin een rol willen spelen;
- actieve grondpolitiek om zo posities te verwerven om gewenste ontwikkelingen (én behoud) mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen ten te gaan en te voorkomen;





1

2



- actief acquisitiebeleid gericht op het aantrekken van ondernemers die passen bij het gewenste profiel van Hulsberg en het zijn van een bindende factor in het ondernemersnetwerk;
- actief beleid om mensen gebruik te kunnen laten maken van de voorzieningen die bijdragen aan het woon- en leefklimaat in de kernen.

In het bestemmingsplan worden ter invulling van deze hoofdlijnen waardevolle panden op kaart gezet. Voor deze panden wordt in de regels een flexibel beleid opgenomen. Daarnaast zal aan het centrumgebied een ruime bestemming worden toegekend waarbinnen uitwisseling en nieuwvestiging van voorzieningen eenvoudig te realiseren is.

- 1 ontwikkelingsrichting  
woonvisie Hulsberg
- 2 woonvisie Nuth

#### 4.3 Woonvisie gemeente Nuth.

De woonvisie schetst het lange termijn toekomstbeeld van wonen in Hulsberg, een concrete ontwikkelingsrichting voor 2010 en de weg daar naartoe.

Uitgangspunten woonvisie:

- bouwen voor de behoeften van inwoners;
- inwoners in beginsel de kans geven in hun eigen buurt, kern of gemeente een woning te verkrijgen;
- bouwen om, binnen de mogelijkheden, ontgroening tegen te gaan;





- woonmilieus creëren van bijzondere aard en kwaliteit;
- realiseren van kwaliteit op niveau van de woning en directe omgeving op stedenbouwkundig niveau;
- afspraak is afspraak.

Hulsberg heeft een herkenbaar historisch centrum met verschillende uitlopers in historische linten. Hulsberg is een tamelijk 'gesloten' kern met in beginsel voldoende sociaal-maatschappelijke voorzieningen. De bestaande woningvoorraad is eenzijdig. Een groot aantal woningen dateren uit de jaren vijftig van de vorige eeuw.

In de kern zullen de komende jaren nog diverse bouwplannen gerealiseerd worden. De gebiedsontwikkeling van 'Panhuys' zal de woningvoorraad voor een groot deel bepalen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat bouwkavels op het sportcomplex (voormalige handbalvelden en speeltuintje) worden gerealiseerd. Ook zal Wonen Zuid starterswoningen realiseren op de voormalige woonwagenlocatie Dorekoel.

Na 2010 komt door de eenzijdigheid en de ouderdom van de woningvoorraad een aantal locaties in aanmerking voor renovatie, herstructurering en/of vervanging. De omgeving van het Europein dient te worden opgewaardeerd in verband met de kwaliteit van de openbare ruimte en de verouderde omgeving en woningaanbod.

#### **4.4. Verkeersveiligheidsplan 2006**

In het verkeersveiligheidsplan staan de uitgangspunten beschreven die richting geven aan de verkeersveiligheidsdoelstelling van de gemeente. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de wegcategorisering en het bepalen van het kader waarbinnen de maatregelen kunnen worden voorgesteld.



Doelstelling van de gemeente Nuth is om, naast een infrastructurele aanpak, met name te streven naar een verdere uitwerking van gedragsbeïnvloedende maatregelen (educatie, voorlichting en verkeershandhaving).

Deze nota is niet direct van invloed op het bestemmingsplan. Wel is de verkeersruimte in de kern Hulsberg van een bestemming voorzien met een planologische regeling, waarbinnen alle inrichtingselementen opgenomen zijn. Op deze manier levert het bestemmingsplan een bijdrage aan de uitvoerbaarheid van het verkeersveiligheidsplan, zodat mogelijke reconstructies zonder veel procedures in gang kunnen worden gezet.

#### **4.5 Nota inzake oprichten bijgebouwen.**

Binnen de gemeente Nuth zijn diverse bestemmingsplannen vigerend. Binnen deze bestemmingsplannen gelden diverse regelingen met betrekking tot bijgebouwen. In het kader van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid is het noodzakelijk geweest te komen tot een algehele uniformering van bijgebouwenregelingen.

De regeling luidt globaal dat, binnen de rode contour, het totale oppervlak aan bijgebouwen maximaal 70 m<sup>2</sup> mag bedragen. Bij percelen groter dan 1000 m<sup>2</sup> mag het totale oppervlak aan bijgebouwen 100 m<sup>2</sup> bedragen en bij percelen die bestemd zijn voor bijgebouwen minder dan 175 m<sup>2</sup> zijn mag ten hoogste 40% van het perceel bebouwd zijn.

Daarnaast kan middels ontheffing het oppervlakte aan bijgebouwen nog met 10% verhoogd worden. In de nota zelf, zijn de specifieke regelingen opgenomen.

Bij de regeling in dit bestemmingsplan gelden deze rechten als basis. De 10%-regeling is echter direct toegestaan, waardoor 80 m<sup>2</sup> danwel 110 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen opgericht mag worden.



#### **4.6 Welstandsnota Landelijk Parkstad.**

Met het van kracht worden van de herziene woningwet per 1 januari 2003 is elke gemeente verplicht welstandsbeleid vast te stellen. De Welstandsnota Landelijk Parkstad is de nadere uitwerking op gemeentelijk niveau van de Kadernota Zuid-Limburg. In deze kadernota staan de op regionaal niveau vastgestelde uitgangspunten voor het gehele district Parkstad.

Na een algemene beschrijving van de aanwezige kwaliteiten in het grondgebied van het rayon Parkstad, waarin onder meer het landschap en de bebouwing in het algemeen besproken worden, is per deelgebied een welstandvisie opgesteld.

Aan de gebieden zijn tevens welstandsniveaus toegekend, te weten 1: bijzonder welstandsgebied; 2: potentieel welstandsgebied; 3: regulier welstandsgebied; 4: vrij welstandsgebied.

De lintzone van de kern Hulsberg, niveau 1, is bijzonder welstandsgevoelig. Deze zone bestaat voornamelijk uit lange linten met bebouwing in grootschalig blokpatroon. Het beleid is gericht op het beschermen en instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur.

Het overige deel van de kern, niveau 2, is een welstandsgevoelig gebied door de situering nabij de waardevolle en kwalitatief hoogwaardige elementen. De decenniumstraten zijn minder welstandsgevoelig maar dragen wel bij aan de belevingswaarde van de kern. Het beleid is gericht op het deels beschermen van bestaande kwaliteiten en deels sturen van nieuwe ontwikkelingen.





#### 4.7 Monumenten en beeldbepalende panden.

Binnen de kern Hulsberg zijn diverse Rijksmonumenten gelegen, te weten:

- kerk, Kerkheuvel;
- klooster, Schoolstraat 5;
- Klimmenerweg 8;
- Klimmenerweg 10/12.

- 1 klooster, Schoolstraat 5
- 2 kerk, Kerkheuvel
- 3 Klimmenerweg 10/12
- 4 Klimmenerweg 8

Beeldbepalende panden in de kern Hulsberg zijn gelegen aan:

- Raadhuisstraat 4, 6, 8, 10, 17, 20, 22, 24, 25, 28, 31, 43, 53, 55, 56, 57, 59, 96, 101, 103, 105 en 107;
- Wilhelminaplein 1, 2, 3, 3a, 4, 7 en 8;
- Wissengrachtweg 2, 6, 15, 17, 19, 21 en 25;
- Schoolstraat 1, 3, 5, 15, 17, 28, 20, 32, 44, 46, 48 en 50;
- Mgr. Brulsstraat 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 22, 28;





- Kerkheuvel 1, 2, 3, 5, 7, 8, 10 en 12;
- Aalbekerweg 6, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 35 en 37;
- Hulsbergerweg 2, 4, 57;
- Mesweg 10.

Bij het (mede)bepalen of panden beeldbepalend zijn, zijn de panden door de gemeente Nuth aan de volgende selectiecriteria getoetst:

#### Architectonische waarden

Karakteristieken van het individuele object

- Herkenbaarheid hoogwaardige architectuur uit bepaalde bouwperiode;
- Gaafheid van de hoofdvorm/gevelbeëindiging;
- Bijzondere gave accenten (dakkapel, portiek, balkon e.d.);
- Gaafheid van materiaalgebruik en detaillering;
- Samenhang met bijbehorende bouwkundige onderdelen (stoep, hek, poort tuin, bijgebouw);
- Karakteristieken van de gevelwand
- Belangrijke beeldbepalende ligging (bijv. hoekpand);
- Beeldbepalend in een rij met diverse architectuur;
- Gaafheid van de gevelwand;
- Beeldbepalende gevel, uitgevoerd als deel ensemble;
- Beeldbepalende gevel, uitgevoerd als seriebouw;

Beeldbepalende panden:

1 café zaal Op de Trepkes

2 café 't Heukske



#### Stedenbouwkundige waarden

- Belangrijk onderdeel van stedenbouwkundige structuur (zichtlijn);
- Bijzonder onderdeel van historische infrastructuur (water, plein, park, weg);
- Bijzondere bebouwing (hofjes);
- Bijzondere panden die relatie met stedelijke/dorpse omgeving versterken (kerk, molen, stadshuis, industriepand);

#### Architectuurhistorische waarden

- Belangrijke plaats in de plaatselijke architectuur en/of bouwhistorie;
- Belangrijk oeuvre van architect of architectenstroming;

Secundaire ondersteunende selectiecriteria:

#### Cultuurhistorische waarden

- Herkenbaar als uiting van een bepaalde maatschappelijke stroming (sociaal, economisch en/of geloof);
- Herkenbaar als uiting van bestuurlijke visie op landschappelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling;
- Van belang als getuigenis van monumenten van bedrijf en techniek in een bepaalde periode;

#### Zeldzaamheidswaarden

- In verband met bijzondere ouderdom;
- Vanwege functionele zeldzaamheid en/of bouwtechniek;
- Vanwege unieke ligging in de stad/kernen of binnen het landschap.

<sup>1)</sup> begripsomschrijvingen afkomstig uit de voorschriften behorende bij bestemmingsplan Schimmert

#### 4.8 'De kastelein in het zadel getild', horecanota Nuth 2005.

Middels deze nota wil de gemeente een eenduidig horecabeleid creëren. Het moet voor horeca-exploitanten duidelijk zijn aan welke regels voldaan moet worden.



In een bestemmingsplan wordt in principe de omvang, het aantal en de locatie van horecabedrijven gereguleerd. Een vestiging in een niet voor horeca bestemd pand of op een niet voor horeca bestemde locatie kan alleen middels ontheffing of na aanpassing van het bestemmingsplan.

Binnen dit bestemmingsplan zullen de ruimtelijk relevante uitgangspunten uit de horecanota worden ingepast.

#### **4.9. Handhavingsbeleid Bouw- en Ruimtelijke Regelgeving 2008-2012**

In dit op 22 april 2008 door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader is ten aanzien van bouw- en ruimtelijke regelgeving, waaronder bestemmingsplannen, een handhavingvisie met tactische, strategische en operationele doelstellingen geformuleerd. Daarnaast zijn de gemeentelijke situatie alsook de totale handhavingopgave geanalyseerd en in kaart gebracht en is aandacht besteed aan een logisch doordachte prioriteringssystematiek. Dit alles heeft geresulteerd in een gestructureerd, consequent en transparant handhavingsbeleid. Dat beleid vormt de basis voor een programmatische en cyclische uitbering van de handhavingsopgave in de vorm van een jaarlijks vast te stellen handhavingsprogramma.

Het handhavingsbeleid wordt mede door de hierin opgenomen strategieën ondersteund: een handhavingsstrategie (toezichtstrategie, sanctiestrategie en gedoogstrategie) en een preventiestrategie (o.a. voorlichting en communicatie). Voor de sanctie- en gedoogstrategie is aansluiting gezocht bij de reeds op 6 oktober 2006 – mede door Nuth – in het Bestuurlijk Handhavingsoverleg Limburg vastgestelde Sanctie- en Gedoogstrategie Bouw- en Ruimtelijke Regelgeving Limburg; in deze strategie is vastgelegd wanneer en hoe bestuurlijke en strafrechtelijke sanctiebevoegdheden zullen worden ingezet en hoe die op elkaar dienen te worden afgestemd.







In dit bestemmingsplan zijn de meest recente ruimtelijke opvattingen als beleid opgenomen. Hiermee is een kader gecreëerd waarbinnen het handhavingsbeleid adequaat kan worden uitgevoerd.

#### **4.10 Het vigerende bestemmingsplan doorgelicht.**

De vigerende bestemmingsplannen voor de kern Hulsberg dateren uit diverse perioden van 1972 tot 2003. In tegenstelling tot vroeger wordt bij de gewijzigde Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor bebouwde kommen de verplichting opgelegd om over actuele plannen (niet ouder dan 10 jaar) te beschikken. Diverse van de vigerende bestemmingsplannen zijn dus gedateerd.

Op die verplichting wordt vooruitgelopen, mede omdat er voor de burger veel praktische nadelen aan zitten als, na realisatie van de (woon)bebouwing, geen bijstelling meer heeft plaatsgevonden van de regels voor bouwen en gebruik. Tevens gelden voor het plangebied nog enkele uitwerkingsplannen. Het kan niet zo zijn dat voor iedereen verschillende regels gelden.

In het uiterste geval is misschien zelfs sprake van rechtsongelijkheid. Het bestemmingsplan Hulsberg staat in ieder geval garant voor het ongedaan maken van latente nadelen.

1 chinees restaurant



Vervolgens dient aan de hand van de vigerende plannen gesignaleerd te worden of de infrastructuur, het groen, waterhuishouding en historische gegevens overeenkomstig die plannen zijn uitgevoerd, dan wel weergegeven, om de bestaande situatie voor de toekomst goed vast te leggen.

Bijzondere aandacht verdient nog het niet onbewust ongedaan maken van bestaande rechten. Kan er minder dan vroeger? Daarvoor moeten wel dringende redenen aanwezig zijn en beperkingen liggen niet voor de hand, zoals eerder aangegeven.

De voorgaande paragraaf gaf al aan hoe om te gaan met de vraag van het al dan niet van belang zijn van hoofdzaken, voor de gemeente, welke in Rijks- en provinciaal beleid zijn verwoord. Het volgende hoofdstuk analyseert de waarde en functie van een en ander, voor functie, kwaliteit en herkenbaarheid van de ruimtelijke opbouw van de kern Hulsberg.



## 5 Huidige situatie



### 5.1 Geomorfologische structuur.

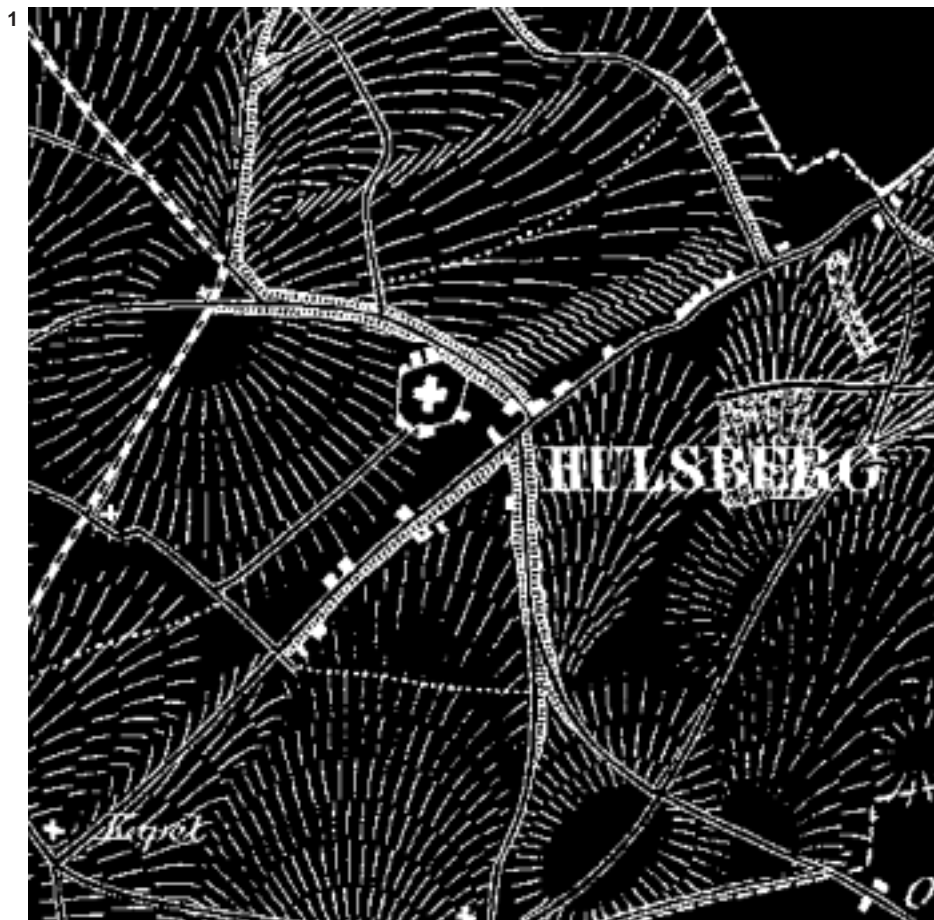
Hulsberg is gelegen in het gebied ten westen van de Geleenbeek, dat gekenmerkt wordt door een groot aantal in noordoostelijke richting naar die Geleenbeek stromende beken. Ten noorden van Hulsberg zijn dit de Wijnadsraderbeek, Hulsbergerbeek en Bissebeek. Ten zuiden van Hulsberg is het stroomgebied van de Geul gelegen.

Tussen de beekdalbodems liggen de plateauterrassen en lössglooiingen welke via afbraakwanden bedekt met löss overgaan in de beekdalbodems.

De kern Hulsberg is gelegen op de overgang van de hellingen naar het dal van de Geleenbeek en de Geul. Hierdoor zijn binnen de kern aanzienlijke hoogteverschillen aanwezig.

- 1 verschijningsvorm landschap
- 2 hoogteverschil in het landschap
- 3 vanaf de Kerkheuvel richting Klimmenerweg





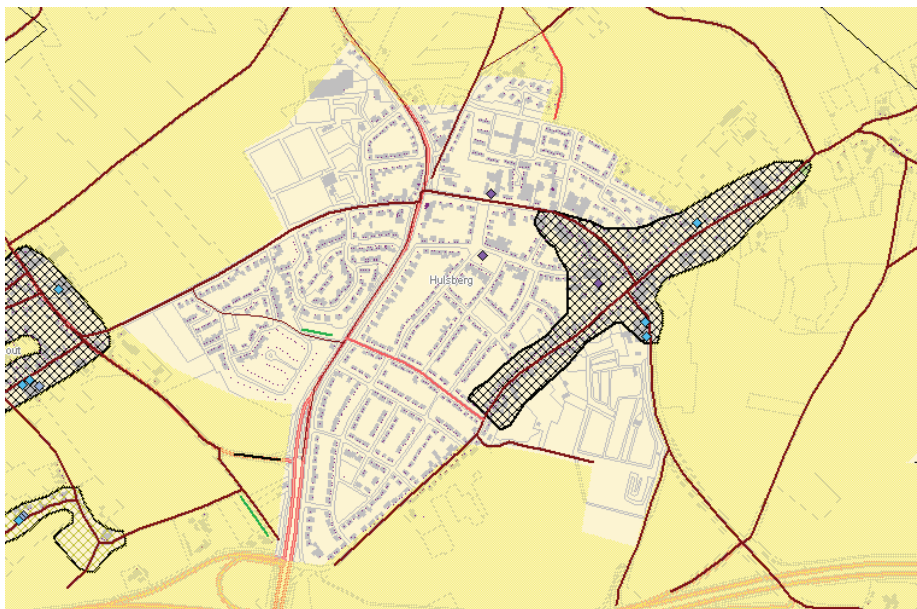
1 uitsnede atlas 1832

## 5.2 De cultuurhistorische en stedenbouwkundige structuur.

De kern Hulsberg heeft zich ontwikkeld vanuit de Kerkheuvel en de lintbebouwing aan de Wissen-grachtweg en Raadhuisstraat. Op de Kerkheuvel, een terp, is de kerk met kerkhof gesitueerd.

In de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw was sprake van meer complexgewijze uitbreiding naar het buitengebied, hoofdzakelijk in zuidwestelijke richting. In de loop der jaren heeft de kern Hulsberg zich ontwikkeld tot aan de snelweg en het gehucht Arens-genhout.





Hulsberg is van oudsher gelegen op een knooppunt van wegen. Vanuit Nuth gaat men via Aalbeek en Hulsberg naar Valkenburg. Daarnaast ligt Hulsberg van oudsher tussen Schimmert, Arensgenhout en Klimmen. Vanuit Wijnandsrade kan men via Hulsberg tevens naar de diverse kernen.

De voornaamste wegen zijn de Aalbekerweg, Mesweg, Schoolstraat, Wissengrachtweg, Raadhuisstraat en de Klimmenerweg.

De gronden rondom de kern Hulsberg hebben een sedert 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon.

1 wegenstructuur

De gronden binnen de kern en omliggende gronden waren al voor 1500 in gebruik, voornamelijk als bouwland. Rondom de oude kern, in de beekdalen, werden de gronden gebruikt als grasland. De verkaveling van de gronden bestond vooral uit gewandverkavelingen.







1 landschaps- en groenstructuur

### 5.3 De landschaps- en groenstructuur.

Het landschapsbeeld van Hulsberg is niet direct goed herkenbaar. Echter aan de hand van de analyse van de hoogteverschillen wordt duidelijk dat de oudste bebouwing is gelegen op de overgang van het beekdal van de Hulsbergerbeek naar het plateaugedeelte.

Binnen de bebouwde kom ontbreekt een samenhangende groenstructuur. Hier en daar zijn enkele groenelementen, gebruiksgroen, gelegen.

In het zuiden is bij het ontwerp getracht om de bebouwing op te zetten in een groenere structuur. Rondom een driehoekig groen plein zijn woningen gelegen. De verkeersstructuur naar dit plein toe is opgezet in een brede laan. Gedeeltelijk zijn de woningen met een brede groenstrook gescheiden van de weg.





In de meer recente uitbreidingswijk ten westen van het centrum is middels een groene long getracht enige groenstructuur in de wijk aan te brengen. Hierin is tevens een regenwaterbuffer gelegen.

Echter de groenstructuur in de kern Hulsberg is onbeduidend en van enige samenhang is geen sprake.

Om de groenstructuur in de toekomst te versterken zou aansluiting gezocht kunnen worden bij de landschapsvisie Zuid-Limburg. Middels beekbegeleidende begroeiing zouden de van oorsprong in het gebied gelegen beekdalen zichtbaar gemaakt kunnen worden. Het natte karakter van de omgeving kan versterkt worden door het herstel van historische waterpartijen en het gebruik van water als begrenzing. Om oude hoogteverschillen te behouden zou aangesloten kunnen worden bij het landschap van Zuid-Limburg.

- 1 groenstrook, in gebruik als speeltuin
- 2 regenwaterbuffer







#### 5.4 Verkeers- en vervoerstructuur.

De kern Hulsberg is gelegen ten noorden van de A79, de rijksweg tussen de kernen Maastricht en Heerlen. Ter hoogte van de kern Hulsberg is de rijksweg voorzien van een afrit. Door de kern Hulsberg, van noord naar zuid, loopt de provinciale weg N298, de verbindingsweg naar Valkenburg en Nuth.

De belangrijkste wegen binnen de kern zijn de Aalbekerweg (N298), Hulbergerweg (N298), Schoolstraat en Wijnandsraderweg. Deze wegen vormen de hoofdontsluitingsstructuur. De overige wegen zijn van onderschikte betekenis.

De Aalbekerweg en Hulsbergerweg, de N298, heeft de grootste verkeersstroom te verwerken.





De verkeersleefbaarheid wordt bepaald door de veiligheid en niet in de buurt thuishorend doorgaand verkeer. De noodzaak van aanwijzing van en herinrichting tot woonerf en 30-kilometerzones in de buurt heeft reeds plaatsgevonden. De straten die geen onderdeel uit maken van de hoofdontsluitingstructuur voor autoverkeer van de kern Hulsberg zijn voor het overgrote deel als 30 km-zone ingericht.

Openbaar vervoer is in Hulsberg, in de vorm van de bus, aanwezig. Door de kern lopen de busverbindingen:

- 51 Maastricht – Brunssum;
- 52 Waubach – Bunde;
- 55 Gulpen – Sittard.

- 1 woonstraat
- 2 bushalte
- 3 snelweg A79





## 5.5 Wonen en bouw mogelijkheden.

### De historische opbouw.

De kern Hulsberg kent woningbouw van uiteenlopende ouderdom. Achtereenvolgende uitbreidingen, beginnend met de uitlopers van de lintbebouwing aan de historische uitvalswegen en eindigend met de recente nieuwbouw, hebben voor gevarieerde woonmilieus gezorgd. Doch het overgrote deel van de woningvoorraad aan de oostkant van de N298 dateert uit de jaren 1950, waardoor de woningvoorraad hier eenvoudig oogt.

1 wonen in het historische centrum

De oudste bebouwing is gelegen aan de historische wegenstructuur in de omgeving van de kerk. Het betreft de lintbebouwing aan de Wissengrachtweg, Raadhuisstraat en Schoolstraat. Na verloop van tijd zijn deze linten door de jaren heen verdicht. De meer complexgewijze uitbreidingen hebben plaatsgevonden op de hellingen ten westen van deze wegen. Aanluitend is de kern in noordelijke richting uitgebreid.

De meest recente uitbreidingen hebben de afgelopen decennia plaatsgevonden ten westen van de Aalbeckerweg. De laatste woningen dateren van enkele jaren geleden.



### De woningvoorraad.

De kern Hulsberg is een woonkern waar de voorzieningen voor de dagelijkse behoefte in voldoende mate aanwezig zijn. Als zodanig functioneert de kern dan ook naar behoren. Door de behoorlijke hoeveelheid aan gedateerde woningen zal de kwaliteit van de woningen de komende jaren achter uitgaan. In samenhang met goed renovatie- en herstructureringsplan en de nabijheid van de centra van Nuth, Heerlen en Hoensbroek is een goed volkshuisvestingsmilieu gegarandeerd.



1

Zoals reeds gesteld bestaat de kern voornamelijk uit eengezinswoningen. In de meeste gevallen zijn deze woningen vrijstaand of geschakeld. In het noorden van de kern zijn daarnaast seniorenwoningen gelegen. Op de hoek Aalbekerweg – Schoolstraat is een appartementencomplex in 3 bouwlagen gelegen.

Tevens zijn er binnen de kern nog een aantal boerderijen gelegen, die voorheen als agrarisch bedrijf functioneerden, maar nu voornamelijk als grote woning in gebruik zijn. Deze woningen zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. Hetzelfde geldt voor het oude linten ter hoogte van de Kerkheuvel, Raadhuisstraat en Wissengrachtweg.

In 2008 was de woningvoorraad in Hulsberg 1390 woningen (gegevens CBS).

1 recente uitbreiding

### De ontwikkelingsmogelijkheden.

Zoals uit de woonvisie van de gemeente Nuth blijkt, zijn voor de kern Hulsberg de komende jaren nog harde ontwikkelingsplannen en –projecten voorhanden.







1 wonen en ontwikkelings-  
mogelijkheden in kern Huls-  
berg

Voor het gebied Mgr. Brulsstraat-Sint Clemenstraat is een plan voor de bouw van 19 woningen/appartementen. Voor dit plan is een bouwvergunning verleend. Op de verbeelding zal dit plan van een positieve bestemming voorzien worden. Aan de Dorekuilsweg zullen door Wonen Zuid 8 starterswoningen gerealiseerd worden. Hiervoor zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Daarnaast zal de gebiedsontwikkeling 'Panhuis' de komende jaren in gang worden gezet. Op deze locatie is voorzien in de bouw van nieuwe zorgwoningen ter vervanging van oude zorgwoningen door nieuwe. De intentie is om in dit gebied een brede zorgontwikkeling te realiseren.





## 5.6 Bedrijven en ontwikkelingen.

### Bedrijvigheid in de kern.

Binnen de kern Hulsberg vindt verspreid tussen de bebouwing op een relatief kleine schaal bedrijvigheid plaats. Er kunnen desondanks twee soorten bedrijvigheid onderscheiden worden. Als eerste bedrijven met activiteiten van enige omvang en ten tweede aan huis gebonden bedrijven of beroepen.

De meeste bedrijven met vooral een dienstverlenende kantoorfunctie zijn gelegen aan de Aalbekerweg. Aan de Raadhuisstraat 70 is een groothandel in levensmiddelen gevestigd en op nummer 107 zit een autoservicebedrijf. Op de hoek Kaalstreek/Sportparklaan is een post van de brandweerpost gevestigd.

1 bedrijven in  
kern Hulsberg





1



1 brandweerpost

Binnen de kern zelf mogen bedrijven gehuisvest zijn die aanvaardbaar zijn in een woonomgeving (categorie 1 en 2 conform de lijst van bedrijfstypen in de VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzonering). Het belangrijkste aspect is dat bedrijven, ook als deze aan huis gebonden zijn, geen parkeeroverlast voor de omgeving tot gevolg moeten hebben.

#### Ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen de kern is de ontwikkeling van bedrijven niet wenselijk. Het beleid van de gemeente is er opgericht dat bedrijven zich vestigen op bedrijventerrein De Horsel in Nuth of op een andere locatie waar geen overlast voor de woonomgeving bestaat.





## 5.7 Voorzieningenstructuur.

### De voorraad.

De voorzieningen voor de dagelijkse behoefte zijn in Hulsberg gelegen aan het Europaplein en de Kerkstraat. Het betreft onder meer een supermarkt, bakker, drogist, kapper en slager. Daarnaast zijn er een installatiebedrijf, lichtarmiturenzaak en enkele horecazaken gevestigd.

Ook zijn er voorzieningen gevestigd aan de Schoolstraat, zoals een vestiging van de Rabobank. Aan de oostkant van de kern, aan de Klimmenerweg zijn een tweetal recreatieve voorzieningen geconcentreerd gelegen. Het hotel Hof van Hulsberg en een camping 't Hemelke zijn hier gevestigd.

1 voorzieningen in  
kern Hulsberg





Maatschappelijke voorzieningen zijn verspreid over de kern gelegen. Aan de Schoolstraat is een basisschool en gemeenschapshuis gelegen. Aan de Provincialeweg Noord ligt een apotheek met huisartenpost. Aan de Birkveldweg is het bejaardenhuis gevestigd. De kerk met kerkhof ligt op de Kerkheuvel.

Grenzend aan het plangebied is in het noordwesten van Hulsberg een sport- en tennishal en sportpark gelegen.

#### De ontwikkelingsmogelijkheden.

De kern Hulsberg omvat ongeveer 1.400 woningen met daarin circa 4.200 bewoners. Commerciële voorzieningen vragen steeds vaker om een groter draagvlak. Het draagvlak zal in Hulsberg naar verwachting nauwelijks toenemen, echter is voldoende om de bestaande voorzieningen in stand te houden.

De vraag naar maatschappelijke voorzieningen zal door de toenemende zorgbehoefte en het steeds langer zelfstandig blijven wonen de komende jaren alleen maar toenemen.

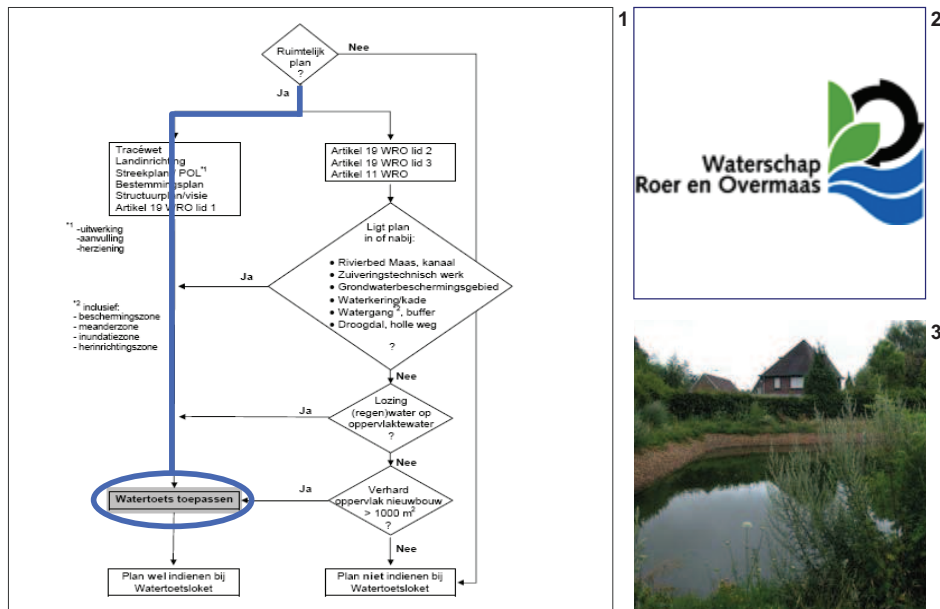
Echter door de geringe financiële middelen die daarvoor beschikbaar zijn zal de aanwezigheid steeds verder onder druk komen te staan.

Concentratie van zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen zouden bij kunnen dragen aan de kwaliteit ervan. Een en ander zou dan plaats moeten vinden ter hoogte van de huidige centrumvoorzieningen of in de directe nabijheid van het bejaardenhuis.

- 1 klooster
- 2 basisschool
- 3 gemeenschapshuis
- 4 sportpark



## 6 Sectorale aspecten



### 6.1 Vooroverleg met het Waterschap Roer en Overmaas.

Met het Waterschap Roer en Overmaas is in het kader van de afspraken omtrent de bestemmingsplanvoorbereiding vooroverleg gepleegd, ten einde op tijd inzicht te krijgen in voor het plangebied relevante belangen en problemen. Het verslag is opgenomen onder het hoofdstuk de procedure.

### 6.2 Watertoets.

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen.

In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan Hulsberg toegezonden aan het watertoetsloket Roer en Overmaas.

Bij brief van 29 november 2007 hebben zij positief wateradvies uitgebracht. In dit advies staat nog wel een suggestie die meegenomen kan worden in het bestemmingsplan.

Een kopie van de reactie is in bijlage 1 opgenomen.

- 1 stroomschema  
watertoets
- 2 waterschap
- 3 regenwaterbuffer



### 6.3 Doelstellingen.

#### Veiligheid en wateroverlast.

De doelstelling van het thema veiligheid en wateroverlast is het herstel van veerkrachtige watersystemen.

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe woningbouwmogelijkheden opgenomen. Er is dus slechts beperkt sprake van uitbreiding van bebouwing of infrastructuur.

Bij mogelijke nieuwe ontwikkelingen wordt hemelwater zoveel mogelijk afgekoppeld. Bij de afkoppeling van het hemelwater van het riool wordt de volgende voorkeursvolgorde gebruikt: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op riolering.

De gehele gemeente Nuth is gelegen binnen een infiltratiegebied. In het POL is het streven vastgelegd om te komen tot afkoppeling van verhard oppervlak van het riool op nieuwbouwlocaties binnen infiltratiegebieden van minimaal 80%. Voor bestaande bebouwing is een inspanningsverplichting opgenomen gericht op het bereiken van minimaal 20% afkoppeling in 2020.

Bij nieuw te bouwen woningen dienen voorzieningen te worden getroffen om het regenwater zoveel mogelijk ter plaatse te infiltreren. De capaciteit van deze verhardingen moet ten minste 4 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> verhard oppervlak bedragen.

Binnen de gemeente Nuth liggen diverse regenwaterbuffers. De in het plangebied aanwezige gronden met daarop waterbuffers zijn in het plan positief bestemd en van een beschermingszone voorzien. In Hulsberg is aan het Laurierveld een regenwaterbuffer gelegen.

Hulsberg is gelegen binnen het oppervlaktewaterstelsel in de gemeente Nuth. Afgekoppeld hemelwater kan in beperkte mate worden geloosd op de genoemde regenwaterbuffer.





### Riolering.

De doelstelling van het thema riolering is het beperken van de vuiluitworp uit rioolstelsels.

Binnen de gemeente Nuth is sprake van een gemengd rioleringssysteem. Nieuw te bouwen woningen worden op dit systeem aangesloten. Afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

### Natuurlijke watersystemen.

De doelstelling van het thema natuurlijke watersystemen is de inrichting en het beheer van beken met een specifiek ecologische functie op het gewenste ecologische kwaliteitsniveau af te stemmen.

Naar aanleiding van deze doelstelling zijn, conform opgave van het waterschap, in dit plan de watergangen binnen het plangebied, inclusief droogdalen en wegwaterlossingen, positief bestemd en van een beschermingszone voorzien.

### Waterkwaliteit.

Het thema waterkwaliteit heeft als doelstelling de kwaliteit van oppervlaktewater en sediment te verbeteren.

Diffuse verontreiniging door (afgekoppeld) hemelwater dient te worden voorkomen. Dit kan door middel van het nemen van brongerichte maatregelen, zoals het duurzaam bouwen (bijvoorbeeld geen uitlogbare materialen gebruiken). Binnen de gemeente Nuth is het convenant Duurzaam Bouwen Oostelijk Zuid-Limburg (DUBO OZL) de leidraad. Ten aanzien van duurzaam bouwen voert de gemeente naar de particulier toe een beleid dat is gericht op bewustwording en stimulatie.

## 6.4. Wet milieubeheer

Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet milieubeheer wordt steeds meer aandacht besteed aan de geluidsaspecten van inrichtingen.





1



2



### 6.5 Wet geluidhinder.

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet Geluidhinder in werking getreden. Op grond van deze wet zijn alle openbare wegen gezoneerd, behalve woonerven en 30 km/uur gebieden. De onderzoekszone is te omschrijven als het gebied aan weerskanten van de weg waarbinnen het onderzoek naar eventuele geluidhinder moet plaatsvinden. In nieuwe situaties, nog geheel open situaties wordt gestreefd om geen woningen te bouwen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB. In het bijzonder de verkeersintensiteit en de afstand tot de weg is hierin maatgevend.

Uit het gemeentelijke verkeersveiligheidsplan van de gemeente Nuth blijkt dat de Hulsbergerweg-Aalbeckerweg en Schoolstraat een verkeersader (binnen verblijfsgebied) blijven. De overige wegen zijn verblijfsgebieden en liggen binnen de 30 km-zone. Ze zijn derhalve niet zoneplichtig.

Inzake het vliegtuiglawaai is door het niet doorgaan van de baanverdraaiing van Maastricht Aachen Airport (MAA) geen noodzaak meer aanwezig tot het opnemen van geluidscontouren (Ke). Omdat in of in de directe nabijheid van de kern Hulsberg geen grote bedrijven zijn gelegen is industrielawaai niet aan de orde.

Bij de bouw van nieuwe woningen in zoneplichtig gebied dient aangetoond te worden dat de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van wegverkeerslawaai niet hoger te zijn dan 48 dB. Bij overschrijding dient gekeken te worden of maatregelen mogelijk zijn om een lagere geluidbelasting te bewerkstellingen. Is de geluidbelasting nog altijd hoger, dan dient een procedure hogere grenswaarde gevolgd te worden.

### 6.6. Bodem

Voor het bepalen van de geschiktheid van de bodem, bij wijziging van een bestemming en bij (woningbouw)ontwikkeling, dient voorafgaand een verkennend bodemonderzoek uit te wijzen of de bodem niet verontreinigd is en geschikt is voor de ontwikkeling.

1 Aalbekerweg

2 Schoolstraat



Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven die binnen het plan middels ontheffing en wijziging mogelijk zijn, dient dit onderzoek, indien relevant, bij uitwerking van de ontheffings- en/of wijzigingsbevoegdheid te worden uitgevoerd.

### 6.7 Geur en Stank.

Vanaf 1 januari 2007 geldt de Wet geurhinder en veehouderij. Deze wet is van toepassing om te beoordelen of er door stankemissie uit veehouderijen ontoelaatbare overlast op de omgeving zal ontstaan.

Door ruimtelijke scheiding moet stankhinder voorkomen worden of in voldoende mate beperkt worden. In de wet worden afhankelijk van de geurbelasting van de veehouderij aan te houden afstanden tussen agrarische bedrijven en geurgevoelige objecten weergegeven. Bij nieuwe wonen of functiewijziging naar wonen moet derhalve getoetst worden aan de richtlijn of een daarvoor in de plaats geldend toetsingskader.

Binnen het plangebied Hulsberg zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Ten noordoosten grenst aan de kern Hulsberg het agrarisch bedrijf Wissengrachtweg 6-8. In de nabijheid van dit bedrijf is geen nieuwbouwmogelijkheid gelegen. De agrarische bedrijven vormen dan ook geen belemmering voor de woonomgeving en andersom vormt de woonomgeving vormt geen belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering.

### 6.8 Hinder als gevolg van bedrijvigheid.

De in het plangebied aanwezige bedrijven betreffen maximaal categorie 3.1-bedrijven, conform de VNG publicatie: Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie wordt voor categorie 3.1-bedrijven een indicatieve afstand aanbevolen tot de woonomgeving van 10 tot 50 m (zie toegesneden lijst, bij de regels).

Daarnaast bedingen de bepalingen in de verleende milieuvergunningen voldoende bescherming tegen toename van hinder.

In het bestemmingsplan Hulsberg zijn de volgende bedrijven aanwezig, onderscheidende naar de aard van hun milieucategorie (VNG-publicatie):



1



2



3

- 1 brandweerpost
- 2 autobedrijf
- 3 centrum Hulsberg



- categorie 3.1:  
brandweerkazerne, Sportparklaan (50 meter)
- categorie 2:  
groothandel in levensmiddelen, Raadhuisstraat 70;  
autoservicebedrijf, Raadhuisstraat 107;

Het overige is respectievelijk bestemd als detailhandel, dienstverlening, horeca, nutsvoorzieningen en maatschappelijke doeleinden, met:

- categorie 2:  
supermarkten, slagerijen, gymnastieklokalen, scouting, kerkgebouw, restaurants, hotels, snackbars,
- categorie 1:  
detailhandel voor zover niet elders genoemd, drogistijen, telecommunicatie, scholen voor basisonderwijs, begraafplaats en kantoren.

#### **6.9 Grondwaterbeschermingsgebieden.**

Een klein deel van het grondgebied van de gemeente Nuth is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Op grond van de provinciale milieuverordening zijn bodembedreigende activiteiten binnen beschermingsgebieden ontheffingsplichting.

De kern Hulsberg is niet gelegen in deze gebieden. Derhalve is dit aspect niet van toepassing.

#### **6.10 Bodembeschermingsgebied.**

Het grondgebied van de gemeente Nuth ten westen van de Geleenbeek is gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. In dit gebied wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige – en bijzondere – biotopische, a-biotopische en cultuurhistorische waarden stellen. Op het bodembeschermingsgebied is de beschermingsregeling, zoals opgenomen in de Provinciale milieuverordening (PMV) van toepassing.

De kern Hulsberg is gelegen in dit bodembeschermingsgebied. Qua bestemmingsplan heeft dit echter geen consequenties.



### 6.11 Luchtkwaliteit.

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ), zwevende deeltjes ( $\text{PM}_{10}$  of fijn stof), zwaveldioxide ( $\text{SO}_2$ ), lood (Pb), benzeen ( $\text{C}_6\text{H}_6$ ) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Woningbouw valt onder de categorie woningbouwlocaties (zie handreiking 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) luchtkwaliteit). Het onderhavige bestemmingsplan valt binnen het tijdelijke 1% criterium (kleinere netto toename van het aantal woningen minder en/of gelijk aan 500). De regeling NIBM geeft in dit geval aan dat het onderhavige bestemmingsplan NIBM is.

Interimperiode: 1% grens

De 1% grens betreft een tijdelijke grens die wordt gehanteerd tussen de inwerkingtreding van het besluit NIBM en de definitieve vaststelling (verwacht medio 2009) van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Na vaststelling van het NSL is de 3% grens van toepassing, dit komt overeen met kleinere netto toename van het aantal woningen minder en/of gelijk aan 1500.



Op 16 januari 2009 is het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Binnen een zone van 300 m uit een rijksweg en 50 m van een provinciale weg dient bij een gevoelige bestemming onderzocht te worden of sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden van fijnstof en stikstofdioxide. Indien sprake is van een (dreigende) overschrijding kan de gevoelige bestemming niet worden gerealiseerd of uitgebreid. Bij gevoelige bestemmingen gaat het om gebouwen die geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn voor onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingshuis, verpleeghuis of bejaardenhuis of een combinatie van deze functies.

Het bestemmingsplan leidt niet tot negatieve effecten van luchtverontreiniging voor mens en milieu. Het onderhavige plan heeft geen negatief effect op de luchtkwaliteit.

#### **6.12 Kabels en leidingen.**

De aanwezige nutsvoorzieningen en leidingen leggen beperkingen op aan het functioneren van bestaand bebouwd gebied en nieuwe ontwikkelingen als gevolg van het directe ruimtebeslag en in acht te nemen toetsings- en veiligheidsafstanden (het indirecte ruimtebeslag). Ter verkrijging van de benodigde informatie zijn de diverse nutsbedrijven aangeschreven.

#### **Gasunie:**

Door het grondgebied van de gemeente Nuth lopen diverse gastransportleidingen. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van het gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen ligt aan weerszijden van de hartlijn een vrijwaringszone van 5 meter.

Daarnaast is een bredere zone aan weerszijden van de leiding een toetsingsgebied. Binnen dit gebied moeten ontwikkelingen worden getoetst aan de richtlijnen volgens de circulaire 'zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen' (ministerie van VROM, 1984).



In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen van de gasunie gelegen. Ook de vrijwaringszone en toetsings- en veiligheidsafstand rondom deze leidingen is niet over het plangebied gelegen.

#### **Zuiveringsschap Limburg.**

Door het grondgebied van de gemeente Nuth lopen diverse rioolwatertransportleidingen. De leidingzone van de rioolwatertransportleiding wordt bepaald door een strook van 5 meter welke wordt gevormd door 2,5 meter brede stroken gemeten uit het hart van de rioolwatertransportleiding.

Binnen het plangebied is geen rioolwatertransportleiding gelegen.

#### **6.13 Straalpad.**

Over het gemeentelijk grondgebied van de gemeente Nuth loopt een straalpad. Straalpaden dienen om analog of digitaal verkeer tussen een zender en een ontvanger, in een rechte lijn, tot stand te kunnen brengen. Om de verbinding te kunnen garanderen is het noodzakelijk dat de straalpaden gevrijwaard blijven van obstakels.

Aan weerszijden van de hartlijn van het straalpad ligt een attentiezone van 100 meter. Binnen deze zone mogen geen bouwwerken die hoger zijn dan 20 meter niet worden opgericht.

Het straalpad en de attentiezone zijn over de kern Hulsberg gelegen. Binnen deze zone mogen bouwwerken met een hoogte van meer dan 20 meter alleen worden opgericht na instemming van de eigenaar of beherende instantie.

#### **6.14 Rijkswaterstaat.**

Rijkswaterstaat hanteert langs rijkswegen een rooilijnenbeleid, gericht op het zoveel mogelijk bebouwingsvrij houden van de zones aan weerszijden van de rijkswegen met het oog op mogelijke calamiteiten, als reservering voor mogelijke toekomstige reconstructies en mogelijk aanleg van elektronische begeleiding van het verkeer, ter beperking van milieuhygiënische hin-



1 A79





der voor de omgeving enter beperking van verkeersafleidende effecten voor de weggebruiker.

Volgens dit rooilijnenbeleid dient de zone tussen de 0 en 50 meter, gemeten uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan, waartoe ook op- en afritten behoren, bebouwingsvrij te blijven. In de zone tussen de 50 en 100 meter, gemeten uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan, waartoe ook toe- en afritten behoren, is bebouwing in beginsel toegestaan, nadat overleg is gepleegd met de wegbeheerder.

In de gemeente Nuth lopen twee rijkswegen: de snelweg A76 in het oosten en de snelweg A79 in het zuiden.

De kern Hulsberg is nabij de A79 gelegen. Echter de rooilijn is niet over het plangebied gelegen. Hierdoor hoeft binnen het plangebied geen rekening te worden gehouden met het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat.

#### **6.15 Milieubescherming, veiligheid en overige zones.**

Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied of stiltegebied.

Ten aanzien van de veiligheid zijn geen wijzigingen te verwachten t.o.v. de huidige situatie. De bestemming spoorwegdoeleinden wordt niet opgenomen in dit plan.

Buiten de reeds genoemde geluidzones en gangbare afstanden met betrekking tot leidingen en nutsvoorzieningen dient in bestemmingsplannen nog rekening te worden gehouden met in acht te nemen afstanden tot GSM-installaties, tankstations, kerkhoven en bepalingen met betrekking tot het luchtvaartverkeer.

Bij de kerk is een kerkhof gelegen. Dit betreft een categorie 1-instelling met een afstand van 10 meter.





## 6.16. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 trad het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het BEVI is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Dit besluit wordt uitgevoerd middels wettelijke normen en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Naast het BEVI is de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) op 8 september 2004 en bij wijziging van 3 april 2007 ingevoerd. In de REVI zijn de regels voor afstanden en de berekeningen van het plaatsgebonden- en groepsrisico opgesteld.

In het kader van externe veiligheid zijn er binnen de gemeente Nuth de volgende risicobronnen aanwezig:

- transportrisico's (vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en via buisleidingen);
- risicovolle inrichtingen.

### VERVOER GEVAARLIJKE STOFFEN - WEG

- N298
- Invloedsgebied GR N298 (131,16 meter)
- A76
- 200 meter gebied A76
- Invloedsgebied GR A76 (5000 meter)
- A79
- 200 meter gebied A79
- Invloedsgebied GR A79 (900 meter)

1 vervoer gevaarlijke stoffen –  
weg



1



#### VERVOER GEVAARLIJKE STOFFEN - SPOOR

- Spoorlijn
- ▨ 200 meter zone/invloedsgebied GR (205 meter)

In dat kader is een onderzoek naar de consequenties voor het bestemmingsplan uitgevoerd (WINDMILL, rapportnummer 2009.012.02-02, datum 1 juli 2009). Het onderzoek is als losse bijlage beschikbaar.

#### 1 vervoer gevaarlijke stoffen – spoor

Uit dit onderzoek blijkt dat in het plangebied voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg en spoor geen plaatsgebonden risicocontour aanwezig is. A76, A79 en N298 hebben wel een invloedsgebied ten aanzien van het groepsrisico. Deze varieert van 131,16 meter tot 5 km. Hiermee ligt de gehele kern Hulsberg binnen het invloedsgebied. Voor een zone van 200 m uit de A79 en N298 geldt een volledige verantwoordingsplicht voor het groepsrisico en dient bij nieuwe ontwikkelingen een berekening van het groepsrisico uitgevoerd te worden. Voor het gebied buiten de 200 m is een berekening van het groepsrisico overbodig. De verantwoordingsplicht in deze situaties omvat uitsluitend de beschouwing en verantwoording van de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de mogelijkheden voor de rampbestrijding en de zelfredzaamheid van de mensen in dit invloedsgebied. Voor zowel de A79 en de N298 is aangetoond dat het huidige en toekomstige groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriënterende waarde. De hoogte van het groepsrisico levert geen belemmeringen op voor de ruimtelijke besluitvorming.





Ten oosten van de kern Hulsberg lopen twee gasleidingen. Voor deze buisleidingen is het persoonsgebonden en groepsrisico berekend. Uit deze berekening blijkt dat deze leidingen niet van invloed zijn op de kern Hulsberg.

In de nabijheid van het bestemmingsplan zijn geen inrichtingen gelegen die onder de werkingssfeer vallen van de BEVI. Het bestemmingsplan zal dan ook géén toename van de hoogte van het groepsrisico veroorzaken. Het is niet nodig om binnen het bestemmingsplan ruimtelijke beperkingen te stellen ten einde het groepsrisico te beïnvloeden. Het bestemmingsplan heeft geen negatieve invloed op de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van een ramp of ongeval en de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedgebied voor groepsrisico.

1 vervoer gevaarlijke stoffen –  
buisleiding







- INRICHTINGEN**
- PR-contouren LPG tankstation
  - Invloedsgebied GR LPG tankstation (150 meter)
  - PR-contour Drummen
  - Invloedsgebied GR A-zone Drummen (33 meter)
  - Invloedsgebied GR B-zone Drummen (49 meter)

Bij ontwikkelingen binnen het plangebied dient tevens rekening te worden gehouden met veiligheidsafstanden voor propaantanks, gasdrukregel- en meetstations, opslag van gevaarlijke stoffen en onbemande tankstations zoals opgenomen in het Barim (activiteitenbesluit). Hiervoor worden in het bestemmingsplan geen bepalingen opgenomen.

De genoemde risicocontouren voor vervoer gevaarlijke stoffen over weg zullen op de verbeelding aangegeven worden en in de planregels van een regeling voorzien worden.

#### 1 inrichtingen





## 6.17 Cultuurhistorie en archeologie.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met:

- archeologie;
- het historisch landschappatroom;
- monumenten en beschermde dorpsgezichten.

### Archeologie.

Het gebied in de omgeving van Hulsberg is al sinds de Romeinse tijd bewoond is geweest. De oude dorpskern maakt dan ook onderdeel uit van een archeologisch monument.

De archeologische verwachtingswaarde van de kern Hulsberg is voor het overgrote deel hoog tot middelhoog. De trefkans in de aangrenzende gebieden is dit ook. Voor deze gebieden dienen bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart te worden gebracht. Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed 'in situ' te beschermen.

Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging dient bij verwijdering van de bouwvoor en bij bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (30-40 cm) een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden in de vroegste fase van de planvorming.

- 1 cultuurhistorische kaart
- 2 archeologische waardenkaart
- 3 ligging archeologisch monument





In een dergelijk archeologisch vooronderzoek zal de vereiste informatie verzameld worden op basis waarvan een belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

In het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is de gemeente momenteel bezig eigen beleid op te stellen. Dit beleid is echter nog niet vastgesteld en kan om die reden nog niet opgenomen worden in dit bestemmingsplan.

#### **Cultuurhistorie.**

In het oude centrum van Hulsberg is de historische verkaveling nog duidelijk zichtbaar. Hier is ook de voornaamste historische bebouwing gelegen. Daarnaast is het klooster aan de Schoolstraat en de oorspronkelijke agrarische bebouwing aan de Klimmenweg karakteristiek voor de kern.

#### **6.18 Flora en fauna.**

Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied. Het wordt begrensd door een ecologische hoofdstructuur. Tevens grenst het aan het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal.

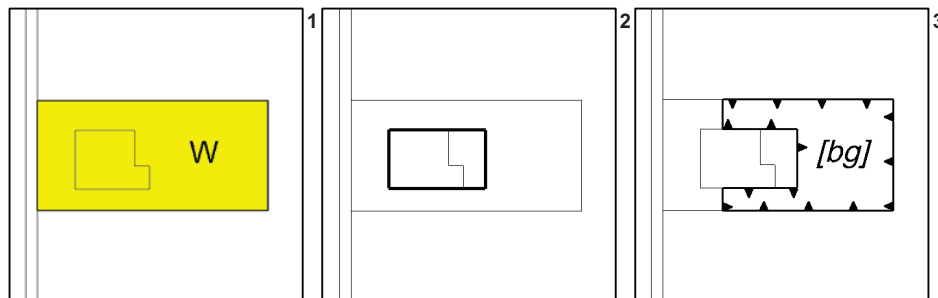
Uit een quick scan (bron natuurloket) blijkt dat in en in de omgeving van het plangebied zowel algemeen voorkomende als beschermde soorten aanwezig zijn. Echter tot de meeste soorten is het gebied matig tot slecht geïnventariseerd.

Bij de ontwikkelingen van nieuwe plannen zal de aanwezigheid van beschermde soorten naar alle waarschijnlijkheid niet leiden tot handelingen waardoor de verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 14 van de Flora- en faunawet geschonden worden. Bij bepaalde ontwikkelingen zal een Flora- en faunaonderzoek uitsluitend moeten geven.

De algemene zorgplicht die in de Ff-wet centraal staat geldt altijd (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.



## 7. Toekomstige situatie



### 7.1 Dynamiek en flexibiliteit voor wonen

De praktijk van de naoorlogse woningbouw laat woningen zien met een diepte van 8 m (de oudste) tot 10 m (de meer recente). Deze diepte voldoet vaak niet meer om aan de tegenwoordige behoefte (tuinkamer, nieuwe keukens, telewerkruimte, hobbyruimte, slaapkamer op begane grond e.d.) tegemoet te kunnen komen.

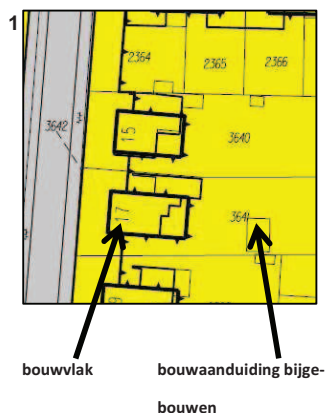
De dynamiek van het plan schuilt in de ruimte die geboden wordt, gelet op de hedendaagse behoefte aan meer wooncomfort voor iedereen. Ook de Woningwet spreekt van 'strekking tot vergroting van het woon-geot', als het gaat om aan-, uit- en bijgebouwen.

Flexibiliteit in dit nieuwe bestemmingsplan houdt in dat variatie in het gebruik van hoofd- en bijgebouw voor woondoeleinden niet meer afhankelijk is van de verschijningsvorm van betreffend onderdeel van het gebouw. De eigenaar/gebruiker is vrij naar eigen inzicht de woning in te richten en aan te passen aan de gezinssituatie. Dit houdt in dat er geen belemmeringen voor meergeneratie gezinnen zijn en voor het hierop aanpassen van de inrichting.

Geen ruimte voor deze ontwikkeling wordt geboden als het resultaat een nieuwe zelfstandige woning oplevert. De kans dat dit gebeurt is bij vrijstaande bijgebouwen het grootst. Reden voor de gemeente om dit nog eens expliciet uit te sluiten. Ook in oudere bestemmingsplannen was hiervoor geen ruimte aanwezig door het bestaan van de zogenaamde 'anti-dubbeltelbepaling' in de regels.

- 1 bestemming
- 2 bouwvlak
- 3 bouwaanduiding  
bijgebouwen





## 7.2 Bouwvlak en bouwaanduiding bijgebouwen

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen en uitbreidingsmaat van ongeveer 4 m. Een dergelijke uitbreiding leidt tot een gemiddelde woningdiepte van 12 à 14 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. De gemiddelde woningdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke (achter)tuin.

Buiten het bouwvlak is een vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen opgenomen, waarbinnen bijgebouwen in 1 bouwlaag mogen worden gebouwd tot een totaal oppervlak van maximaal 80 m<sup>2</sup>.

De positie en omvang van het vlak met de aanduiding bijgebouwen worden toegekend op grond van de volgende uitgangspunten:

- de bestaande regelingen in de vigerende bestemmingsplannen;
- herkenbaarheid van de stedenbouwkundige identiteit;
- ruimte bieden voor parkeren op eigen terrein.

### 1 bouwvlak en ijbouwvlak

Bij monumentale panden is het beleid terughoudend ten aanzien van het toekennen van het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen. Binnen deze monumentale gebouwen is meestal binnen het bestaande volume reeds voldoende ruimte aanwezig is. Daarnaast kan een toevoeging van een bijgebouw afbreuk kunnen doen aan de stedenbouwkundige identiteit.

Teneinde te voorkomen dat op kleinere bouwpercelen achter- en zijerven dichtslippen met bebouwing lijkt het de gemeente Nuth alleszins redelijk uit te gaan van de regel dat bij percelen met een omvang van 175 m<sup>2</sup> of minder, nooit meer (en doorgaans minder) dan 40% van het achtererf en/of zijerf bebouwd mag worden.

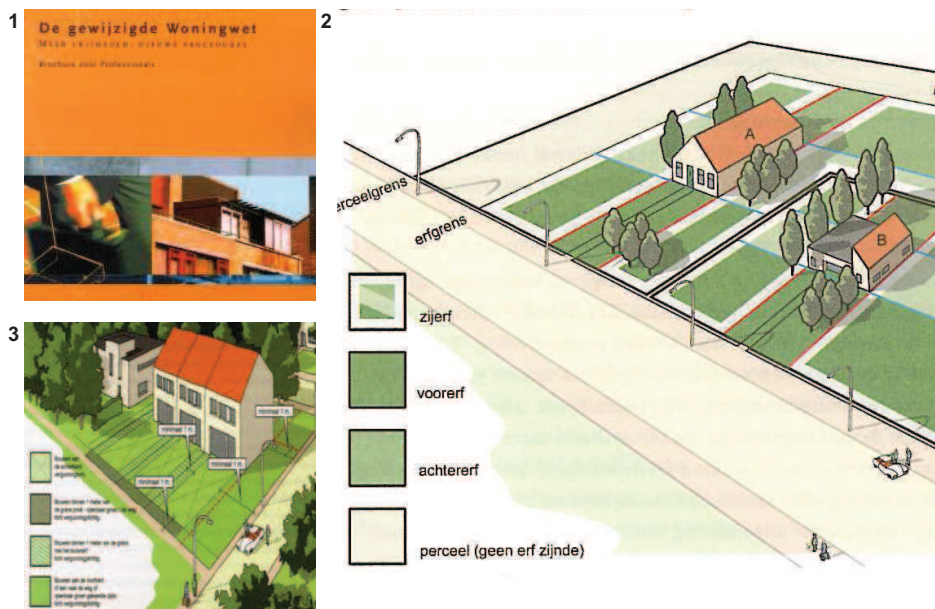


Conform het beleid van de gemeente Nuth, mag ten hoogste 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen in de zij- en achtertuin gerealiseerd worden. Indien het oppervlak van het bijbehorende perceel echter groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>, dan mag 110 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen opgericht worden.

Ook mogen in bijgebouwen aan huis gebonden beroepen uitgeoefend worden (praktijkvestiging). Het oppervlak aan bijgebouwen mag ook dan 110 m<sup>2</sup> bedragen.

Daarnaast mogen bijgebouwen soms ook twee bouwlagen hoog worden. Het bijgebouw moet dan gelegen zijn tussen de voor- en achtergevels van de aanwezige hoofdgebouwen. Daarbij moeten de voor- en achtergevels van de twee aangrenzende hoofdgebouwen wel gelijk liggen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken moeten niet aangetast worden.





### 7.3. Het bestemmingsplan in relatie tot de Woningwet

Voor de duidelijkheid is het bestemmingsplan afgestemd op de regeling voor vergunningsvrije bouwwerken en de plaats waar deze zijn toegelaten conform de gewijzigde Woningwet. Ten aanzien van het gebruik blijft te allen tijden het bestemmingsplan richtinggevend. Voor de plaatsbepaling is, de in het bestemmingsplan gehanteerde terminologie, in overeenstemming met die in de Woningwet gebracht, zoals voor de voorgevelrooilijn, de omvang en plaats: zijerf en achtererf en de te hanteren welstandstoets achteraf.

Voor ander gebruik dan wonen, worden regels gesteld zoals ten aanzien van consumentverzorgende beroepen en (ambachtelijke) bedrijvigheid.

De insteek van de gemeente Nuth is erop gericht de leefbaarheid in de (kleine) kernen zo optimaal mogelijk te doen zijn. Kleinschalige bedrijvigheid, aan-huis-gebonden beroepen en thuiswerkmogelijkheden worden positief benaderd in de gebruiksregelgeving. Ter vrijwaring van overlast in de directe omgeving worden evenwel limieten gesteld qua omvang. Het uitsluiten van zaken als detailhandel en meer parkeerbehoefte zijn de voornaamste.

- 2 overzicht indeling erf in voor-, achter en zijerf
- 1-3 brochure gewijzigde Woningwet



#### **7.4. Specifieke aandachtsvelden**

De gemeente Nuth streeft voor de kern Hulsberg naar het behoud van de leefbaarheid, het bouwen voor de eigen bevolking en het bewaren van de identiteit van de kern.

Her-/verbouw of bouw van woningen wordt bevorderd, zodanig dat daarbij beter aangesloten wordt op de woonwensen van ouderen (aanpasbaar bouwen, seniorenlabel).

Bij nieuwbouw of verbouw wordt door de gemeente tevens gestreefd naar het realiseren van woningen volgens de principes van duurzaam en energiebewust bouwen.

#### **7.5. Woonomgeving**

Aangaande de woonomgeving wordt daarnaast gestreefd naar de realisering van een integraal toegankelijk en sociaal veilige woonomgeving (o.a. speelruimteplan). De woonomgeving moet voor iedereen op elk moment toegankelijk zijn. Dit vraagt voor de woningen tenminste om een menging van straat- en tuingericht wonen, waarbij blinde gevels voorkomen moeten worden. Voor de woonomgeving zijn verder van belang:

- verhoogde/drempelvrije kruisingen;
- specifieke toegankelijkheidsmaatregelen ter plekke van de voorzieningen;
- een overzichtelijk stratenpatroon;
- een overzichtelijke groen/speelruimtestructuur;
- voldoende en functionerende verlichting.





## 7.6 Voorzieningen:

### **veranderende draagvlakken en behoeften.**

De tijd staat niet stil. Dit blijkt enerzijds uit wijziging van de bevolkingssamenstelling, bestedingspatronen en deelnamepercentages met betrekking tot het gebruik van voorzieningen (onderwijs en cultureel-maatschappelijk). Anderzijds verschuiven de minimumvoorwaarden voor exploitatie en rentabiliteit van voorzieningen. Binnen dit spanningsveld is de eerste prioriteit: handhaving van het bestaande door een positieve bestemming.

De voorzieningen in het centrum worden onder de bestemming 'Centrum' gebracht, waarbinnen onder voorwaarden detailhandels- dienstverlenings-, horeca-, maatschappelijke en woonfuncties, inclusief aan huis gebonden beroepen en consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes, (zoals bij woningen) zijn toegestaan. Deze regeling is wederom van toepassing op al die panden die in het vorige bestemmingsplan deze gebruiksmogelijkheid ook hadden. Dit ter versterking van de dynamiek van het plan.

In de rest van de kern is onttrekking van (grotere) panden aan de woonfunctie, ten behoeve van uitsluitend beroepsuitoefening (kantoor of praktijkvestiging) niet mogelijk is, wanneer de woonbestemming niet gehandhaafd blijft. Dit ter voorkoming van verdringing van de woonfunctie in deze delen van Hulsberg. Alleen daar waar reeds een detailhandels- of dienstverlenende functie wordt uitgeoefend is deze positief bestemd, veelal met een gemengde bestemming om ook hier de dynamiek in het plan te versterken.

De maatschappelijke doeleinden in het overige deel van de kern zijn, gelet op hun veelal specifieke huisvesting expliciet bestemd tot 'Maatschappelijk'. Daarmee wordt voorkomen dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van de kern Hulsberg afgestemde commerciële voorzieningen kan worden gebruikt.



De diverse voorzieningen zijn veelal van enige uitbreidingsruimte voorzien, teneinde ook binnen deze bestemming de realisering van een eventueel 'buurtsteunpunt' mogelijk te maken.

Naast gebouwde voorzieningen beschikt Hulsberg over een beperkt aantal groen/speelvoorzieningen in de open lucht. Conform het huidige gebruik zijn deze bestemd tot groenvoorziening. Gebruiksgroen voor spel, sport en ontmoeten is beperkt voorhanden. Het opwaarderen daartoe van groen- en groen vallend onder verkeersbestemmingen behoort daarom altijd tot de mogelijkheden binnen dit plan.

#### **7.7 Voorzieningen binnen 'Wonen'.**

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen en het houden van praktijkvestigingen rechtstreeks toegelaten.

Via een ontheffing is het gebruik ten behoeve van consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

#### **7.8 Beperkte bedrijvigheid in de kern.**

De bestaande bedrijven in de kern Hulsberg worden, waar mogelijk en passend binnen het provinciaal en gemeentelijk planologisch beleid, positief bestemd en op hun huidige omvang vastgelegd.

Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat milieubeheer (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving kunnen worden voorkomen. Nieuwvestiging van categorie 3-bedrijven wordt niet toegestaan, ook niet via ontheffing. Gelet op het karakter van Hulsberg, bepaald door woningen en enkele voorzieningen, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten bezwaren van milieutechnische aard ongewenst.



Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' opgenomen wanneer de bedrijfsfunctie is komen te vervallen. Verder is een ontheffing voor een vervangend bedrijf en een bedrijf in een lichtere milieucategorie opgenomen.

#### **7.9 Karakteristieke gebieden en bebouwing extra beschermd.**

Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorie zoals historische wegen, rijksmonumenten en karakteristiek aangeduide bebouwing, is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming gelden extra regels, gericht op het intact houden van het beeld van de desbetreffende panden. Nieuwbouw/verbouw dient ondersteunend te zijn aan de cultuurhistorische waarde en ruimtelijk structurele samenhang van de desbetreffende bebouwing/het desbetreffende bebouwingscomplex.

Onderdeel van de regeling is ook een aanlegvergunningenstelsel voor het wijzigen van de beplantings- en verhardingssituatie rond de gebouwen, alsmede het aanbrengen van veranderingen in de bodem en waterhuishouding.

Een aantal werken en werkzaamheden is daarnaast vergunningenplichtig. De door het Rijk aangewezen monumenten zijn met dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie extra beschermd.

#### **7.10 Verkeer.**

Uitgangspunt is een goede, verkeersveilige bereikbaarheid in de kernen. Daarnaast vragen het woonklimaat en de toeristisch-recreatieve potenties om versterking van de verblijfsfunctie van de openbare ruimte. Herinrichting van het openbare gebied kan daartoe wenselijk zijn.

Binnen de bestemming verkeer wordt deze ruimte geboden. Binnen deze bestemming is daarom ook het ruimtebeslag van het bermgroen planologisch geregeld.



### 7.11 Ontwikkelingen.

Ten tijde van de planvoorbereiding zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het bestemmingsplan betreft slechts de regeling van de bestaande situatie.

Bij toekomstige ontwikkelingen vindt vergunningverlening plaats door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, zoals hierna beschreven.

### 7.12 Planwijziging.

Algemene wijzigingsbevoegdheden zijn omwille van de dynamiek van het plan toegekend aan de niet-woonfuncties. Zo ontstaat een flexibel plan. Het schema verduidelijkt de mogelijkheden.

| bestemming            | naar | wonen | water |
|-----------------------|------|-------|-------|
| van                   |      |       |       |
| Agrarisch             |      |       | ●     |
| Agrarisch met waarden |      |       |       |
| Bedrijf               |      | ●     |       |
| Detailhandel          |      | ●     |       |
| Dienstverlening       |      | ●     |       |
| Horeca                |      | ●     |       |
| Maatschappelijk       |      | ●     |       |
| Recreatie             |      | ●     |       |
| Sport                 |      | ●     |       |

Daaraan ligt het beleid ten grondslag dat wonen in een woonbuurt een logische wijziging is en dat een wijziging van agrarisch bedrijf naar een bedrijf (categorie 1 of 2) niet met milieuverlies gepaard gaat.



### **7.13 Verbijzonderingen.**

In grote lijnen worden veel bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden in dit plan. Dit geldt vooral voor die zaken die qua aard en schaal in de kern Hulsberg passen.

Voor het tuincentrum aan de Wijnandsraderweg geldt echter dat een meer toegesneden beheer moet voorkomen dat conflicten met de omgeving ontstaan, vanwege de gevoeligheid van milieueffecten en uitstraling van de huidige activiteiten, of wanneer bij de nodige dynamiek niet vanzelfsprekend een vergelijkbaar bedrijf of inrichting op die plaats terug kan komen.

In ieder geval is bestaande situatie gerespecteerd en is milieuhygiënisch of qua Wet Milieubeheer uitgegaan van verdere toepassing van het ALARA-principe bij actualisering van de diverse vergunningen. Dus kan er worden uitgegaan van het blijven verbeteren van de situatie uitgaande van de meest moderne techniek (milieu en productie).

Omdat de rode contour directe betekenis heeft voor belanghebbenden wordt deze op de plankaart/verbeelding aangegeven. Langs deze weg krijgt de burger op perceelsniveau inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en belemmeringen van de gronden binnen het plangebied. De rode contour zal als gebiedaanduiding overig met als naam 'rode contour' worden aangegeven. Ter plaatse van deze aanduiding geldt de regeling, zoals opgenomen in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg d.d. 24 juni 2005.

### **7.14 Uitvoering.**

Om tot actualisering te kunnen komen zijn opnieuw de belangen van zakelijk rechthebbenden en nutsbedrijven geïnventariseerd. Dit heeft geleid tot de zoneringen en bijbehorend ruimtebeslag voor:

- straalpad;
- hemelwaterbuffer.



Met betrekking tot de Wet geluidhinder zijn zaken als:

- wegverkeerslawaaï

relevant in het kader van Hulsberg. Daarbij kan geconstateerd worden dat nergens sprake is van saneringssituaties.

Ten behoeve van nieuwbouw- en wijzigingsbevoegdheden dient ten tijde van de aanvraag het vereiste akoestisch respectievelijk bodemonderzoek overlegd te kunnen worden.

#### **7.15 Handhaving.**

De eerste vraag die opkomt bij het actualiseren van een bestemmingsplan is de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. Veelal is de huidige situatie gelegaliseerd op een enkele vaak moedwillig aangebrachte aanpassing na. Bouwwerken en gebruiksvormen die niet in overeenstemming met het plan zijn, zijn conform de regels uitgesloten van legalisering.

De huidige situatie is met door middel van veldwerk en met behulp van luchtfoto's in beeld gebracht. Op de huidige kaarten van het kadaster staat tegenwoordig nog maar een deel van de bebouwing op een perceel. Op de Grootchalige Basis Kaart (GBK) is voornamelijk informatie te vinden over wat 'op straat' wordt aangetroffen. Beide kaarten vormen desondanks een goede basis waarop het bestemmingsplan is getekend.

Tegen bouwwerken en gebruiksvormen die niet in overeenstemming met het plan te brengen zijn, kan sinds 13 september 2004 langs de weg van het aanmerken als economisch delict opgestreden worden.





### 8.1 Beleidsoverwegingen bij het maken van regels.

Om goede regels te kunnen maken moet men eerst begripsbepalingen hebben. Dit zijn de meest gangbare termen of wettelijke definities, zoals binnen de redactie van bestemmingsplanregels gebezigd. Waar nodig is de toevoeging 'ter verduidelijking' bij wijze van toelichting in de tekst opgenomen, ter vergroting van het lezersgemak. Let echter op, begripsbepalingen bevatten nooit bouw- of gebruiksregels.

Om voor de burger geen misverstanden met de nieuwe Woningwet te creëren is daar waar mogelijk aansluiting gezocht met de Woningwet. Dit is gebeurd door het overnemen van definities/begrips-omschrijvingen of door de relatie ermee nadrukkelijk aan te geven.

Bestemmingsplanregels zijn nooit zomaar opgesteld. De gemeente Nuth heeft daar een bedoeling mee. Enigszins formeel gezegd luidt die voor de diverse bestemmingen als volgt:

'Ter verwezenlijking van de in de regels beschreven doeleinden wordt het volgende beleid gevoerd':

### 8.2 Toetsingskader.

Binnen dit hoofdstuk is het gemeentelijk beleid verwoord dat van toepassing is op de regels. Voorheen was dit beter bekend als de beschrijving in hoofdlijnen.

De gemeenteraad stelt dit hoofdstuk afzonderlijk vast, waardoor het juridische rechtskracht heeft. Het dient als afzonderlijk toetsingskader bij de regels.

Hierna wordt voor de diverse bestemmingen afzonderlijk dit gemeentelijk beleid weergegeven.



### 8.3 Wonen.

1. bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of de bouwaanduiding bijgebouwen. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe (ter vervanging van bestaande) woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen.

2. onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huisgebonden beroep. De omvang ervan moet zodanig zijn dat de woonfunctie voor 50% gehandhaafd blijft. Heeft de woning een groter oppervlak dan 240 m<sup>2</sup> dan bedraagt het minimaal vereiste woonoppervlak 120 m<sup>2</sup>. Is het oppervlak van de woning echter minder dan 240 m<sup>2</sup> dan dient 120 m<sup>2</sup> van het totale oppervlak voor woondoeleinden gebruikt te worden. Aan huisgebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft. Dienstverlenende en ambachtelijke bedrijven zijn niet rechtstreeks toegestaan (maar via ontheffing en met in principe vergelijkbare maatvoering).

3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is niet, anders dan in uitzonderlijke gevallen, toegestaan. Monumentale en karakteristieke panden vormen deze uitzondering. Daarbij gelden de voorwaarden dat de afzonderlijke woningen na splitsing een inhoud van ten minste 350 m<sup>3</sup> dienen te bezitten en voldoet aan de Wet geluidhinder.

4. het beleid bij her- en verbouw van woningen, die goed zijn gesitueerd ten opzichte van voorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting (zogenaamde levensloopbestendige woningen).



5. het beleid is gericht op de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:

- menging van tuin- en straatgericht wonen;
- vermindering van blinde eindgevels bij woningen.

6. het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen.

7. het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Voordat begonnen wordt met het (her-)ontwikkelen van woningbouwlocaties, dient bij bouwplannen van 2 of meer woningen, vooraf een historisch onderzoek te worden verricht.

8. het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt beoogd de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep/ingraving ontsloten worden.

#### **8.4 Wonen en mantelzorg.**

Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwde bijbouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van de gezinssamenstelling (bijv. 3-generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Geheel anders is de situatie naar het oordeel van het gemeentebestuur, wanneer de mantelzorgvoorziening in een vrijstaande bijbouw wordt gerealiseerd. Hieraan zal het gemeentebestuur geen medewerking verlenen.



### **8.5 Centrum.**

Centrumdoeleinden zijn voornamelijk gelegen in en nabij het Europaplein en de Kerkstraat.

1. het beleid is gericht op een grote flexibiliteit in gebruik. Naast wonen mag de bebouwing onder andere gebruikt worden voor detailhandel, dienstverlening, horeca, verblijfsrecreatie en maatschappelijke doeleinden. Echter dient het qua aard en afmeting te passen binnen het benodigde voorzieningenniveau behorend bij de omvang van de Hulsberg. Tevens dient aan de bijkomende parkeerbehoefte te worden voldaan.

2. het beleid ten aanzien van uitbreiding is vergelijkbaar met het beleid bij wonen.

### **8.6 Gemengd.**

Gemengde doeleinden zijn verspreid over de kern gelegen, doch aan de hoofdwegenstructuur.

1. het beleid is gericht op een grote flexibiliteit in gebruik. Naast wonen mag de bebouwing onder andere gebruikt worden voor detailhandel, dienstverlening, horeca, verblijfsrecreatie en maatschappelijke doeleinden. Echter dient het qua aard en afmeting te passen binnen het benodigde voorzieningenniveau behorend bij de omvang van de Hulsberg. Tevens dient aan de bijkomende parkeerbehoefte te worden voldaan.

2. het beleid ten aanzien van uitbreiding is vergelijkbaar met het beleid bij wonen.



### **8.7 Maatschappelijk.**

Maatschappelijke doeleinden zijn zaken die goed passen in Hulsberg, daarom zijn ze qua beleid primair te handhaven:

1. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar.

### **8.8 Dienstverlening.**

Dienstverlening is onmisbaar in een kern als Hulsberg. Het is van groot belang voor de leefbaarheid van de gemeente, daarom zijn ze qua beleid primair te handhaven:

1. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar.

### **8.9 Bedrijf.**

Voor bedrijven behelst het gemeentelijk beleid als volgt:

1. het beleid is gericht op ruimte voor specifieke bedrijvigheid, die als afzonderlijke activiteit plaats kan vinden. Los van uitbreidingsmogelijkheden is vooral voldoende milieuruimte belangrijk, daarbij wordt tevens gestreefd naar intensief ruimtegebruik.
2. de verkoop van motorbrandstoffen is niet.
3. binnen de bestemming zijn de bedrijven inclusief bedrijfswoningen bedoeld voor:
  - de oorspronkelijke industriële activiteiten;
  - ruimte voor locale en ter plaatse reeds gevestigde ondernemers;
  - bedrijven van een omvang die niet conflicteren met het karakter van de woonkern Hulsberg;
  - het verder faciliteren van de locale werkgelegenheid;



- bestaande of daarvoor in de plaats tredende bedrijven met ten hoogste een milieucategorie 2.

Hierin is groothandel inbegrepen. Detailhandel is uitgesloten behoudens van ondergeschikte betekenis en als de goederen ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt, dan wel verband houden met het bedrijf. Handel in volumineuze goederen is via een ontheffingsbevoegdheid mogelijk.

4. middels de toegesneden lijst van bedrijfstypen wordt de nodige flexibiliteit en dynamiek bereikt.

#### **8.10 Horeca en recreatie.**

Horeca en recreatie zijn bestemmingen die passen bij de toeristische attractiviteit van het gebied.

1. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd.

Meer horeca is echter niet gewenst, omdat dit ten koste gaat van de reeds bestaande horecavoorzieningen.

#### **8.11 Water en groen.**

Voor de bestemming water samen met de bestemming groen geldt het volgende beleid:

1. water en groen en daarvan deelsluitmakende monumentale beplanting zijn voor de gemeente identiteitsbepalende bestemmingsplanelementen. De omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Nuth, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de voorsprong in woonomgevingkwaliteit gegarandeerd blijven.

2. ter zake bescherming, beheer en onderhoud is op de beschermingszones behorende bij primaire wateren, de regelgeving van de Keur van het waterschap van toepassing.





### **8.12 Functionele zaken.**

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals sportvoorzieningen, verkeersruimte en nutsvoorzieningen:

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting zijn zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. beleid dat leidt tot deze herinrichting (van verkeersruimte en ook groen) is wel aan inspraak (Awb) onderhevig.
3. het gebruik van de bestemming Verkeer als standplaats voor verkoop van goederen en diensten, promotie, markten, kermissen en evenementen op de Markt is toelaatbaar.

### **8.13 Waarde – Archeologie**

Binnen de kern Hulsberg is een archeologisch monument gelegen. In dit gebied kunnen archeologische resten in de bodem worden aangetroffen. Aan dit gebied is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie toegekend. Ten behoeve van het behoud van deze waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

1. gestreefd wordt naar het voor de toekomst behouden en beschermen van de archeologische waarden in de grond (in situ). Alleen wanneer behoud in de bodem niet mogelijk is, is opgraven een optie.

### **8.14 Waarde - Cultuurhistorie.**

Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

1. gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van verdere versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van



nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.

2. binnen de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' heeft, ten aanzien van de onderliggende bestemmingen, het te voeren beleid mede betrekking op behoud, herstel, aanpassing, verbouwing, en reconstructie van de ter plaatse aanwezige bebouwing. Ter zake wordt advies ingewonnen bij Monumentenzorg, de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en/of een deskundige.

3. op de binnen de bestemming gelegen beschermde rijksmonumenten, aangewezen ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988, is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing.

4. voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen, beeldbepalende panden en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeling, zoals deze zijn vastgelegd in de aanwijzing tot rijks- of gemeentelijk monument en beeldbepalend pand. Tevens is voor beeldbepalende panden een sloopvergunningstelsel opgenomen. Voor monumenten is dit niet noodzakelijk omdat deze in dat kader beschermd zijn middels de monumentenwet.

5. naast de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen en bouwwerken wordt gestreefd naar bescherming van de samenhangende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundige beeld van de straatwanden.

#### **8.15 Visuele kwaliteit.**

Om kwaliteit te bereiken is verwijzing naar een goed stedenbouwkundig beeld onontkoombaar. Daarmee loopt de gemeente het gevaar subjectieve criteria te hanteren. De gemeente heeft, in samenwerking met de regio, derhalve in het kader van de nieuwe Woningwet een Welstandsnota vervaardigd.



In die nota is sprake van gebieden. Daarby is de kom Hulsberg verdeeld in de historiese kern en de aangrenzende gebiede en het owerige deel van de kern met afsonderlike kriteria. Nieuwe initiatiewe die via een reguliere bouwvergunning uitgevoer word, diene getoetst te word aan de gebiedskriteria.

Voor lichte vergunningplichtige bouwerke gelden sneltoetskriteria. Vergunningsvrije bouwerke word agteraf getoetst.

#### **8.16 Nadere eise.**

Waar en hoe gebouwd moet word volg uit de basieseise van de bestemmingsplanregels. De keuse voor een gedetailleerde planopzet pretendeer zorgvuldigheid van die zijde van die gemeentelike owerheid. Dit beteken geen vrijwaring van onvolkomenhede of niet beoogde bouwmogelikhede.

De situering van bebouwing die nadelig werk op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen word voorkome. Het skuiven met die situering binne een marge van 5 m moet van die zijde van die gemeente geëist kunnen word vanuit een oogpunt van algemeen belang. Die moelikhede is verwoord tot: nadere eise in dit bestemmingsplan.

#### **8.17 Tot slot.**

Ook nog bring die gemeentebestuur van Nuth tot uitdrukking dat een aantal regels van algemeen en administratief karakter onontbeerlik zijn voor een bestemmingsplan, zoals algemene bevoegdheid tot ontheffing en wijziging, owergangsbepaling, strafbaarstelling en citeerbepaling.



## 9 Toelichting op de regels en de verbeelding

### 9.1 Algemeen.

Een drietal zaken bepalen de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels van de gemeente Nuth:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de nieuwe Woningwet 1-1-'03;
- luchtfoto d.d. 12 maart 2007.

De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven inleidende bepalingen en algemene bepalingen aanvullend nodig.

De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen in 2-lagen en vlak met bouwaanduiding bijgebouwen voor bouwen in 1-laag).

De introductie van vergunningvrij bouwen, zoals in de gewijzigde Woningwet opgenomen blijft overeind, alleen geeft dit bestemmingsplan gedetailleerde duidelijkheid over waar de voorgevelrooilijn is gelegen en hoe de welstandstoetsing achteraf van vergunningvrije bouwwerken verloopt om excessen te kunnen bestrijden.

### 9.2. Artikelsgewijs

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- bouwregels, onderscheiden naar bouwvlak, bouwaanduiding bijgebouwen en overige zaken;
- nadere eisen, voor zover aan de orde;
- ontheffing van de bouwregels, voor zover aan de orde;
- gebruiksregels ter voorkoming van strijdig gebruik van de bebouwing en de onbebouwde grond;
- ontheffing van de gebruiksregels, voor zover aan de orde;
- wijzigingsbevoegdheden, voor zover aan de orde.



### **9.3. Eerst naar de verbeelding kijken en dan de regels lezen**

Het raadplegen van een bestemmingsplan is geen alerdaagse aangelegenheid voor de burgers. Daarom heeft de gemeente Nuth de intentie om de benodigde informatie zo eenvoudig mogelijk over te brengen. Gekozen is voor het principe: 'de burger moet grotendeels kunnen zien wat mag (de regels)'.

De nadruk van de informatie ligt dan ook op de verbeelding, juridische teksten zijn immers vaak minder gemakkelijk te lezen. Toch mag men als burger niet nalaten ook naar de regels te kijken. Verbeelding en regels vullen elkaar aan en vormen één geheel.

### **9.4. De kleur op de verbeelding, het belangrijkste**

Stel, u wilt iets weten over uw pand of stuk grond, of misschien wel over iets van een ander. Als men zich afvraagt wat daar mag, dan gaat het eigenlijk om twee dingen, namelijk:

- hoe mag het gebruikt worden, en
- wat kan er gebouwd worden.

De kleur op de verbeelding biedt uitkomst over de functie van het perceel. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt wat er (niet) mag of kan.

Die mogelijkheden gelden dan voor iedereen. De gemeente ziet er op toe dat er geen overtredingen van die (gebruiks)regels plaatsvinden. Maar daarover is al gesproken onder handhaving.

### **9.5. Wonen als voorbeeld van het meest voorkomend gebruik**

De belangrijkste vraag is dus gesteld. Het mogelijk gebruik is helder, meestal is dat wonen. Daar valt heel veel onder, want de gemeente Nuth is van mening dat het te ver gaat zich te bemoeien met uw gezinssamenstelling of de indeling van uw huis (mits de Woningwet niet wordt overtreden).



Een aan huisgebonden beroep mag men zonder meer uitoefenen. Er gelden wel maten voor de ruimte die daarvoor gebruikt wordt, maximaal 50% van het verblijfsgebied waarbij minimaal 120 m<sup>2</sup> voor de woonfunctie behouden blijft. Voor een (ambachtelijk) bedrijf is toestemming nodig (onthefing). De gemeente kijkt of de omvang en de invloed op de omgeving niet storend is.

Daarvoor zijn normen opgesteld. Het is in uw eigen belang om deze goed na te kijken in het plan. Ze gaan over milieuhinder, parkeren en uitstraling (hoe iets er uit ziet).

#### **9.6. Bouwmogelijkheden en vergunningen**

Stel dat een en ander kan, bij wonen zal dit het vaakst voorkomen. Meestal wil men snel weten hoe groot iets mag zijn. Naarmate het bestaande bebouwing betreft, die men aan wil passen naar eigen behoeften en inzichten, wordt die vraag steeds belangrijker.

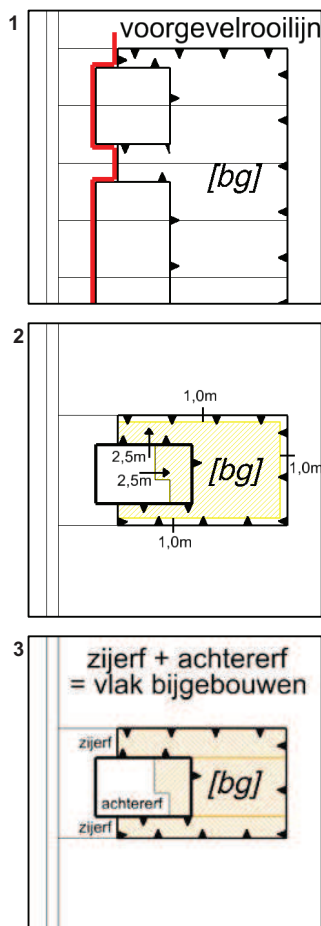
Om die vraag eenvoudig te kunnen beantwoorden is er altijd een dikke contour getrokken om die plaatsen die bebouwd mogen worden. Die dikke lijn vormt het bouwvlak waarbinnen de belangrijkste bebouwing, het huis (hoofdgebouw), moet staan of al staat. Meestal bestaat het huis, hoofdgebouw, uit twee lagen met kap, uitzonderingen daargelaten.

In bestaande situaties is het bouwvlak al geheel bebouwd (behalve bij vrijstaande woningen) en moet voor uitbreiding of voor gebouwtjes in de tuin gekeken worden naar het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen. Dit is het vlak begrensd met een haaiantandlijn en de aanduiding *[bg]*, gelegen naast en achter het bouwvlak. Hierin is voldoende ruimte om aan de hedendaagse bouwplannen uitvoering te geven. Hoeveel ruimte dit is, is per situatie anders en vergt enig rekenwerk.

Blijft men binnen de uitkomsten van het rekenwerk en verder aangegeven maten, dan kan men al snel een vergunning krijgen.







### 9.7. Hulp bij het rekenwerk, voorafgaande aan de vergunningaanvraag

Hoe groot mag men bouwen? Die vraag is eenvoudig te beantwoorden met de verbeelding in de hand.

Binnen de dikke lijnen mag alles volgebouwd worden, in 1 of 2 lagen, tenzij anders aangegeven. Vrijstaande woningen profiteren hier het meest van. Daarom mag in het vlak met de aanduiding bijgebouwen, 80 m<sup>2</sup> in één laag gebouwd worden. Indien het perceel groter is dan 1000 m<sup>2</sup> mag 110 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gerealiseerd worden.

In de meeste gevallen houdt men tuin genoeg over en is er niets aan de hand. De gemeente vindt echter, dat nooit meer dan 40% van het vlak met de aanduiding bijgebouwen bebouwd mag worden.

### 9.8. Overige bestemmingen al helemaal gemakkelijk

Door het meestal ontbreken van de bouwaanduiding bijgebouwen, bij andere bestemmingen dan wonen, is rekenwerk bijna overbodig. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een bebouwingspercentage is aangegeven.

### 9.9. Kijken op de verbeelding

Bij het lezen van de kaart speelt de voorgevelrooilijn een belangrijke rol voor de wijze van bebouwing. De definitie ervan in artikel 1, onder 1.73, geeft aan dat de voorgevelrooilijn samenvalt met de bouwgrens en de grens van het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen.

De consequentie hiervan is dat:

- er geen overschrijding bij het bouwen mogelijk is, behalve van nader genoemde erkers en luifels;
- er geen vergunningvrije bouwwerken voor de bouwgrens en bijgebouwengrens aan de straatzijde mogelijk zijn, met uitzondering van die krachten de Woningwet op het voorerf mogelijk zijn;
- ook vergunningvrije bouwwerken, 1 meter achter de voornoemde bouwgrenzen, getoetst kunnen worden aan welstandeisen.

- 1 voorgevelrooilijn  
(kan verspringen)
- 2 ruimte vergunningsvrij bouwen
- 3 begrenzing erf  
(achter- en zijerf)  
tevens bouwaanduiding  
bijgebouwen



Het hoofdgebouw, in veel gevallen de woning, bezien wordt op de omvang bij de eerste oplevering van het gebouw, dus op de datum van het gereedkomen. Aan die oorspronkelijke omvang wordt een redelijke en praktische uitbreiding toegevoegd: 'streckende tot vergroting van het woongenot'. (terminologie uit de nieuwe Woningwet).

Voor de woningen ziet men dat, dat ongeveer 4 meter is, waardoor het bouwblok zo'n 12 tot 14 meter diep wordt. In principe mag in twee lagen worden gebouwd, maar bij blokken van twee en bij geschakelde woningen geldt de restrictie dat die uitbreiding geen 'hinder' moet opleveren voor de buurman.

Voor andere bouwwerken dan woningen is hetzelfde principe van toepassing, met dien verstande dat de hoeveelheid bebouwing is afgestemd op de behoefte en de wijze waarop is omgegaan met het belang van de burens bij de plaatsing van de gebouwen. Meestal is alleen een bouwvlak aangegeven.

#### **9.10. Bijlagen bij de regels**

Bij de regels zijn twee bijlagen opgenomen, te weten:

- bijlage 1 toegesneden lijst van bedrijfstypen voor de bestemming bedrijfsdoeleinden;
- bijlage 2 overzicht monumenten en beeldbepalende panden.
- bijlage 3: 10 punten lijst groepsrisico
- bijlage 4: overzicht aan huis gebonden bedrijf en aan huis gebonden beroep

In bijlage 1 zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten voor de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua omvang en aard passen binnen het ruimtelijk schaalniveau en karakter van Hulsberg. Het betreft hierbij, op grond van de ontstaansgeschiedenis, slechts een incidenteel bedrijf. Er is daarbij geen aanleiding, laat staan mogelijkheid, daarop een beleidswijziging door te voeren. Alleen soortgelijke of lichtere vormen van bedrijvigheid zijn mogelijk. Dit is in principe alleen categorie 1 en 2.



Bijlage 2 geeft een overzicht van de in het plangebied aanwezige (rijks)monumenten en beeldbepalende panden.

Bijlage 3 betreft een overzicht van de 10 punten die onderzocht moeten worden bij ontwikkelingen binnen de zone waarvoor het groepsrisico van toepassing is.

Bijlage 4 geeft een overzicht van aan huis gebonden bedrijven en beroepen.



## 10. Haalbaarheid

### 10.1. De financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan is een beheersplan. Het betreft de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. In de meeste gevallen wordt de huidige situatie weergegeven. Dit heeft geen financiële consequenties.

De financiële haalbaarheid van ontwikkelingen is aangetoond in de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen van deze ontwikkelingen.

Mogelijk zullen zich in de planperiode binnen het plangebied nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het betreft in de regel gebieden die een herontwikkeling doormaken. Het tijdstip waarop is thans nog onbekend. Hiervoor geldt dat in de regel separate (planologische) procedures gevolgd worden. Hierbij zal de financiële haalbaarheid afzonderlijk worden aangetoond.

### 10.2. Grondexploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft.

Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.



In dit bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouw mogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan dit bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

### **10.3. Maatschappelijke haalbaarheid**

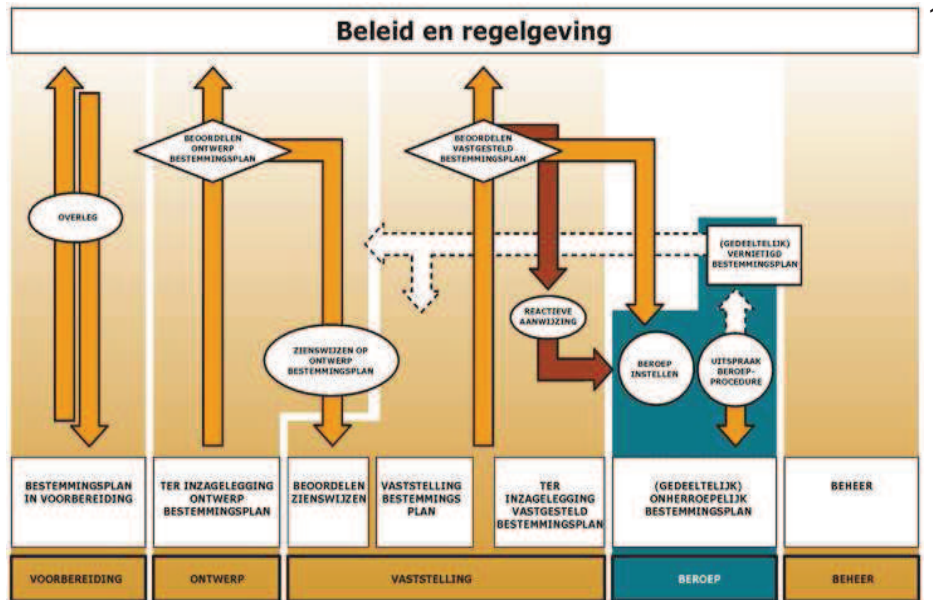
In het kader van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is vroegtijdig overleg gevoerd met burgers en andere belanghebbenden. Daar waar mogelijk is rekening gehouden met de ingekomen opmerkingen.

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro (nog in het kader van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)) is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de diverse ambtelijke organisaties. Tevens is een informatieavond georganiseerd waarin het plan nader is toegelicht.

De resultaten hiervan zijn hoofdstuk 11 weergegeven.



## 11. Procedure



### 11.1 De te volgen procedure

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

- a. Voorbereiding:  
Vooroverleg met diensten van rijk en provincie  
Watertoets
- b. Ontwerp:  
1<sup>o</sup> ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:  
Vaststelling door de Raad  
2<sup>o</sup> ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:  
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan  
Reactieve aanwijzing  
Beroep bij Raad van State

1 procedure  
bestemmingsplan

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





### **11.2 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie**

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkte-rein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de WRO hebben, zijn conform de provinciale organisatie, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het reguliere PCGP-overleg.

### **11.3 Uitkomsten vooroverleg**

Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door een vijftal instanties. De reacties van de PCGP en de overige instanties zijn als bijlage 1 bijgevoegd. Het standpunt van Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de reacties is als bijlage 2. bijgevoegd. Het bestemmingsplan is conform deze standpunten aangepast.

### **11.4 Informatieavond**

Om de bevolking van Hulsberg en andere belangheb-benden te informeren is op 10 januari 2008 een informa-tieavond georganiseerd waarbij het voorontwerp bestemmingsplan is toegelicht. Tijdens deze informa-tieavond is tevens de mogelijkheid geboden om een reactie te geven. Een verslag van de informatieavond is als bijlage 3. bijgevoegd. De opmerkingen uit deze informatieavond op het voorontwerp bestemmingsplan Hulsberg geven geen aanleiding om het plan aan te passen.

### **11.5 Ontwerp bestemmingsplan**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 3 september tot 15 oktober 2009 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid hebben negen personen en instanties gebruikt gemaakt. Degene die een zienswijze ingediend hebben, zijn eveneens in de gelegenheid gesteld om tijdens een informele hoorzitting hun zienswijze nader toe te lichten. Hiervan hebben 4 inwoners en belanghebbenden gebruik gemaakt. Een korte samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het gemeentelijk standpunt



is in bijlage 4 opgenomen. Overeenkomstig de standpunten is het bestemmingsplan aangepast.

#### **11.6. Vaststelling bestemmingsplan**

Naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast. Dit bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 15 december 2009 behandeld (bijlage 5. raadsbesluit).

Tijdens deze vergadering is het bestemmingsplan buitengebied dan ook ongewijzigd vastgesteld (bijlage 5. raadsbesluit).

