

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:

**bestemmingsplan
kern Gulpen**

**gemeente
Gulpen – Wittem**

toelichting

status:

vastgesteld door Raad

datum:

19 april 2010

projectnummer:

Gulpen – Wittem/Gulpen

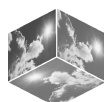
auteur:

Rilanna van Nuenen



Inhoud

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Gulpen-Wittem	1
1.2	Doel van de bestemmingsplanactualisering	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Juridische planvorm	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Plangebied	
2.1	Gulpen-Wittem en de omgeving van het plangebied	6
2.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	7
2.3	Het plangebied	8
3	Beleidskader Rijk, provincie en gemeente	
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Regionaal beleid	11
3.5	Gemeentelijk beleid	12
4	Huidige situatie	
4.1	Analyse met behulp van de lagenstructuur	17
4.2	De ondergrond	18
4.2.1	<i>Geologie</i>	18
4.2.2	<i>Geomorfologie</i>	18
4.2.3	<i>Reliëf</i>	18
4.2.4	<i>Bodem</i>	19
4.3	Ruimtelijke structuur	20
4.3.1	<i>Cultuurhistorie</i>	20
4.3.2	<i>Landschap</i>	21
4.3.3	<i>Water</i>	21
4.3.4	<i>Verkeer en ontsluiting</i>	22
4.4	Functionele structuur	23
4.4.1	<i>Wonen</i>	23
4.4.2	<i>Voorzieningen</i>	25
4.4.3	<i>Bedrijven</i>	28
4.4.4	<i>Nutsvoorzieningen en leidingen</i>	29
4.5	Concrete ontwikkelingen in de nabije toekomst	29
4.5.1	<i>Oostelijke entree kern Gulpen</i>	30
4.5.2	<i>Ontwikkeling Kapelaan Pendersplein/Willem Vliegenstraat en omgeving gemeentehuis</i>	31



4.5.3	Reconstructie busstation en omgeving	34
-------	--------------------------------------	----

5 Ontwikkelingsvisie kern Gulpen

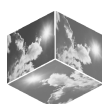
5.1	Inleiding	36
5.2	Centrumzone	39
5.3	Economische zone	40
5.4	Maatschappelijke zone	41
5.5	Dienstenzone	43
5.6	Recreatieve zone	44
5.7	Bedrijvenzone	45
5.8	Woonzone	46

6 Planologische verantwoording

6.1.	Milieu	48
6.2.	Geluidhinder	48
6.3.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	48
6.4.	Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	48
6.5.	Externe veiligheid	49
6.6.	Milieuhindercontourenonderzoek	50
6.7.	Milieubescherming	51
6.8.	Geurhinder en veehouderij	51
6.9.	Archeologie en cultuurhistorie	51
6.10.	Flora en fauna	52
6.11.	Water	52
6.12.	Kabels en leidingen	54
6.13.	Uitvoerbaarheid	54

7 Juridische opzet

7.1	Inleiding	56
7.2	De bestemmingen	56
7.3	Bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden	56
7.4	Bestemming Bedrijf	57
7.5	Bestemming Bedrijf – Bierbrouwerij	58
7.6	Bestemming Centrum – 1	58
7.7	Bestemming Centrum – 2	59
7.8	Bestemming Dienstverlening	60
7.9	Bestemming Groen	61
7.10	Bestemming Horeca	62
7.11	Bestemming Kantoor	63
7.12	Bestemming Maatschappelijk	63
7.13	Bestemming Recreatie – Dagrecreatie	64
7.14	Bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie	65



7.15 Bestemming Wonen – 1	65
7.16 Bestemming Wonen – 2	69
7.17 Bestemming Wonen – 3	70
7.18 Bestemming Wonen – 4	71
7.19 Bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening, Verkeer en Water	71
7.20 Dubbelbestemming	72
7.21 Dubbelbestemming Leiding	72
7.22 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie	73
7.23 Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie	73
7.24 Dubbelbestemming Waarde – Ecologie	74
7.25 Dubbelbestemming Waterstaat–Meanderzone	75
7.26 Dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen	75
7.27 Aanduidingen	75
7.28 Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 1	76
7.29 Gebiedsaanduiding wro-zone - rode contour	76
7.30 Functieaanduidingen	76
7.31 Algemene bouwregels	77
7.32 Bijlagen	78

8. Procedure

8.1 De te volgen procedure	79
8.2 Inventarisatie	79
8.3 Het vooroverleg en watertoets	83
8.4 Inspraak	83
8.5 Ontwerp bestemmingsplan	83

Bijlage

- Bijlage 1: Ontwikkelingsvisie kern Gulpen
- Bijlage 2: Overzicht wijzigingen reacties vooroverleg
- Bijlage 3: Overzicht wijzigingen inspraak
- Bijlage 4: Overzicht wijzigingen zienswijzen
- Bijlage 5: Overzicht ambtshalve wijzigingen
- Bijlage 6: Exploitatieovereenkomst Oostelijke entree

Als losse bijlage beschikbaar

Reactienota





1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het maken van een nieuw bestemmingsplan voor de kom Gulpen

De gemeente Gulpen-Wittem is voornemens de komende periode de bestemmingsplannen voor het totale grondgebied te actualiseren en digitaliseren. De actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied inclusief de gehuchten is reeds doorlopen. Dit bestemmingsplan is op 2 april 2009 door de Raad vastgesteld. De komende jaren komen ook de bestemmingsplannen voor de tien kernen aan de beurt. De kern Gulpen is de eerste in de rij. Uitgangspunt is te komen tot actuele, digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen voor de kernen.

Voorafgaand aan het daadwerkelijke bestemmingsplan is per kern een beleidsnotitie in combinatie met een inventarisatiekaart opgesteld. Deze beleidsnotitie omvat de beleiduitgangspunten die uiteindelijk vertaald moeten worden naar dit bestemmingsplan.

Om een goed beeld van de situatie te krijgen wordt uitgegaan van de zogenaamde lagenbenadering. Daarin worden ondergronden (geomorfologie, bodem, cultuurhistorie, ruimtelijk/functioneel en bereikbaarheid) over elkaar heen geprojecteerd, met het doel de historische/oorspronkelijke ontwikkeling en een duurzame toekomstvisie te schetsen. Tot slot wordt gekomen tot actuele inzichten over (de)regulering van gebruik van gronden en bouwen in de kernen. Dit past bij het beeld van een beheersplan en de daarop afgestemde visie voor de kern.

Vooraf wordt ook, gelet op de digitale raadpleegbaarheid van de plannen, nog ingegaan op de te behalen voordelen die een regeling van de bouwmogelijkheden op perceelsniveau opleveren voor de burger en de gemeentelijke organisatie. Doel is veel rechtstreekse bouwtitels omwille van directe en gemakkelijke (bouw)vergunningverlening voor de burgers.



1 kerk



1



1.2 Doel van de bestemmingsplanactualisering

Door middel van deze bestemmingsplanactualisering wordt gekomen tot een actuele en uniforme regeling voor het gehele plangebied. Het huidige beleid is verouderd en speelt niet in op recente maatschappelijke ontwikkelingen. Mensen hebben bijvoorbeeld de behoefte om ruimer en luxer te wonen en ook de vraag naar mantelzorgvoorzieningen en levensloopbestendig wonen stijgt. Deze actualisering betekent in veel gevallen dus een verruiming van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Naast de bestaande situatie wordt in het plan ook een aantal nieuwbouwprojecten opgenomen. Het betreft projecten waar de raad reeds positief over besloten heeft en waarvoor ook een ruimtelijke planologische procedure is gevoerd. Daarnaast wordt een aantal plannen opgenomen die in voorbereiding zijn of plannen die binnen 2 à 3 jaar met redelijke zekerheid aanvangen.

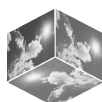
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor kern Gulpen gelden diverse bestemmingsplannen. Deze plannen dateren uit diverse perioden en hebben geen eenduidig beleid.

In tegenstelling tot vroeger wordt in de Wet ruimtelijke ordening Wro (ingegaan op 1 juli 2008), voor bebouwde kommen de verplichting opgelegd om over actuele plannen (niet ouder dan 10 jaar) te beschikken. Een groot aantal van de geldende bestemmingsplannen zijn in dat perspectief bezien dus gedateerd.

Voor de burger kunnen hier 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 zijn voor het plangebied nog enkele ontwikkelingen aanstaande. Het kan niet zo zijn dat voor iedereen verschillende regels gelden.

1 centrum



In het uiterste geval is misschien zelfs sprake van rechtsongelijkheid. Het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Gulpen staat in ieder geval garant voor het ongedaan maken van latente nadelen. Vervolgens dient aan de hand van de vigerende plannen gesignaleerd te worden of infrastructuur, groen, waterhuishouding en historische gegevens overeenkomstig die plannen zijn uitgevoerd, dan wel weergegeven. Dit om de bestaande situatie voor de toekomst goed vast te kunnen leggen en te voorzien van een adequate regeling.



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, zoals eerder aangegeven, niet voor de hand.

Momenteel zijn voor de kern Gulpen de volgende bestemmingsplannen van kracht:

1. bestemmingsplan omgeving Beksweg-Zonweg; vastgesteld door de Raad d.d. 29 november 1979; goedgekeurd door G.S. d.d. 9 december 1980;
2. bestemmingsplan openbare begraafplaats; vastgesteld door de Raad d.d. 27 december 1984; goedgekeurd door G.S. 5 november 1985;
3. bestemmingsplan Ingbergracht Noord 1982; vastgesteld door de Raad d.d. 29 november 1984; goedgekeurd door G.S. d.d. 7 oktober 1986;
4. bestemmingsplan kern Gulpen; vastgesteld door de Raad d.d. 5 maart 1988; gedeeltelijk goedgekeurd door G.S. d.d. 25 oktober 1988;
5. Stadvernieuwingsplan Centrum Gulpen; vastgesteld door de Raad d.d. 26 oktober 1989; goedgekeurd door G.S. d.d. 5 juni 1990;
6. uitwerkingsplan recreatiedoeleinden UR1, bestemmingsplan Kern Gulpen; vastgesteld door de Raad d.d. 15 mei 1990; goedgekeurd door G.S. d.d. 31 juli 1990;

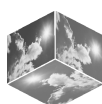
1 Gulp





7. bestemmingsplan Gulpen-West – deelplan 1; vastgesteld door de Raad d.d. 9 augustus 1990;
8. bestemmingsplan In het diepe broek; vastgesteld door de Raad d.d. 26 februari 1991; goedgekeurd door G.S. d.d. 30 juli 1992;
9. bestemmingsplan ontsluiting Gulpen-West; vastgesteld door de Raad 18 juni 1991; goedgekeurd door G.S. 16 juli 1991;
10. uitwerking Oude Rijksweg; vastgesteld door de Raad d.d. 29 oktober 1991; goedgekeurd door G.S. d.d. 14 januari 1992;
11. uitwerking Woondoeleinden in het Burggraafshof van het bestemmingsplan Kern Gulpen; vastgesteld door de Raad d.d. 24 september 1992; goedgekeurd door G.S. d.d. 22 december 1992;
12. partiele herziening bestemmingsplan kern Gulpen, ex. artikel 30 W.R.O; vastgesteld door de Raad d.d. 25 augustus 1994; goedgekeurd door G.S. d.d. 14 maart 1995;
13. prostitutiebeleid gemeente Gulpen-Wittem; vastgesteld door de Raad d.d. 21 februari 2002; goedgekeurd door G.S. d.d. 21 mei 2002.

1 woningen



1.4 Juridische planvorm

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor “gedetailleerdheid” uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte verbeelding (plankaart). Op perceelsniveau is aangegeven wat waar gebouwd mag worden voor afzonderlijke woningen en voorzieningen. Hierbij is het belang van de burens vooraf meegewogen.



Om verwarring tussen Wro (bestemmingsplan) en Woningwet (vergunningsvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorkomen zijn, daar waar juridisch doelmatig, deze qua regeling en begrippen, o.a. over bijgebouwen en erf, met elkaar in overeenstemming gebracht. Door een uniforme regeling voor alle inwoners van het plangebied ontstaat rechtszekerheid en rechtgelijkheid. Het bestemmingsplan Kern Gulpen vervangt, na vaststelling, voortaan meerdere oude bestemmingsplangebieden met een grote verscheidenheid aan mogelijkheden en regels.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit twee delen namelijk een deel dat betrekking heeft op de kern Gulpen, de toelichting, en een algemeen deel waarin de algemene aspecten die voor de gehele gemeente Gulpen-Wittem van toepassing zijn opgenomen.

1 centrum

Na dit inleidend hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied, het relevante beleid en de huidige situatie. Vervolgens komt de ontwikkelingsvisie van de kern Gulpen aan bod en de planologische verantwoording met een uitgebreide waterparagraaf. Ter afsluiting van de toelichting wordt de juridische opzet en de procedure beschreven.

In het algemene deel word in de eerste drie hoofdstukken de beleidskaders op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven. Daaropvolgend worden de planologische aspecten beschreven die van toepassing zijn op het plangebied. Een algemene beschrijving van de juridische opzet sluit het algemene gedeelte af.



2 Plangebied



2.1 Gulpen-Wittem en de omgeving van het plangebied

Op 1 januari 1999 zijn de voormalige gemeenten Gulpen en Wittem samengevoegd tot één gemeente, Gulpen-Wittem. Deze gemeente bestaat uit de 10 grotere kernen en een buitengebied met kleinere dorpen en gehuchten. De 10 grotere kernen, die samen een "heerlijkheid" vormen zijn: Epen, Eys, Gulpen, Mechelen, Nijswiller, Partij-Wittem, Reijmerstok, Slenaken, Wahlwiller en Wijlre.

- 1 Rijksweg
- 2 Gulp
- 3 bierbrouwerij
- 4 gemeentehuis
Gulpen-Wittem

De gemeente Gulpen-Wittem is gelegen in het zuiden van de provincie Limburg, tegen de Belgische en voor een klein gedeelte Duitse grens. De aangrenzende Nederlandse gemeenten zijn in het westen Margraten en in het oosten Vaals. Ten noorden grenst Gulpen-Wittem aan de gemeenten Valkenburg aan de Geul, Voerendaal en Simpelveld.

De gemeente wordt op regionaal niveau ontsloten door de N278, de weg tussen Maastricht en Vaals, de N595 de weg tussen Valkenburg en Wittem en de N281, de weg tussen Heerlen en Nijswiller. Deze laatste weg sluit aan op de snelweg A76 van Antwerpen naar Aken. Ten westen van de kern Gulpen is de verbinding tussen De Hut en De Plank gelegen, de weg naar België.





1



2

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de kern Gulpen, gelegen in het noordwesten van de gemeente aan de provinciale weg N278, Maastricht-Vaals. De kern Gulpen is de grootste kern binnen de gemeente en heeft een regionale functie met een hoog voorzieningenniveau. Het heeft onder andere een winkelcentrum, veel gespecialiseerde zaken, een brede scholengemeenschap en een interregionaal busstation. Uiteraard is er de Gulpener Bierbrouwerij gevestigd en zijn er vele horecagelegenheden.

De perceelsgrenzen die grenzen aan het buitengebied gelden veelal als grens van de bestemmingsplannen. Deze grens is mede bepaald aan de hand van de rode contour (aangegeven door de provincie Limburg) en het bestemmingsplan buitengebied.

- 1 noordwestelijke grens t.h.v. Beversbergweg
- 2 begrenzing plangebied

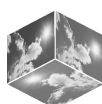




2.3 Het plangebied

Het plangebied omvat in hoofdzaak de gronden en bebouwing die binnen de bebouwde kom zijn gelegen. Het gaat hierbij om het centrumgebied met daaromheen de woongebieden. Binnen de kern is tevens op beperkte schaal bedrijvigheid aanwezig. Een uitzondering hierop is de Gulpener Bierbrouwerij. Deze is van een grotere omvang.

1 Luchtfoto Gulpen



3 Beleidskader Rijk, provincie, regio en gemeente

3.1 Inleiding

Het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente hebben in de loop der jaren diverse beleidsnota's opgesteld die mede het ruimtelijke beleid voor een regio bepalen. Deze beleidsnota's bevatten de uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid

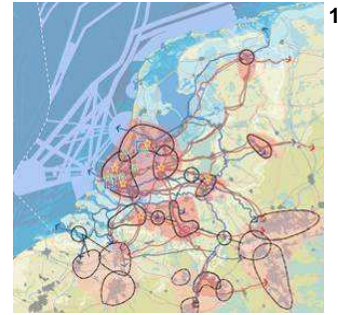
Het Rijksbeleid is vervat in:

- Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling (2004);
- Belvedere (1999);
- Verdrag van Malta (1992);
- Natura2000 (2006).

Vanuit deze beleidsdocumenten is voor de kern Gulpen het beleid gericht op behoud door ontwikkeling. Uitgangspunt is dat mits de kernkwaliteiten behouden of versterkt worden (ja, tenzij principe) er binnen de nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn.

Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei met daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven. De provincie Limburg is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor het nationale landschap Zuid-Limburg. Hierin dienen de kernkwaliteiten nader uitgewerkt te worden welke leidend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. In het hoofdstuk provinciaal beleid wordt hier dan ook verder op ingegaan.

Daarnaast wordt in de beleidsnotitie Belvedere, beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. De kern Gulpen is cultuurhistorisch gezien van grote betekenis, vanwege zijn geografische ligging, aanwezige rijksmonumenten en karakteristieke panden. Het verdrag van Malta vraagt zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Aangezien nauwelijks nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zich zullen voordoen, zijn de consequenties ten aanzien van versterking van archeologische waarden nagenoeg nihil.



Nota Ruimte

1 Kaart B: Nationale Ruimtelijke

Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking

2 Kaart C: Nationale Ruimtelijke

Hoofdstructuur: water, natuur, landschap





De Europese Unie heeft, om de zeer gevarieerde en rijke natuur te behouden, het initiatief genomen voor Natura2000. In de kern Gulpen en de directe omgeving is het Natura2000-gebied Geuldal gelegen. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de waardevolle elementen van dit gebied gewaarborgd blijven.

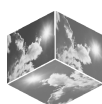
3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is hoofdzakelijk vastgelegd in:

- Ruimte voor Limburg, Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006, actualisatie 2008);
- POL-aanvulling Contourenbeleid 2005;
- POL-herziening op onderdelen EHS;
- POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In het POL heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht. De kern Gulpen is een kern met een vastgestelde contour die omringd wordt door kwalitatief hoogwaardig buitengebied. Een belangrijke beleidsopgave betreft de bescherming van de natuurlijke kwaliteiten. In het kristallen raamwerk is Gulpen gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. Het groene raamwerk begrenst Gulpen met de ecologische hoofdstructuur (EHS) en de provinciale ontwikkelingszone groen (POG). Hierin staat de ontwikkeling en het beheer van natuur in combinatie met de bescherming van de landbouwgebieden voorop. Ten westen en oosten van de kern is een ecologische verbindingzone gelegen. Binnen deze zone is het beleid gericht op realisatie van de verbindingzones die de verspreiding, migratie en uitwisseling tussen natuurgebieden in de EHS en POG mogelijk maken. Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Gulpen is gelegen in een infiltratiegebied en wordt doorsneden door het beekdal van de Gulp en grenst aan de noordoostzijde aan het beekdal van de Geul. Deze maken onderdeel uit van de EHS en de POG. Het beleid is zorgen voor behoud en herstel van het hoogste ecologische kwaliteitsniveau, de natuurlijke waterkwaliteit, natuurlijke-systeemeigen processen en beekcontinuïteit.

1 Provinciaal Omgevingsplan
Limburg



Rondom de kern Gulpen is een rode contour gelegen waarbinnen ontwikkelingsmogelijkheden met bebouwing mogelijk zijn. Buiten deze contour is nieuwbouw van stedelijke functies, wonen en bedrijvigheid, alleen onder strenge voorwaarden mogelijk.

Daarnaast maakt Gulpen onderdeel uit van het Nationaal Landschap. Behoud, herstel en duurzaam beheer van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten is hierbij uitgangspunt. Deze kwaliteiten worden vertaald naar bestemmingsplan door ruimte te geven aan het landschap en indringend groen door bijvoorbeeld de ontwikkeling in de omgeving Kapelaan Pendersplein en de ontwikkeling aan de oostelijke entree. Bij beide ontwikkelingen worden de aanwezige kernkwaliteiten behouden of versteekt. Het bestemmingsplan heeft met name een beheersfunctie en is zo opgesteld dat de aanwezige kwaliteiten behouden blijven.

3.4 Regionaal beleid

Het Regionaal beleid is vervat in:

- Heuvelland samen... natuurlijk bereikbaar!;
- Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009.

Uitgangspunt is de knelpunten in het verkeers- en vervoersysteem te minimaliseren zodat een duurzaam evenwicht ontstaat tussen de kwaliteiten van natuur, leefbaarheid en toerisme en recreatie. Binnen de bestemmingen zal hiervoor fysiek de ruimte worden geboden.

Binnen de kern Gulpen zijn een aantal herstructureeringslocaties passend binnen het beleid uit de regionale woonvisie aanwezig.. Een uitbreidingsmogelijkheid is aan de westzijde van de kern gelegen. Echter eerst wordt naar de mogelijkheden binnen het bestaande gebied gekeken. De uitbreidingslocatie wordt als reservelocatie aangehouden.

*Naar een complete regio:
leefbare dorpen, sterke stad*



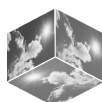
3.5 Gemeentelijk beleid

Het beleid dat de gemeente nastreeft is voornamelijk vastgelegd in:

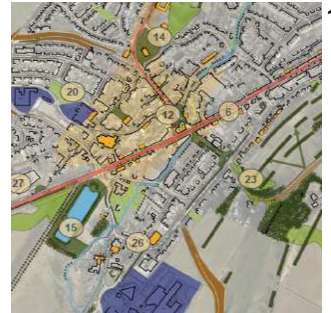
- Bestuurlijk Programma 2006-2010;
- Woonplan 2010-2020;
- Tien kernen, één heerlijkheid;
Beleidsnotitie toerisme en recreatie;
- Gulpen-Wittem: Hart van 't Heuvelland;
- Ieder zijn plaats?! Parkeren in de kern Gulpen (maart 2008);
- Stedelijk Waterplan Gulpen-Wittem;
- Groenstructuurplan Gulpen-Wittem (nov 2007);
- Mantelzorg;
- Handhaving: Handhavingsbeleid en –programma;
- Gebiedsvisie;
- Structuurvisie Gulpen-Wittem (26-02-2003);
- Strategische visie (18-02-2009);
- Stedenbouwkundige visie oostelijke entree kern Gulpen.

De kracht van de kern wordt bepaald door de dynamiek. Er moet een goede infrastructuur worden geboden op een breed veld van aandachtsgebieden (wonen, welzijn en zorg) waarbij sprake is van een grote samenhang en spreiding in de aanpak. Dit zou bereikt kunnen worden door in kwalitatief opzicht zorg en welzijn in de kernen te verankeren en de samenwerking tussen verenigingen te stimuleren. Binnen het bestemmingsplan zullen onder andere mogelijkheden worden geboden om uitwisseling van voorzieningen in de kern Gulpen mogelijk te maken. Om tegemoet te komen aan de woningbouwbehoefte zijn er vooral kansen voor de huisvesting van ouderen en starters. Indien voor deze doelgroepen nieuwbouw of vernieuwbouwmogelijkheden geboden worden, zal dit de doorstroming bevorderen.

Op het gebied van recreatie en toerisme is het doel om het aantal bezoeken aan de gemeente te laten toenemen buiten de gebruikelijke vakantieperiodes. Dit heeft een positief effect op de toeristisch-recreatieve bestedingen en werkgelegenheid. In het centrum is onder voorwaarden de ontwikkeling van recreatieve functies mogelijk.



Daarnaast is het doel om in 2020 een aansprekende en inspirerende toeristische gemeente met een onderscheidend imago binnen het Heuvelland te zijn. De focus ligt op duurzaamheid, spiritualiteit en landschap. De economische prestatie van de toeristische bedrijven loopt (meer) in pas met het gemiddelde in Limburg. Mede door het verbeteren en upgraden van de kwaliteit is de gemeente aantrekkelijk geworden voor andere doelgroepen en nieuwe bedrijvigheid.



Om de parkeerdruk binnen de kern Gulpen in goede banen te leiden en te voorkomen dat in de toekomst ad-hoc maatregelen genomen dienen te worden, is een nieuw beleidskader ontwikkeld. De gemeenteraad heeft besloten dat in eerste fase het betaald parkeren tot 12 uur wordt afgeschaft. Vervolgens zullen de tarieven van de verschillende parkeerlocaties aangepast worden. Ook kunnen abonnementen worden uitgegeven. In tweede fase wordt gekeken of er nergens problemen optreden als gevolg van de aanpassingen. Mocht dit het geval zijn dat kan alsnog vergunninghouder parkeren ingevoerd worden in die gebieden.

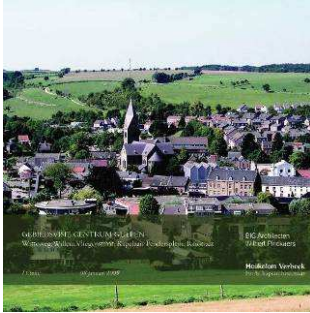
In het kader van de waterproblematiek zijn rond Gulpen veel regenwaterbuffers aangelegd die leeglopen op het regenwaterriool dat via een koker onder de Rijksweg (gelimiteerd) naar de Gulp leidt met een overstort op de buffer Neubourg. Langs dit regenwaterriool zal voor het oplossen van bestaande problemen nog eens 1,1 ha afgekoppeld worden. Echter zijn er in en rond de kern nog een aantal knelpunten gelegen. Binnen het bestemmingsplan zullen daar waar denkbaar de mogelijkheden voor de aanleg van infiltratie- en bergingsvoorzieningen worden geboden om knelpunten op te lossen.

De voornaamste groenstructuren worden gevormd door de holle wegen die tegenwoordig in de kern zijn gelegen. Van sommige van deze wegen dringt het groen diep de kern in. De hoofdontsluitingswegen N278/Rijksweg en de Dorpsstraat worden op zoveel mogelijk plaatsen begeleid met laanbeplanting. De ruimte is echter vaak beperkt, waardoor bomen op ongeschikte plaatsen staan. Daarnaast komen langs enkele secundaire wegen ook laanbeplantingen voor.

1 uitsnede
groenstructuurplan



1



Een andere voorname groene hoofdstructuur wordt gevormd door het aan de kern grenzende lanenstelsel rondom kasteel Neubourg. Opvallend genoeg ontbreken parkachtige ruimtes binnen de kern Gulpen. De groene parels binnen de kern zijn:

1. Markt;
2. Deken Schneidersstraat;
3. oude kerkhof Kiewegracht;
4. Riebagervuotpad (net buiten het plangebied gelegen);
5. Kasteel Neubourg (net buiten het plangebied gelegen);
6. Bergweg-Panoramaweg-Gulperberg;
7. motte aan de noordzijde van Gulpen;
8. kerkhofje aan de Kiebeukel;
9. joodse begraafplaats aan de Rijksweg.

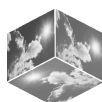
In de waterstructuur is de Gulp zeer bepalend voor de kern. De nederzetting is hier ontstaan en de aanwezigheid van de Gulp is dan ook zeer sfeerbepalend. Daarnaast is er op verschillende plekken nog buurtgroen met hier en daar een speelvoorziening aanwezig. De structuurbepalende groenvoorzieningen zullen positief bestemd worden.

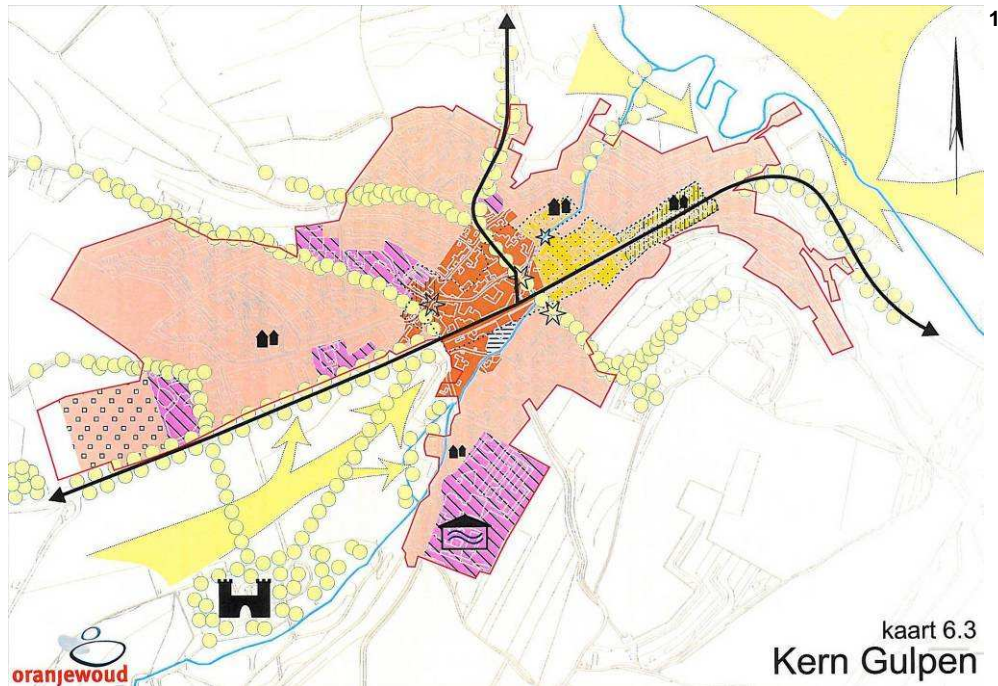
Door huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren kunnen tal van voordelen worden geboden. Bestaande woningen en bijgebouwen mogen worden benut voor het bieden van mantelzorg en zorg aan mensen met een (verstandelijke) beperking. Dit mag echter niet leiden tot het achteraf afsplitsen naar een afzonderlijke en zelfstandige woning.

De gemeente beschikt over beleid waarbij handhavend opgetreden wordt op het gebied van de bouwen ruimtelijke regelgeving Het overige, het objectgericht en gebiedsgericht werken, beleid zal de komende periode worden opgesteld.

De gemeente wil de omgeving van het Kapelaan Pendersplein gaan ontwikkelen. Uitgangspunt is versterking van de identiteit van de plek (holle weg en graften) door de kern te verbinden met het Heuvel-landschap.

1 gebiedsvisie





De bebouwing en landschap vormen een parkachtige omgeving. Het landschap moet tot aan het Kapelaan Pendersplein doorlopen, gebouwen mogen het park niet blokkeren of domineren.

In de Structuurvisie wordt het beleid voor de kern Gulpen uiteengezet. De kern Gulpen heeft vanouds een verzorgende functie voor de omliggende regio als concentratiepunt van scholen, winkels, diensten (banken etc), gezondheidszorg en voorzieningen voor intensievere dagrecreatie en als verblijfsgebied van recreanten.

Naast deze functies vervult de kern Gulpen vooral een woonfunctie. Agrarische bedrijven zijn binnen de kern niet aanwezig. Ook is de kern een knooppunt van infrastructuur met directe en snelle verbindingen naar Maastricht en Heerlen. De belangrijkste ontwikkelingsmogelijkheden liggen voor de kern Gulpen in de kwaliteiten als centrumkern en de regionale verzorgingsfunctie. Daarbij behoren de toeristisch-recreatieve ontwikkelingskansen voor actieve dagrecreatie en dagrecreatief verblijf in de kern.

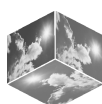
In concreto betreft het de volgende aandachtspunten die in de bestemmingsplanprocedure mogelijk om nadere toelichting dan wel uitwerking vragen:

1 strategiekaart
Structuurvisie Plus



- 1 planologische uitbreiding van het centrumgebied;
- 2 overleg met bedrijfsleven;
- 3 woningbouw overeenkomstig de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland;
- 4 onderzoek uitbreiding parkeercapaciteit centrum;
- 5 onderzoek naar aanpassen kruispunt Molenweg/Burgmeester Teheuxweg/Tramweg en Landsraderweg;
- 6 herinrichting en ontwikkeling Kapelaan Pendersplein/Kiebeukel/omgeving Willen Vliegenstraat;
- 7 verfraaiing Rijksweg en Looierstraat;
- 8 herinrichting en ontwikkeling omgeving Rijksweg/Oude Rijksweg in combinatie met de entree van de kern;
- 9 omgeving Oude Kerktoren.

In Strategische visie wordt het beleid van de kernen uiteengezet. Om de leefbaarheid in de kernen duurzaam op peil te houden en te versterken, kiest de gemeente Gulpen-Wittem voor een spreidingsbeleid betreffende de thema's wonen, zorg, verenigingen, economie, onderwijs en voorzieningen. Er dient ten allen tijde naar het geheel gekeken te worden en nooit alleen naar één van de tien kernen. Voor de kern Gulpen kan wel gesteld worden dat voor beleidsonderdelen waarvoor zelfs deze schaalgrootte organisatorisch, ruimtelijk en/of financieel (op termijn) ontoereikend is, wordt gekozen voor centralisatie van deze kern.



4 Huidige situatie

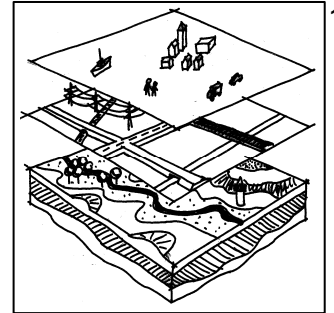
4.1 Analyse met behulp van de lagenstructuur

De verschijningsvorm van de bestaande bebouwde omgeving is te verklaren aan de hand van de lagenstructuur. Deze legt de omgeving uiteen in een laag ondergrond, een laag infrastructuur en een laag occupatie (gebruik).

De ondergrond kan worden beschreven met behulp van gegevens over geomorfologie (vorm van de ondergrond), bodem (samenstelling van de ondergrond), waterhuishouding, natuur, landschap, beplanting en cultuurhistorie. De infrastructuur is opgebouwd uit de netwerken van wegen en leidingen. De lagen ondergrond en infrastructuur zijn sturend voor het ruimtegebruik van de derde laag. Dit ruimtegebruik valt grofweg uiteen in wonen, werken en recreëren, met de daarbij noodzakelijke voorzieningen.

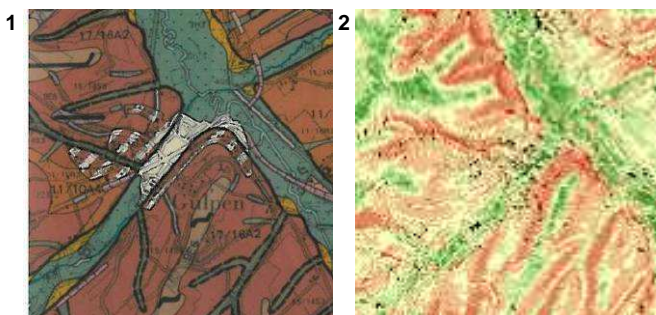
De voorgestane analyse conform de lagenbenadering is relevant omdat veel beleidsnotities en studies zo worden opgebouwd en dus aansluiting gevonden kan worden bij de overige informatie. Deze basale gebiedskennis was overigens bij onze voorouders, tot de 19^e eeuw, zulk een gemeengoed dat plaatskeuze in het landschap daarop van nature gebaseerd was. Op dit moment bestaat sterk de behoefte aan terugkeer naar die basale uitgangspunten.

Overigens geeft de lagenbenadering ook snel een inzicht in de waarden, die in het geding kunnen zijn bij eventuele nieuwe ontwikkelingen, die een plaats moeten krijgen in de bestemmingsplannen. Zoals bekend, moeten bij nieuwe ontwikkelingen steeds de consequenties op milieugebied, voor onder andere de waterhuishouding, voor flora en fauna en voor cultuurhistorie en archeologie in beeld gebracht worden. Thans bruikbaar onderscheid: nat-droog, beekdal randen-zandruggen en duurzame randen.



1 lagenbenadering





4.2 De ondergrond

4.2.1 Geologie

Het Heuvelland, waarin Gulpen is gelegen, is een gebied dat gekenmerkt wordt door een voor Nederlandse begrippen sterk reliëf. In geologische termen wordt deze omgeving gerekend tot het Limburgs Massief, dat gekenmerkt wordt door een stelsel van zuidoost-noordwest georiënteerde tektonische breuklijnen. Voor een deel zijn de breuken in het landschap te herkennen als terreinhelling. Gulpen ligt ten zuiden van de Feldbissbreuk.

De beken, Geul en Gulp, hebben daarnaast de structuur van Gulpen bepaald. De Maas heeft zich steeds dieper in de afzettingen uit het Krijt en Tertiair ingesneden, waardoor in Zuid-Limburg een terrassenlandschap is ontstaan. Deze opbouw is in de ondergrond nog aanwezig, maar sterk verhuld en omgevormd tot een glooiend landschap door afzetting door de wind (löss).

1 geomorfologie

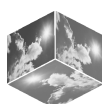
2 hellingen

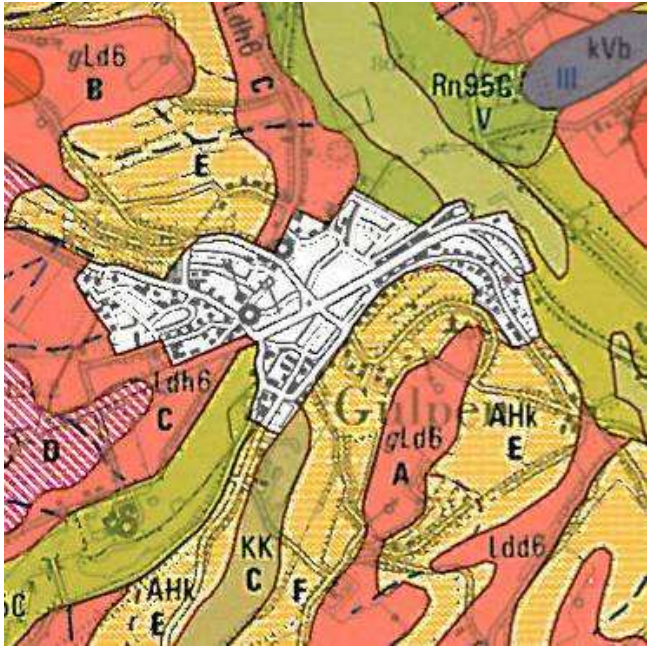
4.2.2 Geomorfologie

De geomorfologische structuur van de kern Gulpen wordt gekenmerkt door de ligging aan de beek de Gulp en nabij de Geul. De kern Gulpen is dan ook gelegen in het beekdal van de Geul en de Gulp. De kern is dan ook grotendeels evenwijdig aan de Gulp gegroeid. De dalen rondom de kern werden van oudsher gebruikt als grasland, maar zijn nu veelal ook bebouwd (de recentere uitbreidingen).

4.2.3 Reliëf

Gulpen ligt op ongeveer 120 meter boven NAP. Door de insnijding van de beken zijn er in de omgeving kleinere en grotere maaiveldverschillen ontstaan en waarneembaar.





4.2.4 Bodem

De bodem bestaat in de kern Gulpen uit kalksteenhellinggronden, kalkloze poldervaaggronden en ooivaaggronden.

De kalksteenhellinggronden zijn gronden die veelal in gebruik zijn voor agrarische doeleinden. De kalkloze poldervaaggronden zijn rivierkleigronden die door de meanderende rivier zijn afgezet. De ooivaaggronden zijn leemgronden die voor meer dan de helft bestaan uit eolisch materiaal met meer dan de helft leem en meer dan 8% lutum. Deze gronden nemen na sterke uitdroging moeilijk water op.

1 bodem



1



2



4.3 Ruimtelijke structuur

4.3.1 Cultuurhistorie

De kern Gulpen is ontstaan op een kruispunt van oude (Romeinse) wegen en op een punt waar verschillende rivierdalen (Geul, Gulp en Eyserbeek) bij elkaar komen. Gulpen is een Karolingisch koningsgoed. Delen van Gulpen zijn door Keizer Hendrik II rond het jaar 1000 geschonken aan het Mariastift Aken. In de Middeleeuwen behoorde Gulpen tot de heerlijkheid Rode: het land van 's-Hertogenrade. Na de Limburgse successieoorlog (1288, slag bij Woeringen) werd de Hertog van Brabant ook Heer van Rode, en Gulpen behoort vanaf dan tot de landen van Overmaze. Na de 80-jarige oorlog komt bij de verdeling tussen Spanje en de Republiek der Verenigde Nederlanden in 1661 (het Partagetractaat) Gulpen in handen van de Republiek. Gulpen wordt de hoofdplaats van het Staatse gedeelte dat ook Kerkrade, Holzet, Lemiers, Vaals en Vijlen omvatte.

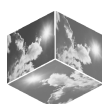
Gulpen betekent "nederzetting aan de Gulp". In de kern zijn vijftien rijksmonumenten gelegen:

- 1 woning Kiebeukel 2;
- 2 woning Kiewegracht 7;
- 3 woning Kiewegracht 9;
- 4 oude kerktoren aan de Professor Cobbenhagenstraat (gestart is met de renovatie);
- 5 molencomplex aan de Molenweg 2;
- 6 molencomplex aan de Molenweg 4;
- 7 woningen Aan het Veld 4 en 6;
- 8 woningcomplex Burgemeester Teheuxweg 1;
- 9 woning Rijksweg 17-19;
- 10 woning Rijksweg 79;
- 11 woning Rijksweg 4;
- 12 woning Rijksweg 16-18;
- 13 woning Wesselderstraat 2;
- 14 St Petruskerk aan het Kapelaan Pendersplein 2;
- 15 kerk/orgel aan de Rosstraat 5.

1 oude kerktoren

2 molencomplex

Daarnaast zijn in de kern een aantal karakteristieke panden gelegen. Gemeentelijke monumenten kent de gemeente Gulpen-Wittem niet.





4.3.2 Landschap

De kern kent geen bosgebieden en is volledig bebouwd. Aan de randen, langs de gebiedsontsluitingswegen, langs de Gulp en binnen de woongebieden zijn op een aantal plaatsen structuurbepalende groenstroken aanwezig. In het westen van de kern zijn een aantal agrarische percelen gelegen. Deze percelen grenzen aan het buitengebied, doch zijn gelegen binnen het plangebied omdat dit gebied door de gemeente als uitbreidingsgebied voor woningbouw is aangewezen. Echter eerst wordt naar de mogelijkheden binnen het bestaande gebied gekeken. De uitbreidingslocatie wordt als reservelocatie aangehouden.

Door de kern Gulpen loopt de Gulp. Binnen de kern is de beek voor het overgrote deel gekanaliseerd. Tevens zijn gedeelten overkluisd.

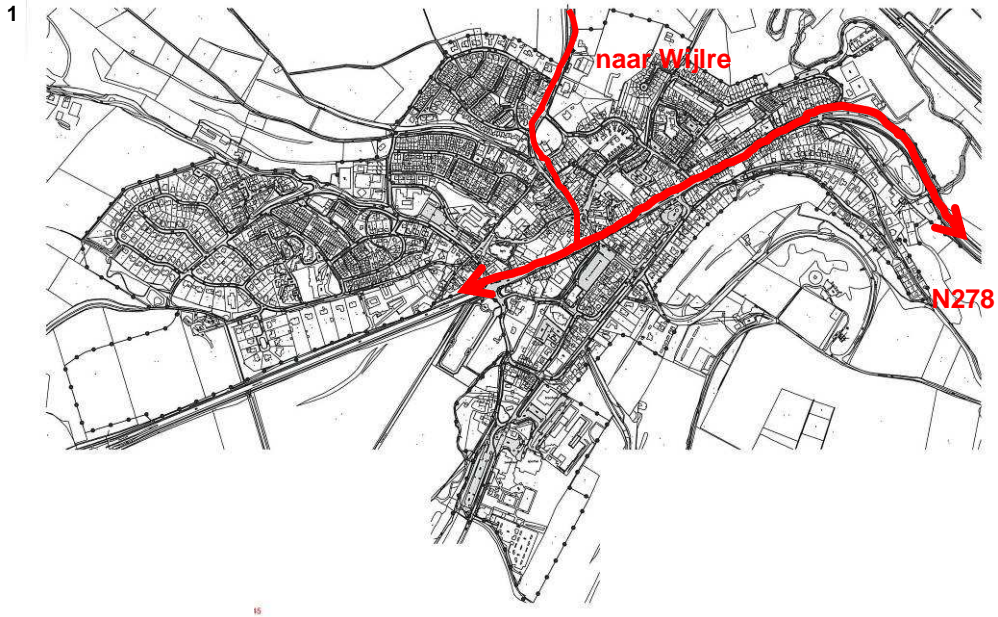
4.3.3 Water

De twee belangrijkste waterlopen in de gemeente Gulpen-Wittem zijn de Geul en de Gulp. De kern Gulpen is ontstaan in het stroomgebied van deze beken. De Gulp doorkruist de kern. De Geul stroomt ten noordoosten van de kern. De Gulp mondt hier uit in de Geul, welke uiteindelijk afwatert op de Maas.

Naast de Gulp is binnen de kern zelf geen open water meer aanwezig. Ten zuidwesten net buiten het plangebied is wel een vijver gelegen.



- 1 begeleidend groen langs de Gulp
- 2 groen aan de noordelijke rand van de kern Gulpen
- 3 speelvoorziening in groene omgeving

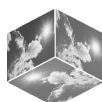


- 1 verkeer en water
- 2 Rijksweg
- 3 weg naar Wijlre

4.3.4 Verkeer en ontsluiting

Gulpen is direct gelegen aan de N278, de provinciale weg van Maastricht naar Vaals. De kern heeft dan ook een optimale regionale ontsluiting. Dit maakt het dorp ook aantrekkelijk voor forensen. De overige hoofdontsluitingsweg is de Dorpsstraat-Kiewegracht, de verbindingsweg naar de kern Wijlre. Op deze wegen komen de wijkontsluitingswegen uit. De buurtontsluiting geschiedt hoofdzakelijk door middel van lussen die vervolgens weer aansluiten op de wijkontsluitingsweg. De meeste van deze buurtontsluitingswegen zijn aangeduid als 30 km-zone.

In de kern Gulpen is een busstation aan de Rijksweg – Burg. Teheuxweg gelegen. Het busstation is een belangrijke overstaplocatie, een regionaal knooppunt. Vanuit Gulpen zijn dan ook openbaarvervoersverbindingen naar onder andere Vaals en Valkenburg aan de Geul en de steden Maastricht, Heerlen en Aken.





4.4 Functionele structuur

4.4.1 Wonen

Gulpen heeft zich in de loop der tijd vanuit het beekdal van de Gulp eerst vooral in oostelijke richting en later ook in westelijke richting ontwikkeld.

De bebouwing in Gulpen bestaat afwisselend uit vrijstaande, halfvrijstaand of geschakelde woningen. Ook zijn er na 1950 enkele (relatief lage) appartementencomplexen c.q. meergezinswoningen gebouwd.

Door de eeuwen heen is een grote variatie aan bouwstijlen en woningtypen binnen de kern gerealiseerd. Het aanwezige hoogteverschil zorgt ervoor dat de bouwhoogte van de bebouwing nog wel eens in hoogte verschilt.

De bouwtechnische staat van woningvoorraad is over het algemeen goed te noemen.

- 1 woongebieden
- 2 woningen in het westen van de kern
- 3 woningen in het noorden van de kern
- 4 woningen in het oosten van de kern





Binnen de kern zijn diverse woningbouwontwikkelingen gaande. De oude arbeiderswoningen aan de Looierstraat en Nieuwstraat zijn gesloopt en hebben plaatsgemaakt voor een nieuwbouwcomplex. Het gebouw sluit qua architectuur en bouwhoogte aan op de traditionele herenhuisachtige gebouwen in de kern Gulpen. Het gebouw krijgt een U-vorm waardoor aan de Looierstraat een centraal plein ontstaat. In het gebouw komen ongeveer 70 appartementen, een winkelruimte, een ondergrondse parkeergarage en twee dienstencentra.

**1 nieuwbouw Looierstraat-
Nieuwstraat**

Daarnaast heeft het voormalige Dr. Ackenshuis, het oude bejaardenhuis, zijn functie verloren. De bebouwing ter plaatse zal worden gesloopt. Voor deze locatie is inmiddels een bouwplan opgesteld.

Ook de oude tramremise heeft haar functie verloren en zal worden gesloopt. Ter plaatse komen 19 woningen. Aan de Dorpsstraat worden daarnaast nog eens 9 appartementen gerealiseerd en op de locatie Wijnen-Ploemen kunnen een aantal woningen worden gerealiseerd. Op de locatie van de oude Boerenbond worden 8 huurappartementen gerealiseerd.





4.4.2 Voorzieningen

Gulpen is binnen de gemeente Gulpen-Wittem de kern met het grootste aanbod aan voorzieningen. De kern heeft een verzorgende functie voor de eigen burgers en regio maar geldt ook als toeristische trekpleister.

De Markt vormt het hart van het centrumgebied met daaraan diverse horecagelegenheden met terrassen en het VVV-kantoor. Overige voorzieningen, met bijvoorbeeld detailhandel waaronder die voor de dagelijkse behoefte, zijn gelegen in de aanloopstraten naar dit plein. Daarnaast is er een overdekte passage, winkelcentrum het Gulpener Hart, aanwezig met aan beide zijden winkels. Deze passage heeft tevens de functie van het zogenaamde 'funshoppen'. Het Gulpener Hart verbindt de voorzieningen aan de Looierstraat met de voorzieningen aan de Rijksweg. Hier zijn naast detailhandelzaken ook nog diverse horecagelegenheden, zoals cafés en een disco gevestigd.

- 1 de voorzieningen
- 2 Markt
- 3 winkel in het centrum
- 4 ingang passage aan de Rijksweg



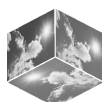


Tevens zijn in het centrum nog een aantal hotels en andere verblijfsaccommodaties aanwezig.

- 1 maatschappelijke voorzieningen
- 2 gemeentehuis
- 3 begraafplaats
- 4 Sophianum

Maatschappelijke voorzieningen zijn voor een deel geconcentreerd rondom de Willem de Vliegenstraat. Hier bevinden zich het gemeentehuis, de kerk, de Joodse begraafplaats, de toeristenkerk, gemeenschapshuis de Timpaan, kinderdagverblijven en een tweetal basisscholen. Daarnaast zijn nog een aantal maatschappelijke voorzieningen verspreid over de kern gelegen. Aan de Oude Maastrichterweg is het zorgcentrum, uitvaartcentrum en de algemene begraafplaats gelegen. In het zuiden van de kern, aan de Landsraderweg, zijn de bibliotheek en scholengemeenschap Sophianum gevestigd.

Nabij deze laatste twee voorzieningen zijn een aantal dagrecreatieve en sportvoorzieningen gelegen.





Het betreft de sporthal, het zwembad en de klimhal aan de Landsraderweg.

Zoals reeds gesteld heeft de kern Gulpen ook een belangrijke toeristische functie. In de kern worden vele evenementen georganiseerd, waarbij natuurlijk de horecavoorzieningen met hun terrassen aan de Markt, Rijksweg en Looierstraat een grote aantrekkingskracht uitoefenen.

Daarnaast zijn er natuurlijk diverse recreatieve overnachtingsmogelijkheden binnen de kern. In het centrum en aan de aanloopwegen naar het centrum zijn diverse hotels en vakantieappartementen en -woningen. Verspreid, aan de rand van de kern zijn daarnaast aantal vakantiehuisjes aan de Gulperbergweg, vakantieappartementen aan de Kiewegracht en vakantiewoningen aan de Molenweg gelegen

- 1 recreatie en sport
- 2 omgeving zwembad





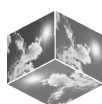
- 1 bedrijven
- 2 tankstation
- 3 bierbrouwerij

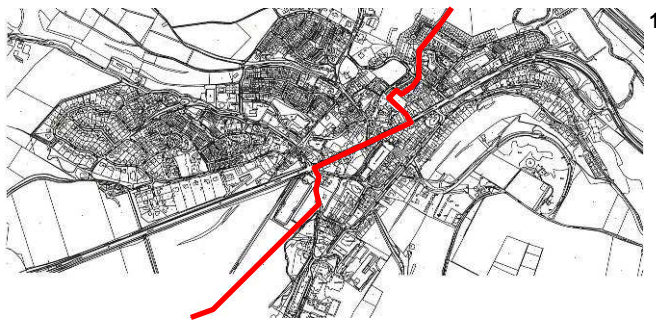
4.4.3 Bedrijven

Binnen de kern is geen bedrijventerrein aanwezig. Bedrijven zijn verspreid over de kern gelegen. Het grootste en meest opvallende bedrijf dat in de kern aanwezig is, is de Gulpener Bier Brouwerij.

Overige bedrijven en een enkel kantoor zijn in de kern tussen de woongebieden gelegen. Het betreft onder andere de brandweer en gemeentewerf, de busremise, taxibedrijf, staalbouwbedrijf, telefooncentrale en een kantoor aan de Koningin Julianastraat.

De voormalige tramremise is gesloopt en zal plaats maken voor nieuwbouwwoningen. Daar waar de ontwikkelingen zo concreet zijn dat de planologische procedure reeds gevoerd is, zullen deze in het bestemmingsplan positief bestemd worden.





4.4.4 Nutsvoorzieningen 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.

Door de kern Gulpen loopt een rioolwatertransportleiding. Deze leiding heeft een zakelijke rechtstrook van 5 meter (2,5 meter aan weerszijden hart leiding). Dit betekent dat allerlei activiteiten als het oprichten van bouwwerken, het planten van diepwortelende bomen en ontgravingen en verlagingen nabij de leidingen binnen de 5 meterstrook niet zonder toestemming van de eigenaar kunnen plaatsvinden.

Binnen het plangebied Gulpen zijn verder geen leidingen gelegen die met het bestemmingsplan planologische bescherming behoeven.

1 rioolwatertransportleiding

4.5 Concrete ontwikkelingen in de nabije toekomst

Binnen de kern Gulpen staan voor de komende jaren een aantal grootschalige ontwikkelingen op de agenda. Het betreft:

- 1 de herinrichting van de oostelijke entree van de kern;
- 2 de herinrichting van het Kapelaan Pendersplein en de omgeving van de Willem Vliegenvlietstraat/omgeving gemeentehuis;
- 3 de reconstructie van het busstation en omgeving.





4.5.1 Oostelijke entree kern Gulpen

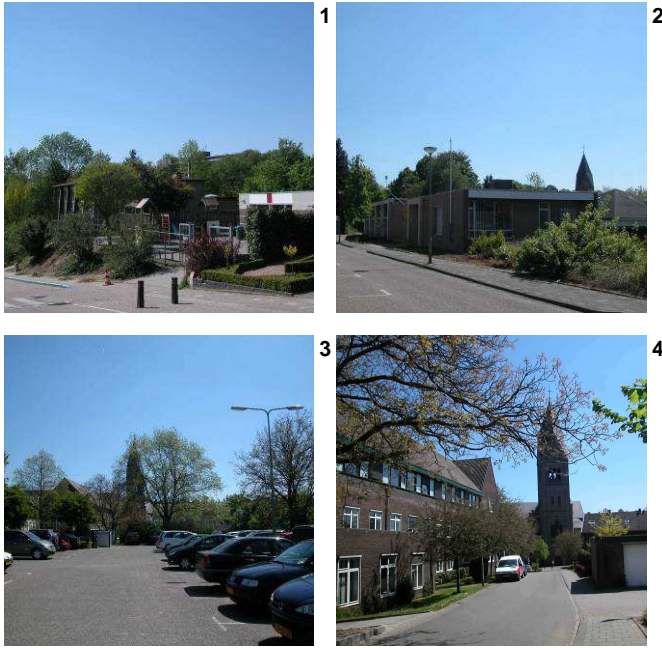
Momenteel zijn er binnen de gemeente Gulpen-Wittem plannen om de oostelijke entree aan te passen. Hiervoor is door Buro 5 uit Maastricht een stedenbouwkundige visie opgesteld. Met de oostelijke entree wordt de zone tussen de rand van het dorp, het plangebied en de Geul bedoeld.

In de oostelijke entree zijn drie ontwikkelingen die gecombineerd moeten worden, te weten:

- 1 de ontwikkeling van het gebied rondom de voormalige locatie van de zoutloods, staalbouwbedrijf Bogers en het groengebied tussen Rijksweg en Oude Rijksweg;
- 2 de wens van de gemeente om de oostelijke entree van Gulpen nadrukkelijk te markeren;
- 3 het onderzoek naar mogelijke bestemmingen aan de rand van Gulpen.

- 1 stedenbouwkundige visie
- 2 bestaande situatie entree
- 3 impressie oostelijke entree





4.5.2 Ontwikkeling Kapelaan Pendersplein/Willem Vliegenstraat en omgeving gemeentehuis

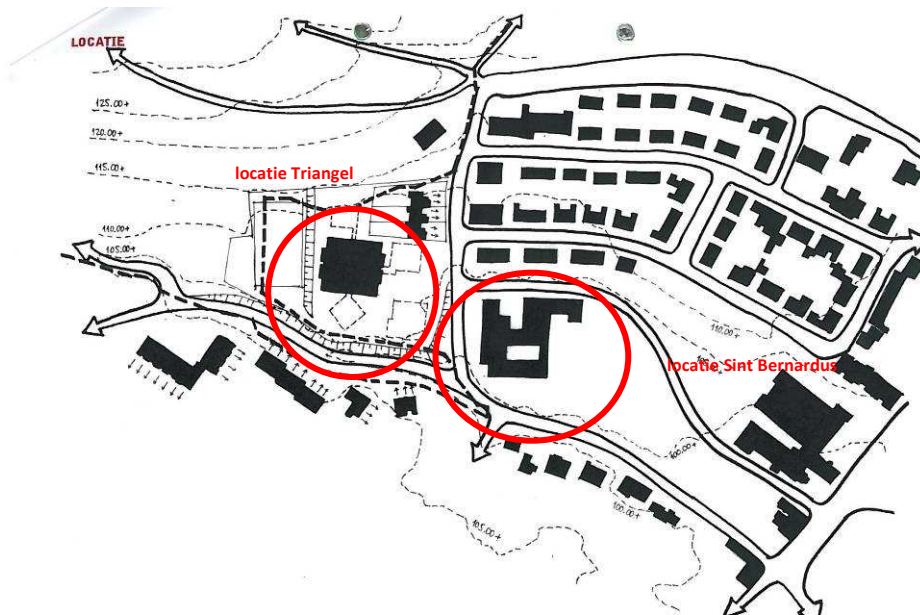
De gemeente is momenteel bezig met de herstructurering van het gebied Kapelaan Pendersplein en de omgeving Willem Vliegenstraat/omgeving gemeentehuis. In dit gebied zijn momenteel basisschool 'De Triangel', basisschool 'Sint Bernardus', het gemeentehuis, een parkeerterrein, een groenstrook en een aantal burgerwoningen gelegen. Stedenbouwkundig gezien is in dit gebied geen sprake van enige samenhang. De diverse voorzieningen zijn solitair gelegen en hebben een enkele onderlinge relatie. Ook heeft deze omgeving te maken met parkeeroverlast.

Daarnaast is de bebouwing van de basisschool Sint Bernardus gedateerd en voldoet niet meer aan de onderwijswensen van deze tijd. Er bestaat dan ook de wens om binnen de kern Gulpen een Regionaal Centrum Jeugd, Educatie, Zorg en Welzijn (RCJEZW) op te richten, waarin de beide basisscholen gecombineerd kunnen worden met een aantal spellokalen, een buitenschoolse opvang, een peuterspeelzaal, een centrum voor jeugd en gezin en een grote buitenruimte.

- 1 De Triangel
- 2 Sint Bernardus
- 3 parkeerterrein
- 4 Willem Vliegenstraat



1



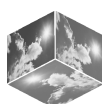
Voor deze ontwikkeling is een gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie is opgesteld vanuit de disciplines landschap, stedenbouw en architectuur en heeft als doel richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen in het totale gebied. Daarbij speelt het besef, dat de historische ontwikkeling van Gulpen ten grondslag ligt aan de huidige kwaliteiten van het gebied, een grote rol.

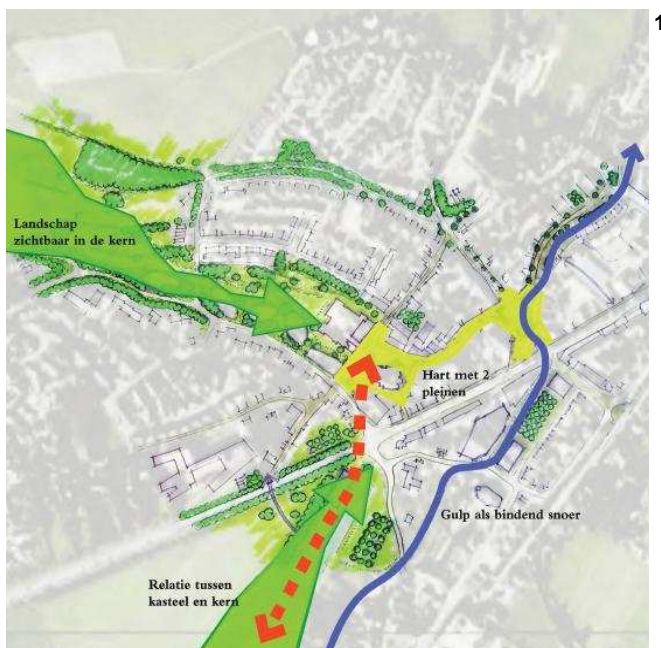
1 locaties

De bevindingen uit de inventarisatie en analyse vormen de grondslag voor de gebiedsvisie. In de visie wordt een viertal thema's behandeld met betrekking tot de toekomstige uitstraling en de samenhang rond het plangebied en de onderlinge relaties binnen Gulpen.

De vier thema's zijn:

1. Landschap zichtbaar in de kern
2. Hart met 2 pleinen
3. Relatie tussen kasteel en kern
4. Gulp als bindend snoer





Landschap zichtbaar in de kern

De kwaliteit en het karakter van het Heuvellandschap wordt tot in de kern van Gulpen doorgetrokken. Dit zorgt voor een optimale verbinding met het buitengebied.

Hart met twee pleinen

De oude kern van Gulpen wordt benadrukt door de twee sfeervolle pleinen en de verbindende Rosstraat, die recht doet aan het historische karakter van Gulpen.

Relatie tussen kasteel en kern

Door een functie toe te voegen aan de vijver en het uitzicht op kasteel Neubourg te herstellen kan er een nieuwe relatie ontstaan tussen de oude dorpskern en het kasteel.

Gulp als bindend snoer

De kwaliteit van de Gulp wordt nog verder versterkt. De Gulp kan de verbinding maken tussen de verschillende cultuurhistorische plekken, het is het bindende snoer.

1 thema's





4.5.3 Reconstructie busstation en omgeving

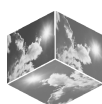
Het regionale knooppunt op het busstation in Gulpen is sinds de nieuwe dienstregeling van Veolia versterkt. Dit heeft tot gevolg dat de aanwezige verkeersproblematiek op het busstation en omgeving verder is toegenomen. Regelmatig ontstaan conflictsituaties tussen de busstromen en de overige verkeersstromen in de omgeving. Met als gevolg dat de doorstroming in de omgeving van het busstation wordt belemmerd en de verkeersveiligheid (met name ten aanzien van het langzaam verkeer) in het geding is.

De verkeersonveiligheid betreft in het bijzonder de schoolgaande jeugd. De oversteek bij het busstation wordt door bijna alle leerlingen, die uit de richtingen van Wittem, Vaals komen, gebruikt. De combinatie van grote groepen fietsers, bussen van Veolia en doorgaand verkeer op de N278 heeft tot gevolg dat er een chaotisch wegbeeld ter plaatse ontstaat (met name in de spitsperiode in de ochtenduren).

De verantwoordelijke wegbeheerders (provincie Limburg en de gemeente Gulpen-Wittem) en de vervoerder Veolia, erkennen de problematiek en zijn de maatregelen aan het onderzoeken om de verkeerssituatie op en rondom het busstation te verbeteren.

Daartoe is recentelijk door een extern bureau een verkenningsonderzoek naar verbetervarianten voor de langere termijn uitgevoerd. Resultaat van dit verkenningsonderzoek is dat het wenselijk is om het busstation op de huidige locatie te handhaven en dat op de kruising Burg. Teheuxweg – provinciale weg N278 – Nieuwstraat een verkeersregelininstallatie mogelijk een oplossing kan bieden.

- 1 impressie Gulpen
- 2 thema's



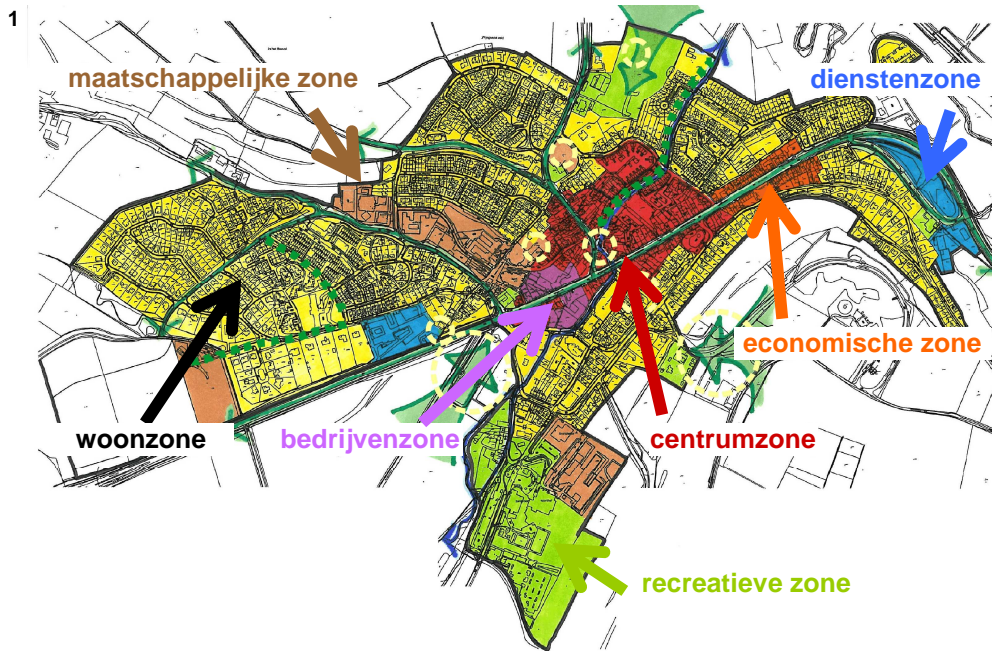
Aangezien met het realiseren van de uiteindelijke verbetervariant naar verwachting nog enkele jaren gemoeid is, hebben provincie, gemeente en Veolia besloten om na te gaan of zij gezamenlijk met de andere belanghebbende partijen tot tijdelijke maatregelen kunnen komen die ook op de korte termijn tot een verbetering van de (onveilige) situatie kunnen leiden.

Om gezamenlijk met alle belanghebbende partijen tot een tijdelijke maatregelen te komen voor de schoolgaande jeugd heeft in 2007-2008 een verkeersarrangement plaatsgevonden. Daartoe is recentelijk een tijdelijke fietsoversteek gerealiseerd op den N278 bij de Deken Schneidersstraat.

Waarschijnlijk zal het busstation in de toekomst dan ook heringericht worden. Mochten de plannen hiervoor duidelijk zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan dan zal hier qua ruimtebeslag rekening mee gehouden kunnen worden. Het bestemmingsplan moet een mogelijke ontwikkeling zo min mogelijk belemmeren. Binnen het beschikbare ruimtebeslag is men vrij in het (her)inrichten van de openbare (verkeers)ruimte. Echter vooralsnog is hierover nog geen concrete informatie beschikbaar.



5 Ontwikkelingsvisie kern Gulpen



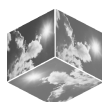
1 ontwikkelingsvisie
bebouwd gebied
kern Gulpen

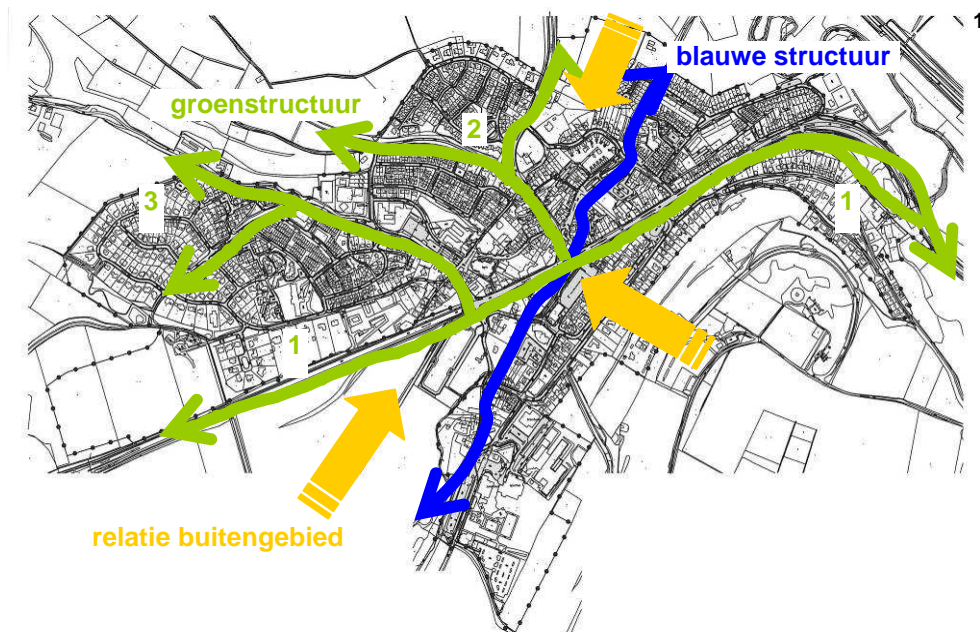
5.1 Inleiding

Aan de hand van de analyse en inventarisatie van de kern Gulpen is een ontwikkelingsrichting voor de toekomst te bepalen. Deze ontwikkelingsrichting is gebaseerd op de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie Gulpen-Wittem. De ontwikkelingsvisie is op kaart gezet. Deze kaart is hierboven weergegeven en vergroot (A3) opgenomen in bijlage 1.

Binnen Gulpen zijn zeven zones met een eigen functieontwikkeling te onderscheiden. Het betreft de:

1. Centrumzone = de dorpskern met een grote verscheidenheid aan functies met als uitgangspunt multifunctioneel gebruik met dynamiek en vrije uitwisseling van functies (gebied met winkelvestigingen);
2. Economische zone = de zone rondom het oostelijke deel van de Rijksweg met als uitgangspunt dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid (detailhandel en horeca zijn hier uitgesloten);
3. Maatschappelijke zone = de zone rondom het gemeentehuis en de basisscholen met als uitgangspunt concentratie van bijzondere doeleinden;
4. Dienstzone = de zone ter hoogte van de Oude Rijksweg en N278 met een combinatie van zorgvoorzieningen, kantoren, hotels en wonen en de zone ter hoogte van het zorgcentrum aan de Oude Maastrichterweg;





5. Recreatieve zone = de zone rondom de Landsra-
derweg met als uitgangspunt concentratie van in-
tensieve vormen van dagrecreatie en verspreid
over de kern een aantal solitair gelegen verblijfsre-
creatieve voorzieningen;
6. Bedrijvencore = de zone ter hoogte van de Gulpe-
ner Bierbrouwerij waar van oudsher dit bedrijf is
gevestigd.
7. Woonzone = het overige bebouwde gebied in de
kern Gulpen waar in hoofdzaak de burgerwonin-
gen zijn gelegen. Uitgangspunt binnen deze zones
is instandhouding en ontwikkeling van de woning-
bouw.

Deze zones zullen verderop nog nader uitgelicht wor-
den.

Naast de ontwikkelingsvisie op het bebouwde gebied,
streeft de gemeente ook een groene en blauwe struc-
tuur na. Binnen de kern zijn een aantal lijnen herken-
baar die de groene drager van de kern vormen. De
eerste groene as wordt gevormd door de Rijksweg en
Oude Maastrichterweg. De tweede groene as is de
Kiewegracht, Beversbergweg die overgaan in de
Dorpsstraat met begeleidende bomen naar de Markt.
De derde as wordt gevormd door de Kerkesleutel en
Ingberdorpsstraat naar de Rijksweg. De natte en dus
blauwe as, de beekloop de Gulp die begeleid wordt
door laanbeplanting.

1 ontwikkelingsvisie
groen en water
kern Gulpen



1

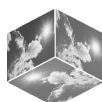


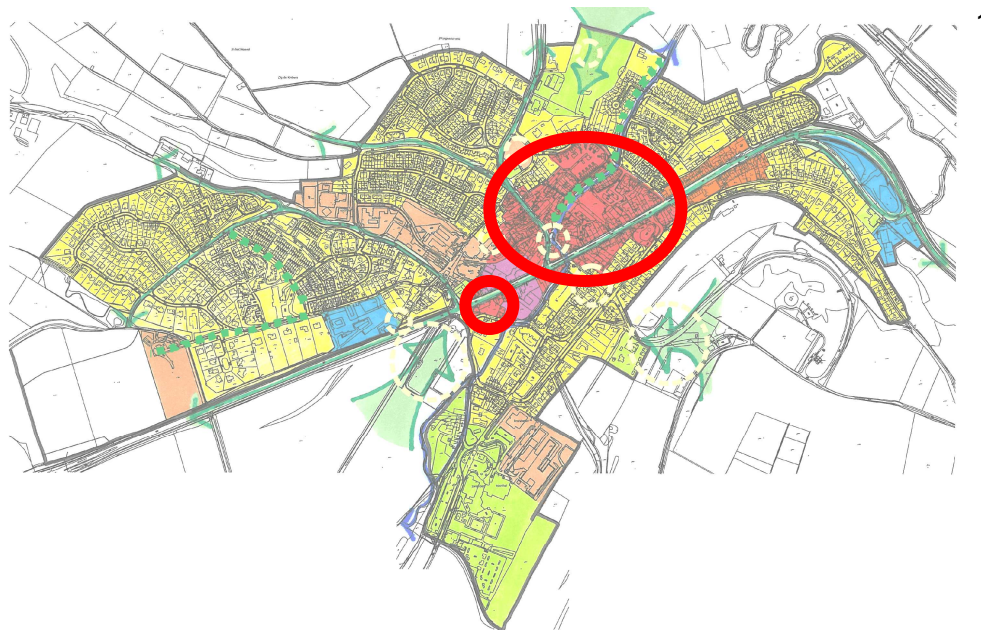
Daarnaast zijn een aantal solitaire groenelementen, groene parels, binnen de kern gelegen. Het betreft de Markt. Een plek met terrassen, ingericht met hoogwaardige materialen en met de aanwezigheid van de Gulp. Aan de Deken Schneidersstraat is een grote fontein met natuurverharding en hoogwaardige beplanting gelegen. Het oude kerkhof aan de Kiewegracht bepaald al meer dan 1000 jaar het karakter van Gulpen door de oude kerktoren. Het Riebagervoetpad vervult als parel een verbinding tussen het centrum en het kasteel met als prominente rol de grote waterpartij en naastgelegen watermolen. Dan de Bergweg als groene ader naar de Gulperberg.

1 groene "parels"

De motte aan de noordzijde van Gulpen is vanuit historisch perspectief gezien een parel. Door de beplanting is het reliëf moeilijk zichtbaar. Daarnaast is de motte niet te benaderen waardoor deze volledig anoniem in het landschap ligt. De laatste twee parels zijn het kerkhofje aan de Kiebeukel, een kleine, verstelde, groene oase, en de joodse begraafplaats. Een kleine tamelijk onbekende begraafplaats.

Daarnaast raken gedeelte van de kern direct het buitengebied. Deze open ruimten, als verbinding naar het buitengebied, is een belangrijke zichtlijn die ook in de toekomst gehandhaafd zou moeten blijven (geeloranje pijlen op afbeelding 1, pagina 37).





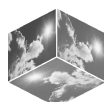
5.2 Centrumzone

Binnen de centrumzone zijn twee assen te onderscheiden, te weten de Rijksweg en de as Kapelaan Pendersplein-Rosstraat-Markt-Looierstraat. Deze assen vormen de concentratiezones voor de centrumactiviteiten. Tevens zijn er woningen toegestaan.

Winkelvoorzieningen dienen zoveel mogelijk aan deze assen geconcentreerd te worden. Voor de Rijksweg betekent dit dat winkelvoorzieningen aan weerszijden van de weg zijn toegestaan tussen de Ingergrachtweg en Nieuwstraat. Voor de as Kapelaan Pendersplein-Rosstraat-Markt-Looierstraat mogen de winkelvoorzieningen zich vestigen aan de westzijde van de Nieuwstraat tot aan het Looiersplein, aan weerszijden van de Looierstraat tussen de Dorpsstraat en de Nieuwstraat, aan de Marktstraat en de Dorpsstraat tot aan de aansluiting met de Cobbejenegats en aan de Rosstraat vanaf de Dorpstraat tot aan de Toeristenkerk/R.K.-kerk. Horeca, restaurants in combinatie met terrassen, zijn geconcentreerd rond de Markt.

Om versterking van de centrumfunctie mogelijk te maken is binnen de centrumzone een vrije uitwisseling tussen detailhandel, dienstverlening, horeca en kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen (waaronder horeca) mogelijk.

1 centrumzone



1

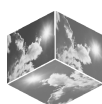


5.3 Economische zone

De economische zone is gelegen aan de Rijksweg. Het betreft het gedeelte tussen de Nieuwstraat en de Ringweg. In deze zone zijn naast de reguliere woningen, dienstverlenende bedrijven en kantoren toegestaan. Nieuwvestiging van detailhandel en horeca is in dit gebied niet mogelijk.

In deze zone zijn nog wel een aantal detailhandelzaken gelegen zoals een winkel in buitenartikelen. Deze reeds gevestigde winkels mogen blijven zitten. Echter nieuwvestiging van deze voorzieningen is in deze zone uitgesloten omdat deze zich moeten concentreren in de centrumzone.

1 economische zone





5.4 Maatschappelijke zone

De maatschappelijke zone wordt begrensd door de Ingbergrachtweg, Rijksweg en Prins Bernardstraat. Binnen deze zone zijn onder andere twee basisscholen, het gemeentehuis en de (toeristen)kerk gelegen.

In dit gebied is behoefte en noodzaak voor herinrichting. Voor de renovatie/nieuwbouw van de MLK-school is reeds een onderzoek verricht waardoor ter plaatse een Regionaal Centrum Jeugd, Educatie, Zorg en Welzijn (RCJEZW) opgericht zal worden. In dit centrum zal ook de andere basisschool en nog een aantal voorzieningen gevestigd worden. De omgeving zal dan ook heringericht worden. Hierbij zullen eveneens de ontsluitingsstructuur en parkeervoorzieningen betrokken moeten worden. Parkeren op het dek van het bergbezinkbasin aan de Ingbergrachtweg/Rijksweg is ook een optie.

Ter plaatse van de huidige basisschool De Triangel ontstaat ruimte voor woningbouw al dan niet in combinatie met het handbalveld en beperkt parkeren. In samenhang hiermee vraagt ook het Kapelaan Pendersplein voor herinrichting en verfraaiing.

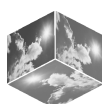
1 maatschappelijke zone

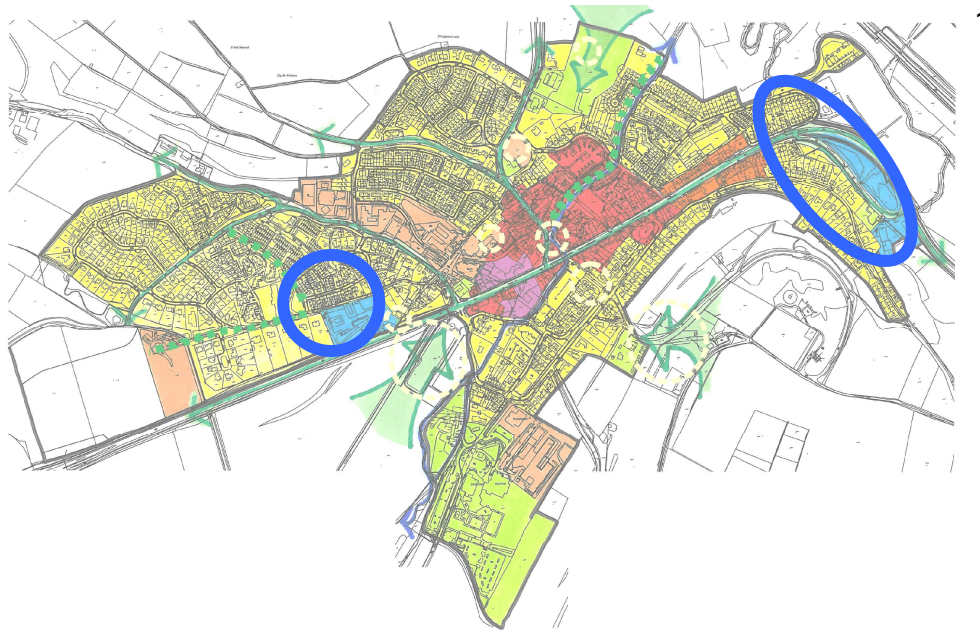


Uitgangspunt hierbij is verbetering van de verblijfskwaliteiten van het plein als openbare ruimte en de aanpassing van de verkeerstromen ter plaatse. Voetgangers, fietsers en het overige verkeer zou van elkaar gescheiden moeten worden. Uitbreiding van dienstverlening en horeca behoort daarbij tot de mogelijkheden.

Uitgangspunt is dan ook dat de scholen zoveel mogelijk geconcentreerd blijven in de maatschappelijke zone. De basisscholen zijn daarbij gelegen in de zone met het gemeentehuis en het scholengemeenschap in de zone nabij de Landsraderweg. Daarnaast moet ruimte zijn voor de overige maatschappelijke voorzieningen in combinatie met kantoren, dienstverlening, horeca en wonen.

Solitaire gebieden met een maatschappelijke functie zijn gelegen aan de Landsraderweg, de middelbare school en brandweerkazerne, en het oude en nieuwe kerkhof.





5.5 Dienstenzone

De dienstenzone bestaat uit twee solitair gelegen zones binnen de kern Gulpen. De ene zone is gelegen ter plaatse van het zorgcentrum en de andere zone ter hoogte van de Rijksweg-Oude Rijksweg.

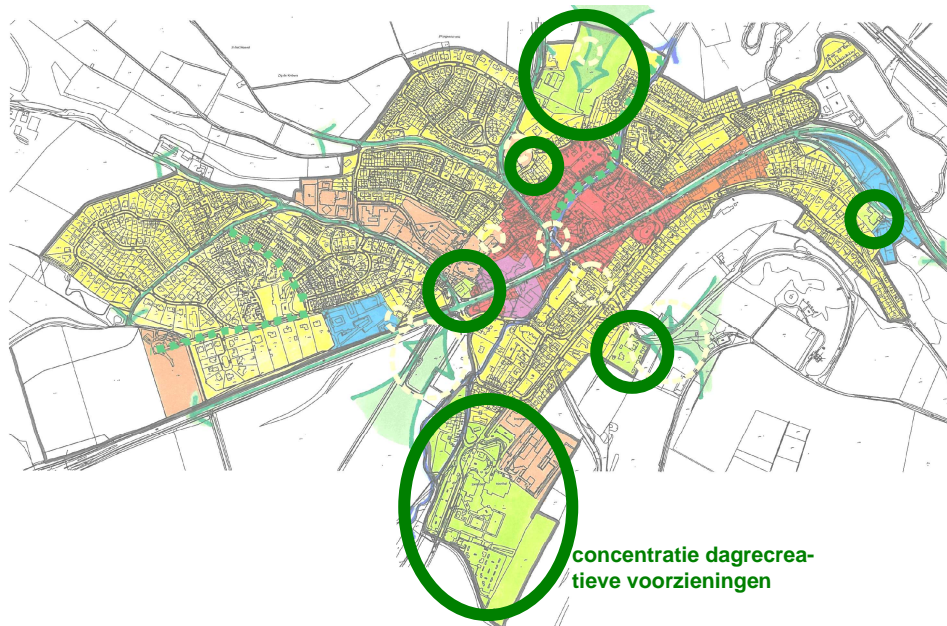
Binnen de dienstenzone is een combinatie van zorgvoorzieningen met ondersteunende dienstverlenende voorzieningen mogelijk.

Op de locatie Rijksweg-Oude Rijksweg zijn ruimere mogelijkheden toegestaan. Als entree van de kern Gulpen is er naast het geplande verpleeghuis ruimte voor aanvullende dienstverlening, kantoren en mogelijk woningbouw. Tevens zal hier de ambulance gestald worden.

1 dienstenzone



1



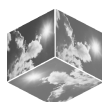
5.6 Recreatieve zone

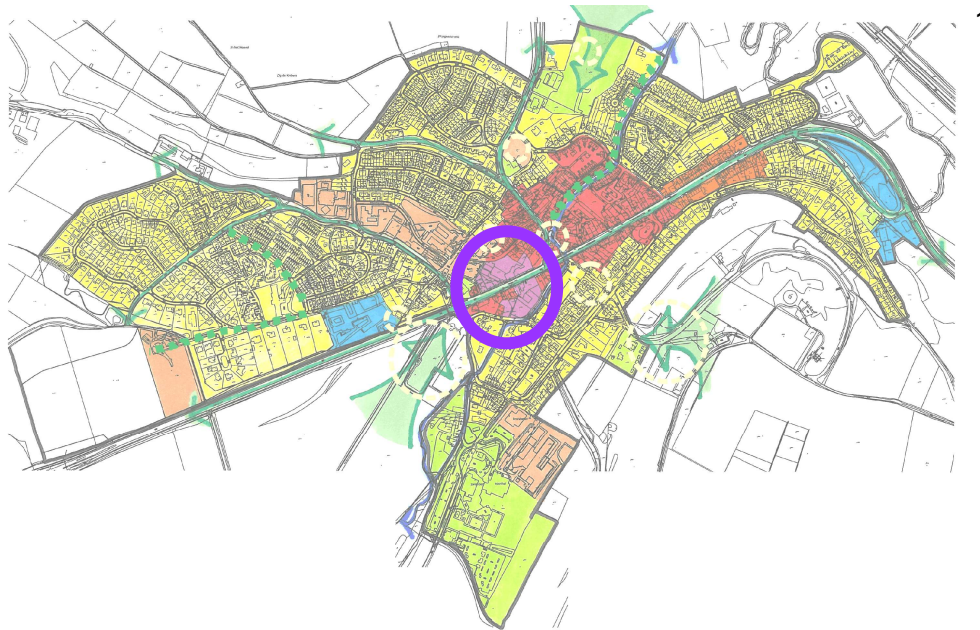
Binnen de kern Gulpen zijn de intensieve dagrecreatieve voorzieningen geconcentreerd aan de Landsra-derweg. Hier bevinden zich onder andere een zwembad, sporthal, klimhal en kunsthandel. Maar ook is hier aan de Molenweg een pannenkoekenrestaurant gevestigd in de monumentale waterradmolen die eveneens te bezichtigen is. Aansluitend aan dit pannenkoekrestaurant zijn in hetzelfde bebouwingscomplex een aantal vakantiewoningen gelegen.

1 recreatieve zone

Andere dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn voornamelijk binnen de centrumzone gelegen. Het centrum is het toeristische hart van de kern Gulpen. Naast winkels zijn er diverse terrassen en worden er verschillende activiteiten georganiseerd. Daarnaast zijn er in het centrum nog een aantal hotels en vakantiewoningen. Verspreid over de kern zijn er nog vijf solitaire locaties met een verblijfsrecreatieve voorziening. Dit is onder andere het hotel aan de Oude Rijksweg dat is recent grondig gerenoveerd en de zomerhuisjes gelegen aan de Gulperbergweg.

Binnen de recreatieve zone zijn dan ook de dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen gelegen. Deze voorzieningen dienen zich ook in de toekomst voornamelijk te concentreren in deze zone en de centrumzone.





5.7 Bedrijvenzone

De bedrijvenzone wordt gevormd door de Gulpener Bierbrouwerij, die gevestigd is aan de Rijksweg. De verwachting is dat deze de komende jaren ter plaatse gevestigd blijft en de bestaande bedrijfsactiviteiten gecontinueerd worden. Behoudens voor eventuele uitbreiding van de kantoorruimte is voor de Gulpener Bierbrouwerij geen verder ruimtebeslag binnen de kern mogelijk.

Naast de Gulpener Bierbrouwerij zijn er ook geen nieuwe grootschalige bedrijven binnen de kern Gulpener gewenst. Bedrijven met een ambachtelijke, dienstverlenende en kantoorfunctie kunnen zich vestigen binnen de centrumzone en economische zone.

1 bedrijvenzone



1



5.8 Woonzone

Het overige deel van de kern Gulpen maakt deel uit van de woonzone. Deze zone bestaat uit de burgerwoningen met hier en daar nog enige bedrijvigheid. Bijvoorbeeld het kantoorgebouw aan de Koningin Julianastraat.

Voor de ontwikkeling van de woningbouw ligt het accent op het benutten van de inbreidingslocaties. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van een appartementencomplex aan de Looierstraat/Nieuwstraat, de bouw van 19 woningen op de busremise, de bouw van 9 appartementen aan de Dorpstraat, de bouw van woningen ter plaatse van het voormalige Dr. Ackenshuis, de bouw van 8 huurappartementen op de locatie van de voormalige Boerenbond en de bouw van woningen op de locatie Wijnen/Ploemen. Door deze verschillende inbreidingsmogelijkheden wordt zowel kwalitatief als kwantitatief in de woonbehoefte voorzien.

Daarnaast komen ook bestaande gebouwen voor verruiming van de woonfunctie in aanmerking. Zeker als ze van karakteristieke of monumentale waarde zijn en het behoud van deze gebouwen voorop staat. Eveneens is het medegebruik als verblijfsrecreatieve functie mogelijk met daaraan ondergeschikt wellness, culturele, educatieve en sociale doeleinden.

1 woonzone



Ten westen van Gulpen zou nog een gedeeltelijke uitbreiding van de kern mogelijk zijn. Echter uit beschikbare gegevens van de woningbouwplanning blijkt dat, door de reeds aanwezige bouwplannen binnen de gemeente, geen voorzienbare behoefte meer bestaat om ter plaatse woningbouw te ontwikkelen. Cijfermatig gezien overtreffen de thans in voorbereiding zijnde plannen de bandbreedte voor de komende 10 tot 15 jaar. Daarnaast is er sprake van een krimpende bevolking welke met name na 2010 significante effecten op de woningmarkt zal hebben.

De woningen die in de woonzone zijn gelegen dienen zoveel mogelijk levensloopbestendig te zijn, waarbij zorgverlening wenselijk is. Vrijstaande bijgebouwen kunnen dan ook voor mantelzorg gebruik worden, onder de voorwaarde dat er geen zelfstandige woning mag ontstaan.

Daarnaast zijn binnen de woonomgeving aan huis gebonden beroepen toegestaan. Het gaat daarbij om beroepen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige en ontwerptechnische aard. Deze beroepen moeten ondergeschikt aan de woonfunctie worden uitgeoefend en op eigen terrein moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.



6.1 Milieu

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de gronden en de bouw mogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan moet worden. De ruimtelijk relevante regelingen zijn doorvertaald naar de planverbeelding en –regels.

6.2 Geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder van toepassing. In nieuwe, nog gehele open situaties wordt gestreefd om woningen te bouwen die hieraan voldoen. De kern wordt doorkruist door de doorgaande weg van Maastricht naar Vaals, de N278, en de hoofdonsluitingsweg naar Wijlre. Deze hoofdwegenstructuur wordt als verkeersader in stand gehouden. Deze wegen zijn zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. De overige wegen zijn verblijfsgebieden en liggen binnen een 30 km-zone. Deze zijn derhalve niet zoneplichtig.

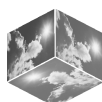
6.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

De bodem in de kern Gulpen bestaat uit kalksteenhellinggronden, kalkloze poldervaaggronden en ooivaaggronden. De kalksteenhellinggronden worden veelal gebruikt voor agrarische doeleinden. De kalkloze poldervaaggronden zijn rivierkleigronden en de ooivaaggronden zijn leemgronden die na sterke uitdroging moeilijk water opnemen.

Voor het bepalen van de geschiktheid van de bodem bij directe woningbouwontwikkeling dient een verkennend bodemonderzoek uit te wijzen of de bodem niet verontreinigd is en geschikt is voor woningbouw. Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven dient dit onderzoek vooraf uitgevoerd te worden.

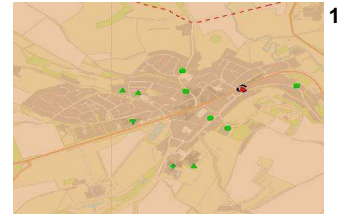
6.4 Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Binnen het plangebied is geen sprake van een ontwikkeling die van een zodanige invloed is dat het de luchtkwaliteit nadelig zou beïnvloeden. Alleen wanneer sprake zou zijn van de bouw van meer dan 1500 woningen dan zal in het kader van de Wet milieubeheer een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd moeten



worden. Het bestemmingsplan heeft voornamelijk een beheersfunctie.

Er zijn enkele nieuwe ontwikkelingen gepland maar deze zijn van zodanige schaal dat ze ruim binnen de norm van 1500 woningen vallen. De ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op de luchtverontreiniging voor mens en milieu en hebben geen negatief effect op de luchtkwaliteit.



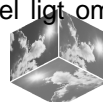
6.5 Externe veiligheid

Door het transport van gevaarlijke stoffen ontstaan risico contouren. Vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs) wordt invulling gegeven aan hoe om te gaan met externe veiligheid.

Volgens het BEVI/REVI (Regeling externe veiligheid inrichtingen) gelden bepaalde afstanden met betrekking tot het PR (plaatsgebonden risico) en het GR (groepsrisico). Binnen het PR mogen geen kwetsbare objecten (zoals woningen en scholen) worden opgericht en voor beperkt kwetsbare objecten dient toestemming bij Burgemeester en Wethouders gevraagd te worden. Ten aanzien van het GR geldt een verantwoordingsplicht voor het invloedsgebied welke afhankelijk is van het soort inrichting. Bij een ongeval met een warme BLVE (soort gasexplosie) moet zelfs rekening gehouden worden met een effectgebied van circa 400 meter.

Aan de Rijksweg 70 is een tankstation gelegen. Het betreft een station zonder LPG, deze dient te voldoen aan het BEVI. Het tankstation valt onder de categorie "Overig". Daarmee worden "Overige inrichtingen met gevaarlijke stoffen" bedoelt. Voor de locatie is een risicocontour 10^{-6} afstand (meters) 30 van toepassing. Daarnaast is er aan de Rijksweg 60 de Gulpener bierbrouwerij gelegen. De BEVI is hier niet van toepassing.

De gemeente Gulpen-Wittem en dus de kern Gulpen kent geen routing gevaarlijke stoffen. Alle provinciale wegen zijn echter wel vrij gegeven voor vervoer gevaarlijke stoffen. Over de N278 zal dan ook vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Formeel ligt om



deze weg een invloedsgedied van 131,16 meter. Volgens de Risicoatlas wegverkeer van Rijkswaterstaat vindt over deze weg geen transport van gevaarlijke stoffen plaats in die mate dat sprake is van een risico voor de overging. Over de N278 zal dan ook enig regulier transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden (bijvoorbeeld bevoorraden benzinstations), maar niet in die mate dat er sprake is van onaanvaardbare risico's voor de omgeving. Voor bouwplannen in de nabijheid van deze weg kan in algemene zin gesteld worden dat op basis van de thans beschikbare informatie het plaatsgebonden en groepsrisico geen nadere aandacht behoeft. Bij de ontwikkeling van Vivre zullen bij de concrete aanvraag om bouwvergunning nadere berekeningen omtrent het groepsrisico plaatsvinden.

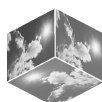
6.6 Milieuhindercontourenonderzoek

Het opvallendste bedrijf binnen de kern Gulpen is de Gulpener Bier Brouwerij. Conform de VNG publicatie: Bedrijven en Milieuzonering betreft het een categorie 4.2-bedrijf met een indicatieve afstand van 300 meter. De overige in het plangebied aanwezige bedrijven betreffen maximaal categorie 3.1-bedrijven. De aanbevolen indicatieve afstand van een bedrijf tot een woning bedraagt voor zo'n bedrijf minimaal 10 meter en maximaal 50 meter (zie toegesneden lijst, bij de regels). Daarnaast bedingen de bepalingen in de verleende milieuvergunningen voldoende bescherming tegen toename van hinder.

In het bestemmingsplan zijn diverse bedrijven aanwezig. Het betreft:

- brandweerkazerne, een categorie 3.1-bedrijf;
- gemeentewerf, een categorie 3.1-bedrijf;
- taxibedrijf, een categorie 2-bedrijf;
- telefooncentrale, een categorie 1-bedrijf;
- een staalbouwbedrijf, een categorie 3.1-bedrijf;

De overige voorzieningen zijn respectievelijk bestemd als centrum (verzamelbestemming met voornamelijk horeca- en detailhandelvoorzieningen), bedrijfsnuttvoorziening, kantoor, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijk, met:



- categorie 2:
supermarkt, veldsportcomplexen met verlichting, tennisbanen met verlichting, gymnastieklokalen, kerkgebouw, restaurants, hotels, snackbars,
- categorie 1:
detailhandel voor zover niet elders genoemd, telecomunicatie, scholen voor basisonderwijs, begraafplaats en kantoren.

Buiten de reeds genoemde zones en gangbare afstanden dient in bestemmingsplannen nog rekening te worden gehouden met mogelijk in acht te nemen afstanden tot scholen, kerkgebouwen, kerkhoven, rioolwaterzuiveringsinstallaties, propaantanks en LPG-installaties.

6.7 Milieubescherming

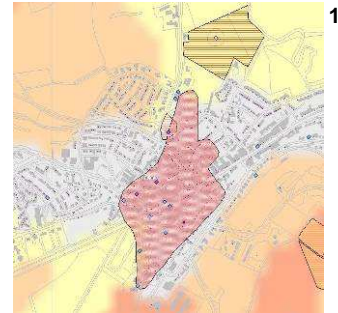
Het plangebied is gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. Het is niet gelegen in overige milieubeschermingsgebieden, grondwaterbeschermingsgebieden of stiltegebieden. Door de ligging is het bodembeschermingsgebied Mergelland duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk.

6.8 Geurhinder en veehouderij

In de kern of in de kernrand van Gulpen zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Op basis van de Wet geurhinder (Wgv) zijn er geen bedrijven aanwezig die aan te merken zijn als geurgevoelig object. Zodanig zijn er geen belemmeringen die nieuwe (woning)bouwmogelijkheden uitsluiten.

6.9 Archeologie en cultuurhistorie

De kern Gulpen is gelegen in een gebied dat volgens de cultuurhistorische kaart van de provincie voor het overgrote deel niet gekarteerd is. Het grenst aan gebieden met voornamelijk een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Alleen het westelijke en noordoostelijke deel en een klein gedeelte in het zuidoosten heeft een lage archeologische verwachting.



1 cultuurhistorische waardenkaart





De verwachting geeft de mate aan waarin de trefkans op aanwezigheid van overblijfselen uit het verleden. Binnen het plangebied zijn een tweetal archeologische monumenten gelegen. Ter hoogte van Kiewegracht en Prof. Cobbenstraat is een kerk met grafveld uit de vroege Middeleeuwen gelegen, dat van zeer hoge archeologische betekenis is.

In het noorden van de kern is, in het terrein behorende bij het recreatieverblijf De Wijngaard, een archeologisch monument gelegen. Dit monument ligt gedeeltelijk in dit kernplan en voor het overige gedeelte in het buitengebied. Het is een motte (Abschnittsmotte) met als toponiem Gracht Burggraaf. Het monument is van zeer hoge betekenis en is beschermd. Daarnaast is een deel aangeduid als historische dorpskern.

6.10 Flora en fauna

Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied. De kernranden maken (gedeeltelijk) onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

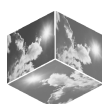
Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen dient onderzocht te worden of de handelingen niet leiden tot de schending van verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 14 van de Flora- en faunawet. Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Ff-wet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.

6.11 Water

Het waterplan vormt de gemeenschappelijke visie van gemeente, waterschap en andere actoren en belanghebbenden, over het integraal omgaan met water binnen de gemeente.

Open water en watergangen

De twee belangrijkste waterlopen in de gemeente Gulpen-Wittem zijn de Geul en de Gulp. De kern Gulpen is ontstaan in het stroomgebied van deze beken. De Gulp doorkruist de kern. De Geul stroomt ten noordoosten van de kern. De Gulp mondt hier uit in de Geul, welke uiteindelijk afwatert op de Maas.





1

Naast de Gulp is binnen de kern zelf geen open water meer aanwezig. Ten zuidwesten net buiten het plangebied is wel een vijver gelegen die dient voor berging.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater sluit het plangebied aan op een gebied dat is gelegen binnen de grondwatertrappen III, V en VI. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand in de meeste gevallen tussen de 40 cm en 80 cm onder maaiveld is gelegen en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen de 80 en 120 cm of beneden de 120 cm onder maaiveld is gelegen.

Riolering

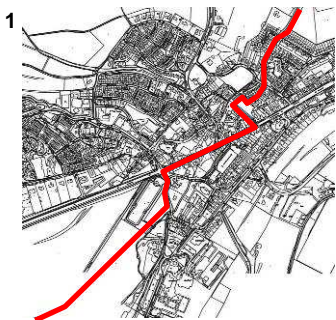
Binnen het plangebied ligt vanouds een gemengd rioolstelsel dat aangesloten is op het rioolgemaal. Waterinlaat- of riooloverstortpunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig.

Ontwikkelingen

Bij toekomstige nieuwbouw zullen de beleidsuitgangspunten volgens het principe van hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer worden gevolgd. Afkoppeling van schoonwatersystemen en berging (en waar mogelijk infiltratie) zal in het plangebied de afvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering en de snelheid van waterafvoer via het oppervlaktewater beperken. Om te bepalen of in bepaalde gebieden hemelwater afgekoppeld kan worden zijn afkoppelkansenkaarten opgesteld. Deze zijn opgenomen in het Stedelijk Waterplan van de gemeente. Op te bepalen of bij een ontwikkeling water afgekoppeld kan worden, zal naar deze kaart gekeken moeten worden.

1 waterhuishoudkundig systeem





Binnen de bestemmingen wordt de aanleg van infiltratievoorzieningen en dergelijke dan ook toegestaan. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de huisaansluitingen via een gescheiden systeem te worden uitgevoerd. In de toekomst kan dit dan eenvoudig worden aangesloten op eventueel aan te leggen gescheiden riole-ringssystemen.

Waterschap Roer en maas

Het beleid van het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2004-2007 is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving.

De kern Gulpen maakt deel uit van het deelstroomgebied: Geul. Op dit moment wordt een nieuw waterbeheersplan voorbereid.

6.12 Kabels en leidingen

Door de kern Gulpen loopt een rioolwatertransportleiding. Deze leiding heeft een zakelijke rechtstrook van 5 meter (2,5 meter aan weerszijden hart leiding). Dit betekent dat allerlei activiteiten als het oprichten van bouwwerken, het planten van diepwortelende bomen en ontgravingen en verlagingen nabij de leidingen binnen de 5 meterstrook niet zonder toestemming van de eigenaar kunnen plaatsvinden.

Binnen het plangebied Gulpen zijn verder geen leidingen gelegen die middels het bestemmingsplan planologische bescherming behoeven.

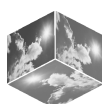
1 rioolwatertransportleiding

6.13 Uitvoerbaarheid

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 de beoogde ontwikkelingen, zoals genoemd in hoofdstuk 4.5, is aangetoond in de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen van deze ontwikkelingen. Uitgezonderd de ontwikkeling aan de Oostelijke entree. De hiervoor afgesloten exploitatieovereenkomst is als bijlage 6 opgenomen.



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 (planningologische) procedures gevolgd worden. Hierbij zal de financiële haalbaarheid afzonderlijk worden aangetoond.

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.

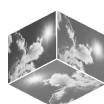
De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden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

Voor de nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn meegenomen is de uitvoerbaarheid anderszins gewaarborgd.

Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is vroegtijdig overleg gevoerd met burgers en andere belanghebbenden. In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse ambtelijke organisaties.

De resultaten van het overleg zijn in hoofdstuk 8 weergegeven. Daar waar mogelijk is rekening gehouden met de ingekomen opmerkingen.



7.1. Inleiding

In het deel algemene informatie is in hoofdstuk 5 een uitleg opgenomen over de opbouw van de regels behorende bij een bestemmingsplan.

7.2 De bestemmingen

Hierna worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk besproken. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouwmogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

7.3 Bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

Het beleid

Het betreft hier een restgebied binnen het plangebied als overgang naar het buitengebied ten westen van de kern en een solitair gelegen gebied in het oosten. Het westelijke gebied betreft een reservelocatie woningbouw die gelegen is binnen de rode contour. In dat kader maakt het gebied onderdeel uit van het plangebied. Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die deze ontwikkeling mogelijk maakt. Het solitair gelegen gebied is vormt de overgang naar het aangrenzende buitengebied. Het beleid voor deze gebieden is:

1. primair gericht op het behoud van de cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering. Daarbij dienen de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden beschermd te worden.
2. daarnaast mogen de gronden gebruikt worden voor de ontsluiting van aangrenzende percelen en is extensief recreatief medegebruik toegestaan.



7.4 Bestemming Bedrijf

Het beleid

Ook voor bedrijven is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig en wel het volgende:

1. het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.

2. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechtert (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van nadelige effecten op de omgeving, bijvoorbeeld parkeerdruk, binnen de woonomgeving wordt voorkomen. Naar de woonomgeving toe geredeneerd zijn dan ook niet alle bedrijven zomaar in te passen. Een toegesneden lijst geeft aan wat nog acceptabel is (bijlage 2 bij de regels). Daarnaast kan bij bedrijfsbeëindiging de bestemming gewijzigd worden naar Wonen-1.

3. Nieuwvestiging van categorie 3.1-bedrijven wordt via ontheffing toegestaan. Een hogere categorie wordt niet toegestaan, ook niet via ontheffing. Gelet op het karakter van de woonwijken, bepaald door woningen en enkele voorzieningen, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten bezwaren van milieutechnische aard ongewenst.

4. de verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.

Het bouwvlak.

Binnen de bestemming Bedrijf is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is voor de meeste bedrijven de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Belangrijkste oorzaak hiervan is de ligging tussen de woonbebouwing.



7.5 Bestemming Bedrijf-Bierbrouwerij

Het beleid

De Gulpener Bier Brouwerij is een bedrijf van een dusdanige aard en omvang dat eigenlijk niet binnen een kern past. Echter gezien de betekenis van dit bedrijf voor de kern Gulpen dient het bedrijf op deze locatie behouden te blijven. Dit vraagt echter om een specifiek eigen beleid. Het beleid is gericht op:

1. continuering van de bestaande activiteiten binnen de bestaande bouwmogelijkheden conform het geldende bestemmingsplan.
2. via ontheffing is onder voorwaarden uitbreiding van de bouwmogelijkheden toegestaan om de continuïteit te waarborgen en milieuhygiënische verbeteringen door te voeren.

Het bouwvlak.

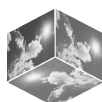
Binnen de bestemming Bedrijf-Bierbrouwerij is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwingmogelijkheden zijn hierbij overgenomen.

7.6 Bestemming Centrum – 1

Het beleid

In het centrum van de kern Gulpen is een grote verscheidenheid aan functies aanwezig. Het gebied dat in de ontwikkelingsvisie als centrumzone is aangeduid wordt onder de bestemming Centrum – 1 gebracht. Het beleid binnen deze bestemming is gericht op:

1. onder voorwaarden is uitwisseling van de diverse functies in de vorm van detailhandel, dienstverlening, kantoor, horeca, kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen en wonen toegestaan. Dit draagt bij aan de noodzakelijke dynamiek van deze voorzieningen in de gemeente Gulpen-Wittem. Hierdoor is het ook altijd mogelijk om de functies af te stemmen op het aanwezige draagvlak.
2. 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.



Het bouwvlak en de bouwaanduiding bijgebouwen

Binnen de bestemming Centrum –1 zijn soms een bouwvlak en een vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen opgenomen en soms is alleen een bouwvlak opgenomen. In de meeste gevallen is dit in overeenstemming met de vigerende regeling. Overeenkomstig deze regeling zijn de uitbreidingsmogelijkheden in de meeste gevallen beperkt. Belangrijkste oorzaak hiervan is de nog maar beperkt aanwezige vrije ruimte in het centrumgebied.

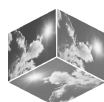
Voor het overige gelden voor het bouwvlak de uitgangspunten zoals opgenomen onder de bestemming Wonen. Ook voor de bouwaanduiding bijgebouwen zijn deze van toepassing.

7.7 Bestemming Centrum – 2

Het beleid

Het gebied dat in de ontwikkelingsvisie als economische zone is aangeduid is bestemd als Centrum – 2. Van oorsprong is dit de aanloopstraat naar het centrum. In deze zone zijn dan ook van oudsher diverse functies gevestigd. Het beleid voor binnen de bestemming Centrum –2 is gericht op:

1. instandhouding van de bestaande voorzieningen. Naast reguliere woningen zijn dienstverleende bedrijven en kantoren overal toegestaan. Detailhandel, horeca en bedrijven zijn alleen daar toegestaan waar nu aanwezig. Dit omdat het beleid ten aanzien van detailhandel en horeca is gericht op concentratie in het centrum. Bedrijven mogen binnen de gemeente Gulpen-Wittem op de huidige locatie blijven voortbestaan.
2. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechtert (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van nadelige effecten op de omgeving, bijvoorbeeld parkeerdruk, binnen de woonomgeving wordt voorkomen.



Naar de woonomgeving toe geredeneerd zijn dan ook niet alle bedrijven zomaar in te passen. Een toegenomen lijst geeft aan wat nog acceptabel is (bijlage 2 bij de regels).

3. het binnen de bestemming gelegen verkooppunt motorbrandstoffen mag zijn activiteiten op de huidige locatie voorzetten. Echter bij beëindiging van deze functie is nieuwvestiging van deze functie niet mogelijk (uitsterfconstructie). Tevens is de verkoop van lpg op deze locatie uitgesloten.

4. 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.

Het bouwvlak en de bouwaanduiding bijgebouwen

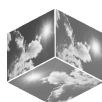
Binnen de bestemming Centrum –2 zijn een bouwvlak en een vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen opgenomen. In de meeste gevallen is dit in overeenstemming met de vigerende regeling. Overeenkomstig deze regeling is een uitbreiding van de bebouwing acceptabel omdat de afstand tot de aangrenzende bebouwing voldoende groot is. Belangrijkste oorzaak hiervan is de nog maar beperkt aanwezige vrije ruimte in het centrumgebied.

In de meeste gevallen gelden voor het bouwvlak dan ook de uitgangspunten zoals opgenomen onder de bestemming Wonen. Ook voor de bouwaanduiding bijgebouwen zijn deze van toepassing.

7.8 Bestemming Dienstverlening

Het beleid

Dienstverlenende functies zijn hoofdzakelijk binnen de bestemming Centrum – 1 en Centrum – 2 aanwezig. Een enkele locatie met de bestemming Dienstverlening is binnen de woonomgeving gelegen. Op zijn huidige locatie is deze functie dan ook toegestaan. Het is niet wenselijk dat er buiten de bestemming Centrum – 1 en 2 nieuwe dienstverlenende functies worden opgericht. Het beleid is primair gericht op:



1. voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kan worden gebruikt.

2. 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.

Het bouwvlak

In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken. De bestaande hoofdgebouwen zijn binnen het bouwvlak opgenomen. In sommige gevallen is gezien de aanwezige fysieke ruimte uitbreiding nog mogelijk.

De bouwaanduiding bijgebouwen

Binnen de bestemming is soms de bouwaanduiding bijgebouwen opgenomen. De uitgangspunten zoals opgenomen onder de woonbestemming zijn hier van toepassing.

7.9 Bestemming Groen

Het beleid

Groen maakt onderdeel uit van de openbare ruimte en is als onderdeel hiervan op de verbeelding voorzien van een afzonderlijke bestemming. Het beleid in deze is:

1. structureel groen en daarvan deel uitmakende monumentale, beeldbepalende beplanting zijn voor de gemeente identiteitsbepalende bestemmingsplanellementen binnen de bebouwde omgeving. De omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Gulpen-Wittem, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de (woon)omgevingskwaliteit gegarandeerd blijven.

2. binnen de bestemming groen zijn speelvoorzieningen (zoals een schommel, glijbaan en klimrek) en straatmeubilair overal toegestaan.



3. binnen de bestemming groen zijn ondergrondse constructies in de vorm van een bergbezinkbassin ter plaatse van de aanduiding toegestaan. Op het bergbezinkbassin mag ter plaatse van de aanduiding tevens geparkeerd worden.

7.10 Bestemming Horeca

Het beleid

De bestemming Horeca is hoofdzakelijk toegestaan binnen de bestemming Centrum - 1. Daarnaast zijn er enkele horecagelegenheden verspreid over de kern gelegen. Deze zijn toegestaan op de huidige locatie. Het is niet wenselijk dat er horecagelegenheden worden opgericht op andere locaties binnen de woonomgeving. Dit in verband met eventueel overlast door geluid en parkeren van bezoekers. Het beleid van de gemeente geeft dan ook de voorkeur aan het onderbrengen van horecavoorzieningen binnen de bestemming Centrum – 1. Het beleid is primair gericht op:

1. voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kan worden gebruikt.

2. 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.

Het bouwvlak

In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken. De bestaande hoofdgebouwen zijn binnen het bouwvlak opgenomen. In sommige gevallen is gezien de aanwezige fysieke ruimte uitbreiding nog mogelijk.

De bouwaanduiding bijgebouwen

Binnen de bestemming is soms de bouwaanduiding bijgebouwen opgenomen.



De uitgangspunten zoals opgenomen onder de woonbestemming zijn hier van toepassing.

7.11 Bestemming Kantoor

Het beleid

Kantoorfuncties zijn hoofdzakelijk binnen de bestemming Centrum – 1 en Centrum – 2 aanwezig. Een enkele locatie met de bestemming Kantoor is binnen de woonomgeving gelegen. Op zijn huidige locatie is deze functie dan ook toegestaan. Daarnaast zijn binnen de bestemming Wonen-1 en Wonen-2 kantoorfuncties ondergeschikt aan de woonfunctie, als beroep aan huis, toegestaan. Het beleid is primair gericht op:

1. voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kan worden gebruikt.
2. 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.

Het bouwvlak

In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken. De bestaande hoofdgebouwen zijn binnen het bouwvlak opgenomen. In sommige gevallen is gezien de aanwezige fysieke ruimte uitbreiding nog mogelijk.

7.12 Bestemming Maatschappelijk

Het beleid.

Maatschappelijke doeleinden zijn zaken die goed passen en noodzakelijk zijn in de kern Gulpen, daarom zijn ze qua beleid primair te handhaven

1. voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kunnen worden gebruikt.



2. een 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.

Het bouwvlak.

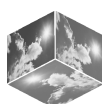
Voor de bestemming Maatschappelijk is het bouwvlak afgestemd op de bestaande bebouwing. Betreft het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bijvoorbeeld de kerk, dan is het bouwvlak strak om deze bebouwing gelegen. In de meeste overige gevallen is een ruim bouwvlak opgenomen, zodat het altijd mogelijk nieuwe ontwikkelingen passend binnen de aanwezige fysieke ruimte mogelijk te maken.

7.13 Bestemmingen Recreatie - Dagrecreatie

Het beleid

In Gulpen zijn een aantal dagrecreatieve en sportvoorzieningen gelegen. Het betreft voornamelijk de voorzieningen in de in de ontwikkelingsvisie aangeduide recreatieve zone aan de Landsraderweg. Het betreft een sporthal, klimhal en zwembad. Ook is ten noorden van de basisscholen nog een handbalveld en skate-ramp gelegen. Daarnaast zijn er in de centrumzone nog een aantal dagrecreatieve voorzieningen gelegen. De vallen onder de bestemming Centrum – 1. Het beleid binnen de bestemming Recreatie – Dagrecreatie is erop gericht om:

1. deze voorzieningen zoveel mogelijk in de huidige situatie te handhaven zodat de toeristisch-recreatieve functie van de kern Gulpen gewaarborgd blijft.
2. de bijbehorende bebouwing wordt voorzien van een uitbreidingsmogelijkheid, teneinde in te kunnen spelen op veranderde eisen op het gebied van comfort en hygiëne.



Het bouwvlak

Voor de bestemming Recreatie – Dagrecreatie is een ruim bouwvlak opgenomen, zodat het altijd mogelijk nieuwe ontwikkelingen passend binnen de aanwezige fysieke ruimte mogelijk te maken. Hierbij wordt gestreefd naar een zoveel als mogelijke clustering van de bebouwing.

7.14 Recreatie – Verblifsrecreatie

Het Beleid

In het centrum zijn enkele hotels en vakantiewoningen te vinden. Daarnaast zijn er verspreid over de kern nog vijf solitaire locaties met verblifsrecreatieve voorzieningen. Het beleid is erop gericht om deze voorzieningen zoveel mogelijk in stand te houden om zo de toeristisch-recreatieve functie van Gulpen te kunnen waarborgen.

Het bouwvlak

Voor de bestemming Recreatie – Verblifsrecreatie is een ruim bouwvlak opgenomen, zodat het altijd mogelijk is om nieuwe ontwikkelingen passend binnen de aanwezige fysieke ruimte in te passen.

7.15 Bestemming Wonen – 1

Het beleid

De bestemming Wonen – 1 is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, beoogde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of het vlak met 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 huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist.



De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 100 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus rechtstreeks toegestaan, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Ten behoeve van parkeren dienen op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via ontheffing met een gelijke maatvoering.

3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is niet toegestaan.

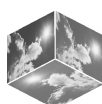
4. het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.

5. het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden en beeldkwaliteit.

6. intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen.

7. garageboxen in aparte complexen worden nader aangeduid binnen de bestemming Wonen. Immers daarin moet tot uitdrukking komen, dat er geen verband zal en mag zijn, met activiteiten (gebruik) die men thuis wel in de garage mag doen (hobby's e.d.). Uitgangspunt is alleen stalling van motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie in een garagebox.

8. het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming Wonen is zonder meer mogelijk. 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. Een mantelzorgvoorziening is binnen de bestaande woning met aanbouwen maar ook in vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Echter geldt daarbij dat:



- de noodzaak dient te worden aangetoond;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waardoor die van omwonenden en bedrijven;
- het maximale oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 70 m² bedraagt;
- geen nieuwe zelfstandige woning ontstaat bij beëindiging van de mantelzorgsituatie.

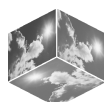
Het bouwvlak

In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken. In de meeste gevallen bestaat dit gebouw (de woning) uit twee bouwlagen.

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een uitbreidingsmaat van ongeveer 4 à 5 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Daarnaast is bij het bepalen van het bouwvlak rekening gehouden met het vigerende bestemmingsplan.

De breedte van het bouwvlak is afgestemd op de huidige stedenbouwkundige verschijningsvorm van de woning. In de meeste gevallen is de breedte van het bouwvlak dan ook gelijk aan de breedte van de voorgevel. Hierdoor wordt het bestaande straatbeeld zoveel als mogelijk in stand gehouden en worden ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen.

Deze concrete bouw mogelijkheden zijn vertaald naar bouwvlakken op de verbeelding. Het voordeel hiervan is dat men gelijk kan zien wat waar gebouwd mag worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd en mag volledig bebouwd (hoofdgebouw en bijgebouw) worden tot ten hoogste 2 bouwlagen. Iedere afzonderlijke bouwlaag mag maximaal 3,50 meter hoog worden. De bebouwing dient afgedekt te worden met een kap van ten hoogste 60 graden. Indien een afwijkend aantal bouwlagen en alleen een plat dak is toegestaan wordt dit op de verbeelding aangegeven.



Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwde bijgebouwen), luifels en balkons zijn toegestaan. Voor erkers en balkons geldt dat de breedte niet meer dan 70% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt. De diepte van een erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt en de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt.

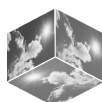
De bouwaanduiding bijgebouwen

Binnen het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen mogen bijgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op het bouwperceel in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw. Op perceelsniveau wordt dus aangegeven waar bijgebouwen gerealiseerd mogen worden.

Aan de voorzijde is de grens van de bouwaanduiding bijgebouwen afgestemd op huidige stedenbouwkundige beeld in een bepaalde straat. Zijn bijvoorbeeld de meeste garages/bergingen in een straat op drie meter achter de voorgevel gelegen, dan is de grens van de bouwaanduiding op die 3 meter gelegd. In andere situaties kan het voorkomen dat de garages/bergingen over het algemeen op één meter achter de voorgevel zijn gelegen. De grens van de bouwaanduiding bijgebouwen is hier dan op afgestemd.

In hoeksituaties is de grens van de bouwaanduiding bijgebouwen in de meeste gevallen afgestemd op de voorgevelrooilijn van de achterliggende woning. Dit om het uitzicht en de verkeersveiligheid bij de achterliggende woning te waarborgen. In sommige gevallen kan hiervan afgeweken worden. De situering van de bijgebouwen wordt dan bepaald aan de hand van de gewenste situatie ter plaatse. Hierbij wordt gekeken naar het straatbeeld en de gewenste stedenbouwkundige invulling van de locatie.

Voor vrijstaande hoofdgebouwen geldt dat een van de zijerven vrij van aan- en bijgebouwen dient te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 meter achter de voorgevelrooilijn. Dit om het open karakter te waarborgen (bijvoorbeeld aan de kernranden).



Voor wat betreft de afmetingen van bijgebouwen geldt dat de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofgebouw. Bijgebouwen mogen plat dan wel met een kap van ten hoogste 60 graden worden afgedekt.

De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer dan 70 m² bedragen. Daarbij dient ten hoogste 50% van het bij de woning behorende deel van het perceel waar bijgebouwen zijn toegestaan bebouwd worden. Onder voorwaarden is het in sommige gevallen mogelijk om ontheffing tot 100 m² te krijgen.

Hierbij dient bestaande niet als woning of daarbij behorend bijgebouw te worden gesloopt ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Overige regels

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,6 meter. Voor erfafscheidingen gelden aanvullende regels. De hoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan 1,0 meter voor de naar de weg gekeerde bouwgrens. Achter de naar de weg gekeerde bouwgrens bedraagt de hoogte maximaal 2,0 meter.

De hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken bedraagt maximaal 6,0 meter.

7.16 Bestemming Wonen – 2

Het beleid

Het beleid voor de bestemming Wonen – 2 is gelijk aan dat van de bestemming Wonen – 1 echter betreft het hier cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waarvoor ruimere gebruiksmogelijkheden worden toegestaan. Het specifieke beleid voor de bestemming Wonen – 2 is gericht op:

1. het behoud van monumentale en karakteristieke panden door het onder voorwaarden toestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Daaraan ondergeschikt zijn toegestaan wellness, culturele, educatieve en sociale activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat er ten allen tijde een woonfunctie aanwezig is.



2. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is in de cultuurhistorische waardevolle bebouwing toegestaan. Daarbij gelden de voorwaarden dat de afzonderlijke woningen na splitsing een inhoud van tenminste 350 m³ dienen te bezitten en geen negatieve (milieu)effecten ontstaan voor de omgeving.. Bebouwing die op het perceel aanwezig is doch niet aangemerkt is als waardevol komt hiervoor niet in aanmerking.

3. het onder voorwaarden toestaan van een nieuwe woning in een cultuurhistorisch waardevol vrijstaand bijgebouw

4. het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.

Voor het overige gelden dezelfde bepalingen (ook ten aanzien van het bouwvlak en indien aanwezig voor de bouwaanduiding bijgebouwen) als voor de bestemming Wonen. Zie hiervoor paragraaf 7.16.

7.17 Bestemming Wonen – 3

Het beleid

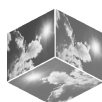
In het noorden van de kern is een locatie aangewezen speciaal bedoeld voor woonwagens. Het is niet wenselijk dat er woonwagens worden opgericht op andere locaties binnen het plangebied. Het beleid is primair gericht op:

1. instandhouding van het huidige aantal standplaatsen. Waarbij op de iedere afzonderlijke standplaats een woonwagen of vrijstaand chalet is toegestaan.

2. woonwagens/chalets en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Buiten het bouwvlak is het niet toegestaan een woonwagen te stallen, chalet en/of bijgebouw op te richten.

Het bouwvlak

In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen, in deze de woonwagens of chalets en bijbehorende bijgebouwen worden opgericht. De woonwagen/woning mag niet groter zijn dan 105 m². Aan bijgebouwen is maximaal 45 m² toegestaan.



7.18 Bestemming Wonen – 4

Het beleid

In het oosten van de kern bestaat het planvoornemen om tussen de Rijksweg en Oude Rijksweg een wooncomplex met sociale huurwoningen te realiseren. Het is niet wenselijk dat hier een ander type woningen wordt gerealiseerd. Derhalve zijn deze woningen onder een aparte bestemming gebracht. Het beleid is primair gericht op:

1. het realiseren van een nieuwe sociale huurwoningen.
2. het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
3. het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden en beeldkwaliteit.
4. intensief ruimtegebruik.

Het bouwvlak

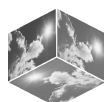
In het bouwvlak mag het complex gerealiseerd worden. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen. De woningen mogen met een kap worden afgedekt. Met ontheffing is het mogelijk om het gebouw plat af te dekken.

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwde bijgebouwen), luifels en balkons zijn toegestaan. Voor erkers en balkons geldt dat de breedte niet meer dan 70% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt. De diepte van een erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt en de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt.

7.19 Bestemming Bedrijfs-Nutsvoorziening, Verkeer en Water

Het beleid

Sommige bestemmingen/functies spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeersruimte, verblijfsruimte, water en nutsvoorzieningen.



1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.

2. water is specifiek bestemd in het kader van de waterhuishouding c.q. de primaire functie van de watergang.

3. ondergronds is ter plaatse van de aanduiding een bergbezinkbassin toegestaan. Bovengronds kan hierop geparkeerd worden.

Het bouwvlak

Alleen binnen de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de nutsgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is uitbreiding meestal niet mogelijk.

7.20 Dubbelbestemmingen

Het beleid

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Dit houdt in dat indien het bepaalde in een dubbelbestemming op gespannen voet kan staan met de regels van de onderliggende bestemming. Het bepaalde in de dubbelbestemming gaat voor.

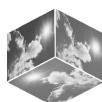
De dubbelbestemmingen zijn naar die hoofdgroepen te verdelen:

- Leiding (rioolwatertransportleiding)
- Waarde (archeologie, cultuurhistorie en ecologie);
- Waterstaat (beschermingszone waterloop en meanderzone).

7.21 Dubbelbestemming Leiding

Het beleid

Binnen het plangebied loopt de rioolwatertransportleiding van de Waterleidingsmaatschappij Limburg. Deze leiding heeft een beschermingszone van 5 meter (2,5 meter uit het hart van de leiding). Het beleid binnen deze zone is gericht op:



1. het bebouwingsvrij houden in verband met het functioneren en het onderhoud van de leiding. Het oprichten van bouwwerken is ter plaatse van deze zone dus niet toegestaan

2. activiteiten als het planten van diepwortelende bomen en ontgravingen en verlagingen nabij de leidingen binnen de zakelijke rechtstrook kan niet zonder toestemming van de eigenaar plaatsvinden.

7.22 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

Het beleid

In bepaalde gebieden zijn binnen het plangebied archeologische resten aangetroffen. Deze gebieden zijn aangemerkt als archeologisch monument. Aan deze gebieden wordt de bestemming 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.

7.23 Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie

Het beleid

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 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. 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.



3. voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale en karakteristieke gebouwen en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeling, zoals deze zijn vastgelegd in de aanwijzing tot rijksmonument en karakteristiek pand. Bij aanpassingen en verbouwingen dient advies ingewonnen bij de Monumentencommissie en/of een deskundige

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

7.24 Dubbelbestemming Waarde-Ecologie

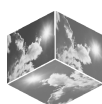
Het beleid

1. Binnen deze dubbelbestemming wordt gestreefd naar realisering van een aaneengesloten netwerk van abiotische en biotische elementen ten behoeve van flora en fauna. Enerzijds worden daartoe de bestaande natuur- en bosgebieden behouden en zonodig versterkt. Anderzijds worden, ter versterking van de samenhang, ontbrekende tussenliggende schakels ontwikkeld. Het ruimtebeslag van dit netwerk beslaat een beperkt deel van het gehele ruimtebeslag van de dubbelbestemming. In deze wordt uitvoering gegeven aan het beleid met betrekking tot de ecologische structuur van Limburg.

2. Uitvoering van het betreffende beleid vindt plaats in overleg met belanghebbenden op basis van vrijwilligheid. Het beleid wordt mede getoetst aan de agrarische mogelijkheden voor de resterende gronden.

3. Binnen de dubbelbestemming "Waarde - Ecologie" heeft, ten aanzien van de onderliggende bestemmingen, het te voeren beleid mede betrekking op:

- het beschermen van de potentiële natuurlijke waarden en, waar mogelijk, het tot ontwikkeling brengen van de functie binnen de ecologische hoofdstructuur;
- het beschermen van aangrenzende natuurlijke waarden;



- het behoud, beheer, herstel of de aanleg van kleinschalige landschapselementen;

voor watergangen:

- het bevorderen van de totstandkoming van de watergangen in hun meest natuurlijke vorm, met overeenkomstige waterkwaliteit.

7.25 Dubbelbestemming Waterstaat-Meanderzone

Het beleid binnen deze gebieden is primair gericht op het bieden van ruimte voor meandering, het bieden van ruimte voor de verlegging van de bedding van de beek. Ter uitvoering van dit beleid wordt aangesloten bij de bepalingen uit de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

7.26 Dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen

Het beleid

Watergang de Gulp loopt door de gehele kern. Op een aantal plaatsen valt deze samen met de bestemming 'Verkeer' door de aanwezigheid van verbindingsroutes bijbehorende deze bestemming.

Ten behoeve van het onderhoud van de watergang dient een zone aan weerszijden van de watergang vrij van bebouwing te worden gehouden. Hierdoor is het voor het Waterschap mogelijk om de watergang te bereiken. De bijzondere kwaliteiten van de Gulp dienen gewaarborgd te blijven en te worden ingepast in het bestemmingsplan.

7.27 Aanduidingen

Behalve (dubbel)bestemmingen worden binnen het bestemmingsplan aanduidingen onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van (dubbel)bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen.



7.28 Gebiedsaanduiding

wro – zone – wijzigingbevoegdheid 1

Het beleid

Voor een groot gebied in het westen van de kern staat in de naaste toekomst een herontwikkeling gepland. Het betreft de locatie Kapelaan Pendersplein en de omgeving van de Willem Vliegstraat/omgeving gemeentehuis. Het betreft de ontwikkeling van het RCJEZW. Door de schaal en omvang van het gebied is gekozen om deze zone apart aan te duiden zodat deze grootschalige herstructurering onder voorwaarden met een wijzigingsplan mogelijk kan worden gemaakt. Voor de ontwikkeling is een gebiedsvisie opgesteld. Deze visie is door de raad op 2 maart 2009 vastgesteld. De ontwikkeling zal binnen deze visie moeten passen.

7.29 Gebiedsaanduiding

wro-zone - rode - contour

Omdat de rode contour directe betekenis heeft voor belanghebbenden wordt deze op de plankaart/verbeelding aangegeven. 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.

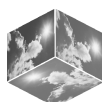
7.30 Functieaanduiding

Het beleid

Deze functieaanduidingen betreffen functies die gekoppeld zijn aan een bepaalde bestemming. De aanduiding 'garage' behoort tot de garageboxen bijbehorende de bestemming 'Wonen'.

De aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' behoort tot de bestemming 'Centrum - 2'. Binnen het plangebied is één benzinstation aan de Rijksweg N278 70 gelegen. Het beleid is gericht op:

1. continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Hiertoe wordt een reële uitbreidingsmogelijkheid geboden, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen. Echter bij beëindiging van deze functie is nieuwvestiging van deze



functie niet mogelijk (uitsterfconstructie) omdat het benzinstation op deze locatie in een dorpskern een ongewenste situatie betreft.

2. de verkoop van motorbrandstoffen, uitgezonderd lpg, is toegestaan.

7.31 Algemene bouwregels

Bestaande afstanden en andere maten

Indien de maten zoals die zijn opgenomen in de regels afwijken van de maten van bestaande bouwwerken (hoofdgebouwen en bijgebouwen) die gebouwd zijn in overeenstemming met de Woningwet., mogen deze bestaande maten als maximaal toelaatbaar worden beschouwd.

In geval van herbouw van deze bouwwerken mogen deze uitsluitend op dezelfde plaats worden teruggebouwd.

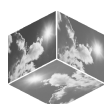
Ondergronds bouwen

Onder bouwwerken (hoofdgebouwen en bijgebouwen) mag een ondergronds bouwwerk opgericht worden. De maximale verticale bouwdiepte bedraagt 4 meter. Daarnaast mag per bouwperceel maximaal 1 niet-overdekt zwembad worden gebouwd.

Nadere eisen

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basis-eisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouwvlak en het vlak bouwaanduiding bijgebouwen op maat afgestemd op het bouwperceel) pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouw mogelijkheden.

De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven van de situering binnen een afwijkingspercentage van 10% moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit het oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot: nadere eisen.



7.32 Bijlagen

Bij de regels zijn drie bijlagen opgenomen, te weten:
bijlage 1.: overzicht beschermde monumenten en karakteristieke bebouwing
bijlage 2.: toegesneden lijst van bedrijfstypen
bijlage 3.: overzicht consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven en aan huis gebonden beroepen

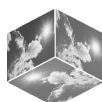
Bijlage 1 geeft een overzicht van de beschermde monumenten en karakteristieke bebouwing in de gemeente Gulpen-Wittem. Deze zijn op de verbeelding apart bestemd.

De lijst met karakteristieke panden is aangevuld met panden die op de MIP-lijst staan. Dit zijn panden die als monument geïnventariseerd zijn, maar uiteindelijk niet de status hebben gekregen. De gemeente Gulpen-Wittem merkt deze panden in het kader van het bestemmingsplan als karakteristiek aan. Bij het bepalen of panden een karakteristieke waarden hebben, is bij het opstellen van de MIP-lijst getoetst aan de volgende architectonische en kunsthistorische criteria:

1. het object is een goed voorbeeld van een stijl of bouwtrant of van het werk van een architect, is gaaf van stijl en detaillering terwijl eventuele latere wijzigingen het architectonische beeld niet storen;
2. het object vertegenwoordigt vanuit architectonisch historisch oogpunt gezien een bouwstijl die kenmerkend is voor een bepaalde periode en geeft afzonderlijk of samen met andere de historische stedenbouwkundige ontwikkeling aan;
3. het object vertegenwoordigt een onvervangbare bouwstijl, techniek of bouwtype.

In bijlage 2 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 het plangebied.

Bijlage 3 geeft een overzicht van welke beroepen vallen onder consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven en welke beroepen vallen onder aan huis gebonden beroepen.



8 Procedure

8.1 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
 - Inspraak
 - Mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
 - Mogelijkheid om zienswijzen in te dienen
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
 - Mogelijkheid om beroep in te stellen
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

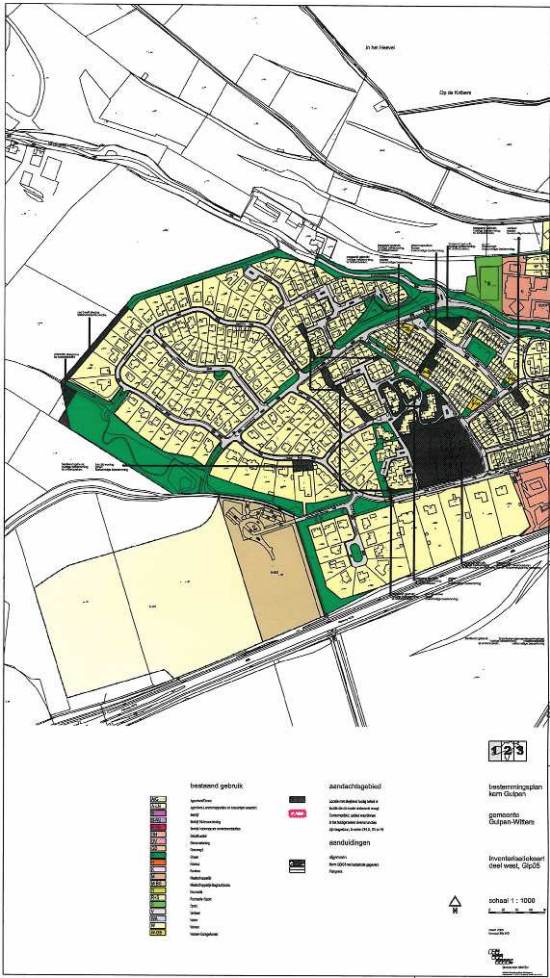
Op het voorontwerp van het bestemmingsplan kunnen door iedereen inspraakreacties ingediend worden. In het kader van het ontwerp is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State. Hiervoor dient in de fase van het ontwerp een zienswijze ingediend te zijn of dient het plan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd te zijn. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

8.2 Inventarisatie

Voorafgaand aan de bestemmingsplanopstelling heeft en inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij is voor de kern aangegeven wat het huidige gebruik is. Dit gebruik is vergeleken met het huidige beleid c.q. het vigerende bestemmingsplan. De waargenomen afwijkingen zijn middels een raster op kaart weergegeven.



1



1 inventarisatiekaart
Gulpen, deel west

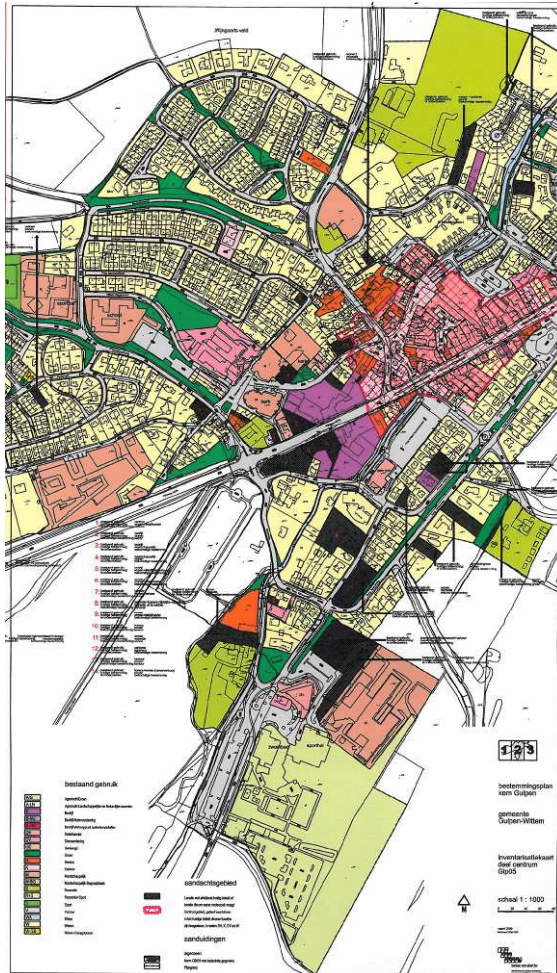
Aan de hand van deze kaart dient in het vervolg van het proces afgewogen te worden of het huidige gebruik ook overeenkomt met het gewenste toekomstige beleid.

Uiteindelijk zal dit doorvertaald worden op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding.

8.2.1 Informatieavonden

De inventarisatiekaarten zijn op 28 oktober 2008 aan de inwoners van de kern Gulpen en belangstellenden gepresenteerd. Tevens zijn de kaarten op de website van de gemeente geplaatst en in het gemeentehuis opgehangen.





1

Inwoners en belanghebbenden zijn hierdoor al in een vroeg stadium bij het bestemmingsplanproces betrokken en hebben de gelegenheid gehad om hun reactie op de inventarisatiekaart en de beleidsnotitie, te geven. Deze reacties hebben op een aantal plakken geleid tot aanpassingen. Deze zijn op de definitieve inventarisatiekaart verwerkt worden. De inventarisatiekaarten zijn als losse bijlage, schaal 1:1000, bijgevoegd.

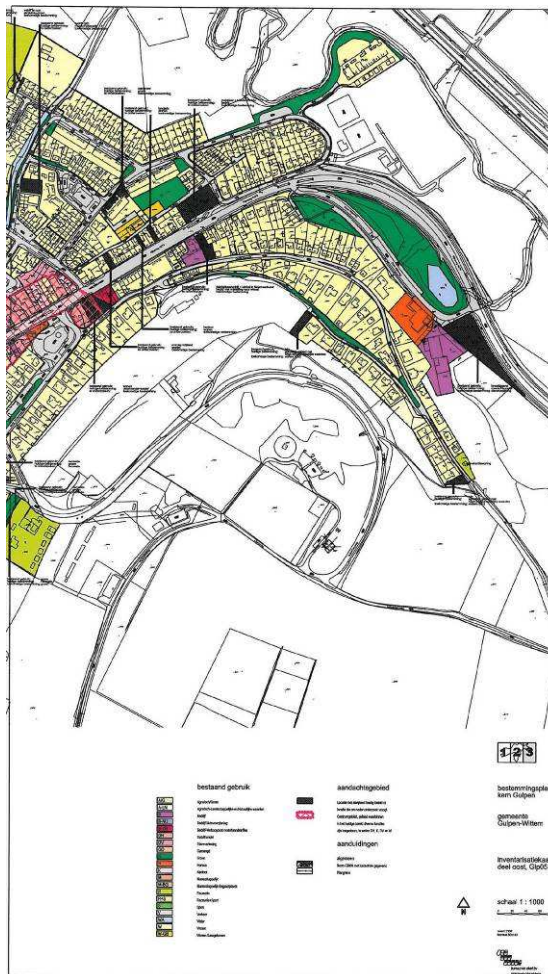
1 inventarisatiekaart
Gulpen, deel centrum

8.2.2 De inloopmiddag

Op 6 november is een inloopmiddag gehouden. Belangstellenden konden zich voor deze middag opgeven om persoonlijk een bepaalde aangelegenheid toe te lichten. Vier personen hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Waar nodig en mogelijk is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de besproken kwestie.



1

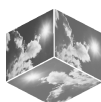


1 inventarisatiekaart
Gulpen, deel oost

8.2.3 De status van de inventarisatiekaart

Aan de inventarisatiekaart is geen juridische status verbonden. De kaart is in een vroeg stadium van de planvorming opgesteld om te kunnen communiceren met de burgers. De intentie van de kaart was om de burgers tijdens een informatieavond inzicht te geven op wat vanaf de straat het waargenomen gebruik op een locatie is. Mocht dit niet overeenkomen met het daadwerkelijke gebruik, dan werd de burger in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren. Aan de hand van deze reacties is de inventarisatiekaart aangepast.

Op basis van het gebruik en de geldende bestemmingen is van daaruit de bestemmingsplanverbeelding opgesteld. De inventarisatiekaart moet dan ook puur en alleen gezien worden als communicatiemiddel. Aan deze kaart kunnen, wanneer dat aan de orde mocht komen, dan ook geen rechten ontleend worden.



8.3 Het vooroverleg en watertoets

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

De nutsbedrijven zijn aangeschreven teneinde hen in de gelegenheid te stellen de afzonderlijke belangen aan te geven. De belangen zijn vervolgens door middel van de regels beschermd.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door de Provincie Limburg, VROM-inspectie en Waterschap Roer en Overmaas. De reacties zijn opgenomen in de 'Reactienota'. Het standpunt van Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de reacties is eveneens opgenomen in de 'Reactienota'. Het bestemmingsplan is conform dit standpunt aangepast. Een overzicht van de aanpassingen is opgenomen in bijlage 2.

De 'Reactienota' is als losse bijlage beschikbaar.

8.4 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 9 juni tot en met 20 juli 2009. Van de inspraak is door Burgemeester en Wethouders een eindverslag vastgesteld. Dit eindverslag is opgenomen in de 'Reactienota'. Een overzicht van de aanpassingen naar aanleiding van de inspraak is opgenomen in bijlage 3.

De 'Reactienota' is als losse bijlage beschikbaar.

8.5 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 17 december 2009 tot en met 28 januari 2010.

Tijdens de ter inzage legging heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijze in te dienen.



Van deze mogelijkheid hebben 6 personen en instanties gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien. In de 'Reactienota' is deze beoordeling opgenomen. Een overzicht van de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 4.

De 'Reactienota' is als losse bijlage beschikbaar.

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

