

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**

**algemeen**

**status:**

**vast te stellen door Raad**

**datum:**

**23 februari 2010**

**projectnummer:**

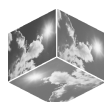
**Gulpen – Wittem/Gulpen**

**auteur:**

**Rilanna van Nuenen**

## Inhoud

<b>1.   Beleid Rijk</b>	
1.1 Inleiding	1
1.2 Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling (2004)	1
1.3 Belvedere (1999)	3
1.4 Verdrag van Malta (1992)	3
1.5 Natura2000 (2006)	4
<b>2.   Beleid provincie en regio</b>	
2.1 Ruimte voor Limburg: Provinciaal Omgevingsplan Limburg	5
2.2 Verruimd contourenbeleid	7
2.3 POL- herziening op onderdelen EHS	8
2.4 POL- aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg	8
2.5 Heuvelland samen..natuurlijk bereikbaar ! Uitvoeringsplan toeristisch-recreatief verkeer Heuvelland	9
2.6 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009	10
<b>3.   Beleid gemeente</b>	
3.1 Inleiding	11
3.2 Bestuurlijk Programma 2006-2010	11
3.3 Woonplan 210-2020	12
3.4 Gulpen-Wittem: Hart van 't Heuvelland	14
3.5 Ieder zijn plaats? Parkeren in de kern Gulpen (maart 2008)	15
3.6 Stedelijk Waterplan Gulpen-Wittem	16
3.7 Groenstructuurplan Gulpen-Wittem	17
3.8 Mantelzorg	18
3.9 Handhaving: Handhavingsbeleid en – programma	19
3.10 Gebiedsvisie	19
3.11 Structuurvisie Gulpen-Wittem (26 febr. 2003)	21
3.12 Strategische visie	21
<b>4.   Planologische aspecten</b>	
4.1. Milieu	24
4.2. Geluidhinder	24
4.3. Bodem- en grondwaterkwaliteit	25
4.4. Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	26
4.5. Externe veiligheid	28
4.6. Milieuhindercontourenonderzoek	29



4.7. Milieubescherming	30
4.8. Geurhinder en veehouderijen	30
4.9. Archeologie en cultuurhistorie	31
4.10. Ecologie	31
<b>5. Water</b>	
5.1. Inleiding	33
5.2. Waterschap Roer en Overmaas	34
5.3. Waterbeheersplan	34
5.4. Keur oppervlaktewater	36
5.5. Waterhuishouding en riolering	36
5.6. Waterhuishouding in de gemeente Gulpen-Wittern	37
<b>6. Juridische opzet, algemeen</b>	
6.1 Inleiding	39
6.2 De verbeelding	39
6.3 De regels	40



## 1 Beleid Rijk

### 1.1 Inleiding

Het voorgestelde beleid dat vertaald moet worden naar het bestemmingsplan voor de kern Gulpen, is gebaseerd op reeds vastgesteld beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente. Elk nieuw bestemmingsplan zal door deze overheden hieraan getoetst worden.

In deze bijlage zijn de diverse beleidsstukken van de verschillende overheden, die voor een ruimtelijk-planologische inkadering van belang zijn, samengevat.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede de randvoorwaarden vormen voor het lokale maatwerk in de bestemmingsplannen.

### 1.2 Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling (2004)

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

In de Nota wordt de nationale Ruimtelijk Hoofdstructuur (RHS) vastgelegd. Het gaat om elementen van economie, infrastructuur en verstedelijking en om elementen van water, natuur en landschap, die voor het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem maakt geen deel uit van de RHS.



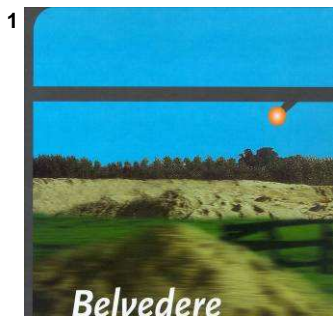
1



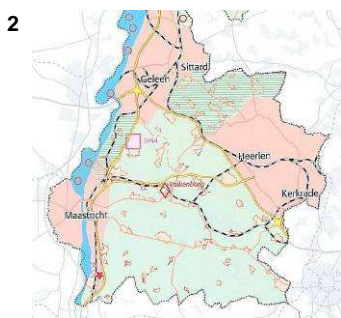
2

- 1 Nota Ruimte
- 2 Gulpen-Wittem in de Nota Ruimte





Aangaande steden, dorpen en bereikbaarheid staat borging van de basiskwaliteit centraal. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten alsmede borging van milieukwaliteit en externe veiligheid moeten hieraan bijdragen.



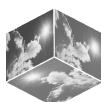
Bundeling betekent in deze dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Milieu en externe veiligheid worden verbeterd door normen en randvoorwaarden, corresponderend met de tenminste gewenste basiskwaliteit, vast te leggen en deze in een vroegtijdig stadium bij de (ruimtelijke) planvorming te betrekken.

Aangaande water, natuur en landschap is in de nationale ruimtelijke hoofdstructuur Gulpen aangeduid als nationaal landschap. Aan deze gebieden wordt prioriteit gegeven voor wat betreft het behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van het landschap. Beleidsstrategieën hierbij zijn “investeren in de kwaliteit van de natuur” en “landschap ontwikkelen met kwaliteit”.

Het beleid is gericht op behoud door ontwikkeling. Uitgangspunt is dat mits de kernkwaliteiten behouden of versterkt worden (ja, tenzij principe) er binnen de nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn.

Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei met daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven en intensieve veehouderij. 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.

- 1 Heuvelland
- 2 Belvedere





In de Nota Ruimte is daarnaast de begrensde Ecologische Structuur opnieuw vastgelegd. In de gemeente Gulpen-Wittem is het Natura-2000 Geuldal gelegen.

### **1.3 Belvedere (1999)**

De beleidsnotitie over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting: Belvedere, beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Een eerste vereiste daartoe is het voorkomen van de teloorgang van het bodemarchief(-archeologie) en het respecteren van historische gegevens bij behoud, ontwerp en herinrichting van bestaande en nieuwe gebieden. De gemeente Gulpen-Wittem is gelegen in het Belvedere-gebied Heuvelland.

### **1.4 Verdrag van Malta (1992)**

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

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

De bedoeling is dat iedere gemeente op korte termijn zijn eigen archeologiebeleid formuleert. De gemeente Gulpen-Wittem is hier momenteel mee bezig.

1 impressie Gulpen





Een voor de gemeente opstelde archeologische verwachtingswaardekaart is vooralsnog niet door de raad vastgesteld. Op korte termijn zal deze kaart toegepast worden naar danwel aangevuld worden met de wensen van de gemeente. Tot het moment dat de gemeente beschikt over een eigen vastgesteld archeologisch beleid conformeert de gemeente zich aan het beleid van de provincie Limburg.

### 1.5 Natura2000 (2006)

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998.

1 Natura 2000 gebieden



## 2 Beleid provincie en regio

### 2.1 Ruimte voor Limburg

#### Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

In het POL2006, actualisatie 2008 heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht. Het beleid is daarbij zoveel mogelijk geïntegreerd, waarbij een sterk gebiedsgericht plan is ontstaan.

Gulpen-Wittem is gelegen in het landelijk gebied Zuid-Limburg. Het provinciaal beleid voor het landelijk gebied is in drie hoofdlijnen weer te geven:

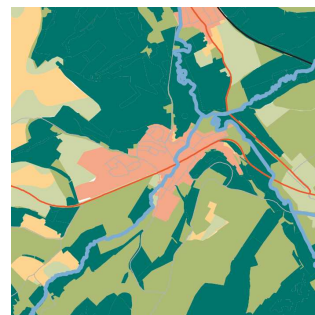
1. instandhouding van een vitaal landelijk gebied, met voldoende dynamische dorpen om een goed woonklimaat en leefklimaat voor de daar wonende en werkende bevolking te bieden;
2. een kwaliteitsslag op tal van terreinen, zoals natuur, water, bodem, toerisme en recreatie en landbouw;
3. beheersing en waar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

Het gehele Heuvelland, inclusief de gemeente Gulpen-Wittem, valt binnen het kwaliteitsprofiel waardevol regionaal landschap. Bijzondere kwaliteiten zijn aanwezig op het gebied van watersystemen en aardkundige verschijningsvormen, alsmede vanwege de veelheid aan cultuurhistorische kenmerken en monumenten. Het landschap is attractief, wordt intensief benut voor recreatie en toerisme, maar heeft een kwetsbare ecologische structuur.

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



1



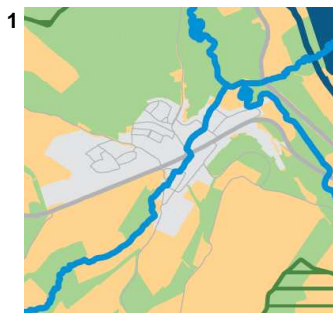
2

1 POL

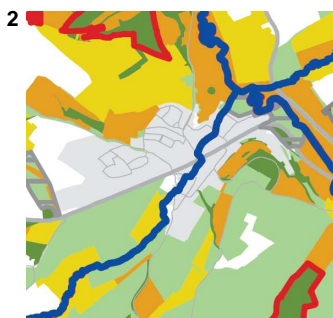
2 uitsnede POL







In deze regio wordt men tevens geconfronteerd met een bevolkingskrimp. Deze krimp vraagt om het creëren van woningaanbod, dat kwalitatief, ook qua locatie en omgeving, niet alleen aansluit op de woningbouwbehoefte maar tevens bijdraagt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het gaat daarbij niet alleen om nieuwbouw, maar ook om het herstructureren van de bestaande woningvoorraad.



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



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

In het kristallen raamwerk staat de milieukwaliteit, met name de aspecten geluid, stank, veiligheid en de kwaliteit van lucht, water en bodem, centraal.

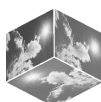
Het groene raamwerk richt zich op behoud/versterking van verscheidenheid (diversiteit in soorten en ecosystemen) en natuurlijkheid (volledige ecosystemen).

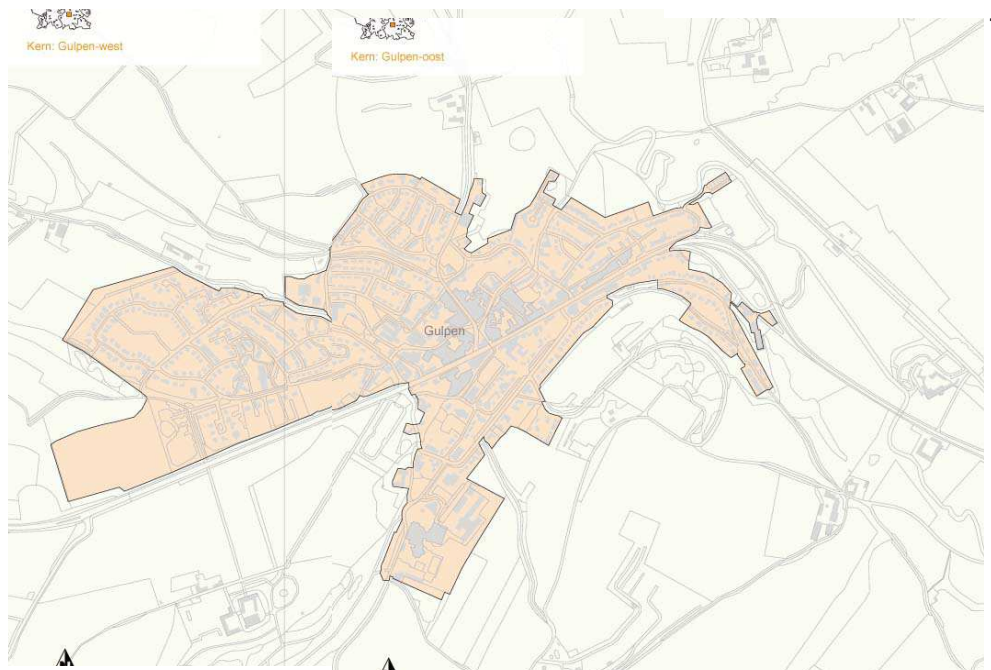
- 1 kristallen raamwerk
- 2 groene raamwerk
- 3 blauwe waarden

Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Doel is onder andere het tegengaan van wateroverlast en erosie alsmede verdroging.

Het bronzen raamwerk richt zich op aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

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





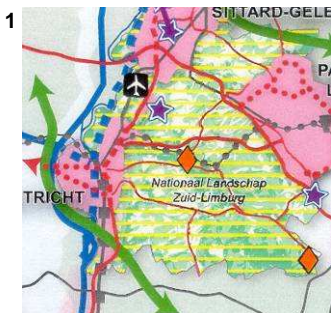
## 2.2 Verruimd contourenbeleid

De provincie heeft rondom de kernen in Zuid-Limburg een rode contour getrokken (POL-aanvulling Contourenbeleid 2005). Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorische waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van gebieden.

Buiten de contouren is nieuwbouw van stedelijke functies, wonen en bedrijvigheid, alleen onder strenge voorwaarden mogelijk. Een ontwikkeling dient een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband op te leveren.

1 rode contour Gulpen





### 2.3 POL-herziening op onderdelen EHS

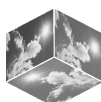
Op het gebied van natuur en landschap is het POL tussentijds bijgesteld. Met name de doorwerking van de Nota Ruimte maakte dit noodzakelijk. De POL-herziening op onderdelen EHS (2005) stemt de ecologische hoofdstructuur op provinciaal niveau af, op die op rijksniveau en voegt daaraan toe de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groen (POG). Deze POL-herziening is integraal opgenomen in de nieuwe POL 2006.

### 2.4 POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

De POL-aanvulling Nationaal Landschap van Zuid-Limburg (2005) is de provinciale uitwerking van de aanwijzing van het Heuvelland als Nationaal Landschap in de Nota Ruimte.

De ambitie voor dit gebied is in samenhang met de stedelijke gebieden ontwikkelen van het Nationaal Landschap als welvarend gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. De maatschappelijke en toeristische voorzieningen staan op een hoog peil terwijl de zorg voor en de versterking van de landschappelijke en ecologische kernkwaliteiten duurzaam is gewaarborgd.

Om dit te bereiken zal gewerkt moeten worden aan behoud, herstel en duurzaam beheer van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten in samenhang met de betekenis van de toeristisch-recreatieve sector en het behoud van de landbouwsector die rekening houdt met de kernkwaliteiten en bijdraagt aan de instandhouding daarvan.



## 2.5 Heuvelland samen... natuurlijk bereikbaar!

### Uitvoeringsplan toeristisch-recreatief verkeer Heuvelland

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.

Bij de aanpak van de knelpunten wordt uitgegaan van de volgende visie:

- het bieden van een herkenbare structuur van hoofdwegen voor de bereikbaarheid van het gebied voor gemotoriseerd verkeer;
- het ontzien van kwetsbare natuurgebieden daarbinnen van vermijdbaar gemotoriseerd verkeer;
- het stimuleren van maatregelen die hieraan bijdragen.

De plannen moeten dan de volgende voordelen opleveren voor de verschillende belanghebbenden in Heuvelland:

- betere bereikbaarheid voor bewoners, toeristen en hulpdiensten;
- minder overlast voor bewoners, wandelaars, fietsers, ruiters en landbouwers;
- bescherming landschap en natuur;
- bundeling van krachten van partijen;
- versterken kwaliteit Heuvelland.

Binnen het bestemmingsplan wordt de ruimte geboden om de in het uitvoeringsplan genoemde aanpak te kunnen uitvoeren doch in ieder geval niet te beperken.



1



2

1 Busstation

2 ontsluitingsweg



1



## 2.6 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009

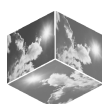
Het hoofddoel van de visie is te komen tot een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking. Daarnaast moet de visie goed zijn toegerust voor het opvangen van toekomstige ontwikkelingen.

De nadruk ligt hierbij op kwaliteit: variatie in woonmilieus, woningtype, prijsklasse, flexibiliteit, vormgeving en architectuur, duurzaamheid, levensloopbestendigheid e.d.. Daarbij dient expliciet ook aandacht besteed te worden aan de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals ouderen en gehandicapten.

De ambitie van de visie is om de problemen zoveel mogelijk binnen de bestaande woningvoorraad en binnen het bestaande stedelijke gebied op te lossen. Bij het zoeken naar oplossingen moet dan ook de volgende volgorde aangehouden worden:

1. het effectief gebruik maken van de bestaande woningvoorraad en woonmilieus (woonruimteverdeling);
2. het bouw- en woontechnisch aanpassen van de bestaande woningvoorraad en woonmilieus (actief voorraadbeheer);
3. het vervangen van bestaande woningen en woonmilieus in bestaand stedelijk gebied (actief voorraadbeheer);
4. aanvullende nieuwbouw waar woonruimteverdeling en voorraadbeheer onvoldoende soelaas bieden (strategische nieuwbouw). Hierbij gaat inbreiden in bestaand stedelijk gebied boven uitbreiden in het buitengebied als ook aan de rand van het stedelijk gebied.

1 woningen uit de jaren 1960-1970



## 3 Beleid gemeente

### 3.1 Inleiding

Het beleid voor de kernen komt niet zomaar uit de lucht vallen. De gemeente Gulpen-Wittem heeft al geruime tijd (mee)gewerkt aan visies daarover. In deze visies is de beleidsruimte uitgezet, die de gemeente claimt, binnen de door rijk en provincie geboden kaders.

### 3.2 Bestuurlijk Programma 2006-2010

Het college en de raad van de gemeente Gulpen-Wittem hebben hun ambities vastgelegd in een bestuurlijk programma. Met betrekking tot de kernen is bepaald dat de kracht van de kern de kracht van de gemeente bepaald.

De kracht van de kern wordt bepaald door de dynamiek. Daarbij ligt voor de gemeente een belangrijke rol, dat een goede infrastructuur moet worden geboden op een breed veld van aandachtsgebieden (wonen, welzijn en zorg). Er moet sprake zijn van een grote samenhang en spreiding in de aanpak. Met nadrukkelijke mogelijkheden voor actieve participatie vanuit de kernen.

De kader die daarvoor gelden zijn:

- voorzieningen (zorg, toneel, sport e.a.) in kern(en) behouden;
- inzetten op eigen karakter van kern(en).

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 te maken.



1 *ONTWIKKELING HUISHOUDENS 2010 – 2030*  
*absoluut*

Huishoudens	2010	2020	2030
<35 j	593	619	498
35 - 54 j.	2372	1661	1339
>55 j	3238	4100	4248
Totaal	6.203	6.380	6.085

relatief

Huishoudens	2010	2020	2030
<35 j	10%	10%	8%
35 - 54 j.	38%	26%	22%
>55 j	52%	64%	70%
Totaal	100%	100%	100%

*Bron: E'til bevolkingsprognose Gulpen-Wittern, 2008*

### 3.3 Woonplan 2010-2020

De gemeente Gulpen-Wittern wil dat de mensen kunnen wonen in de woning van hun keuze, in de kern van hun keuze, in een omgeving van hun keuze, tegen een betaalbare prijs (koop of huur), in leefbare kernen, met behoud van welvaart en welzijn. De verwachting is dat er over 10 jaar minder huishoudens zijn terwijl er nu al te veel woningen zijn om het aantal huishoudens in onder te brengen. Dit betekent dat in de toekomst ieder nieuw huis er straks een te veel is. Wel zijn de woningtype en kwaliteit die de oudere huishoudens vragen nu niet voorhanden. Nieuwbouw voor deze groep oudere huishoudens is dan ook gewenst. Dit betekent tegelijkertijd doorstroming waarmee de eengezins-koopwoningen (die de oudere huishoudens zullen achterlaten) beschikbaar komen voor de jonge huishoudens (<35 j.) en de huishoudens van de middengroep (35 – 55 j.) (starters en koopstarters). Deze keuze gaat gepaard met de keuze voor het toepassen van interveniërende instrumenten om deze voorraad bestaande woningen bereikbaar en betaalbaar maken voor de huishoudens met lagere inkomens. In het woonbeleid staan diverse beleidsvoornemens opgenomen die de beoogde doorstroming bevorderen.

1 ontwikkeling huishoudens





De gemeente ondersteunt daarbij de primaire doelgroep door met de woningbouwcorporaties te waken over de omvang van het gewenste woningbestand en de ijzeren voorraad. De gemeente ondersteunt de doelgroep starters en koopstarters met de nieuwbouw van woningen (gelijkvloers en levensloopbestendig) die tevens geschikt zijn voor bewoning door deze doelgroep. Zij wil de bereikbaarheid van nieuwbouw en bestaande voorraad bevorderen met het door doorstroming beschikbaar krijgen van eengezinskoopwoningen in de bestaande voorraad; met de inzet door de woningbouwcorporaties van koopgarant; met de starterslening; met een haalbaarheidstoets voor een of meerdere cpo-projecten.

De gemeente ondersteunt de doelgroep oudere huishoudens met een nieuwbouwprogramma van (in aantal gerelateerd aan de omvang van de vraag) gelijkvloerse en levensloopbestendige (al dan niet grondgebonden) woningen; met de bevordering van wooco's in de diverse kernen; met aandacht voor de mogelijkheden van invoering van woonservicezone's; met aandacht voor en in de komende jaren nader te preciseren inspanningen gericht op de toegankelijkheid van het openbaar gebied en de bereikbaarheid van woningen en voorzieningen.

1 appartementen in Gulpen







2 Gulpen-Wittem: Hart van 't Heuvelland  
 Inspiratiebron voor duurzaam toerisme in de 21<sup>e</sup> eeuw



Reportage in opdracht van:  
 Gemeente Gulpen-Wittem



### 3.4 Gulpen-Wittem: Hart van 't Heuvelland

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

Het belang van toerisme voor de gemeente is groot:

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

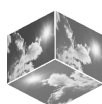
#### Landschap, cultuur en identiteit sterk

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

#### Deel accommodaties wat verouderd

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

- 1 Pannenkoekenhuis en vakantiewoningen
- 2 Hart van 't Heuvelland



### Kansen in nieuwe markten in toerisme, wonen en werken

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

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



De kernwaarden van Gulpen-Wittem zijn:

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

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

1 woningen in Gulpen

### 3.5 Ieder zijn plaats?! Parkeren in de kern Gulpen (maart 2008)

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.

Om tot een parkeervariant te komen, zijn uitgangspunten vastgesteld. Het parkeerbeleid moet in de toekomst klantvriendelijk zijn, een faciliterend karakter hebben, een bijdrage leveren aan de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid en economische ontwikkeling. Tevens moet het voor alle doelgroepen een zo goed mogelijke parkeersituatie zijn,





waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de bestaande capaciteit en moet de bestaande capaciteit minimaal in stand worden gehouden. Hieruit zijn twee parkeervarianten opgesteld. Het doel daarbij is om het parkeren daar te realiseren waar dit het meest gewenst is. De eerste variant gaat uit van het heroverwegen van het betaald parkeren en de tweede variant gaat uit van optimalisatie van het parkeergebruik.

De voorkeur ligt bij variant 2 waarbij in eerste fase het betaald parkeren tot 11 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.

### 3.6 Stedelijk Waterplan Gulpen-Wittem

De gemeente en Waterschap Roer en Overmaas streven naar een betere samenwerking om de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer van het stedelijke water (water in de bebouwde omgeving) in te vullen. Hiervoor is een gemeenschappelijke visie ontwikkeld die is vastgelegd in het Stedelijk Waterplan.

Het Stedelijk Waterplan vormt het kader voor het voeren lokale waterbeleid in algemene zin en voor het bijzonder in de bebouwde omgeving. Door water binnen de kernen zichtbaarder en beleefbaarder te maken zal het bijdragen aan de identiteit van het gebied. Daarnaast kan het een belangrijke drager vormen voor fiets- en wandelroutes. Tussen de kernen kan het water een belangrijke verbindende schakel worden.

1 omgeving  
Burggraverweg





### 3.7 Groenstructuurplan Gulpen-Wittem (november 2007)

Het groenstructuurplan vormt het vertrekpunt voor het formuleren van nieuw beleid. Het is de nadere uitwerking van de beleidslijnen zoals die in de structuurvisie zijn ingezet.

In het groenstructuurplan zijn de 10 grotere kernen geïnventariseerd. Hierbij is gekeken naar de huidige grondstructuur binnen de kern en de omgeving van de kern.

Tevens zijn de landschappelijke structuren rond de kernen en de randen van de kernen bekeken. Er is een analyse gemaakt van de sterke elementen en de elementen die aandacht behoeven, maar ook is gekeken de kansen voor de toekomst.

De uitwerking naar de gewenste groene hoofdstructuur wordt gegeven. Hierbij worden concrete verbeteringsvoorstellen genoemd, vergezeld van sfeerbeelden. Daarnaast worden de parels (bijzondere plekken) onderscheiden). Speciale aandacht gaat uit naar kleine, maar beeldbepalende groenelementen, vooral bomen, in de kernen.

1 huidige groenstructuur kern Gulpen





### 3.8 Mantelzorg

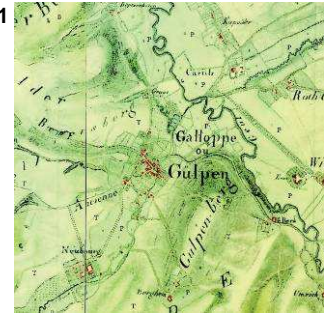
De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor de maatschappelijke vraag naar woonvormen waarbij medische of sociale zorg wordt verschaft aan afhankelijke familieleden, vrienden of kennissen. En dan voornamelijk de zorg die volwassen kinderen aan hun ouders willen geven. Naarmate de vergrijzing toeneemt zal er een toenemende behoefte zijn aan thuis- en mantelzorg.

Door huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren kunnen tal van wederzijdse voordelen worden geboden zoals de mogelijkheid langer zelfstandig te blijven wonen, het voorkomen van vereenzaming en isolement, hulp in de huishouding van werkende ouders enzovoorts. Het komt dus tegemoet aan een sociale woonwens. Mantelzorg wordt omschreven als het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

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.

1 gewenste groenstructuur  
kern Gulpen





### 3.9 Handhaving

#### Handhavingsbeleid en -programma

Handhaving is erop gericht dat de geldende voorschriften worden nageleefd. Een handhavingprogramma is nodig omdat alles handhaven, mede door te beperkte capaciteit in combinatie met de grootte van de handhavingstaakstelling, niet mogelijk is.

De gemeente beschikt inmiddels over handhavingsbeleid waarbij vergunningsgericht gewerkt wordt op het gebied van de bouw- en ruimtelijke regelgeving (Handhavingsbeleid gemeente Gulpen-Wittem, Bouw- en ruimtelijke regelgeving Limburg 2008-2011). Het overige, het objectgericht en gebiedsgericht werken, beleid zal in de loop van 2008-2009 worden opgesteld.

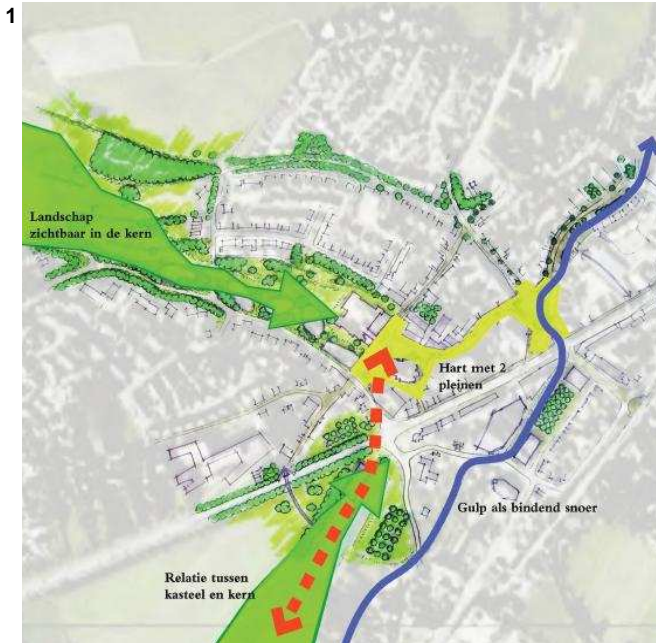
### 3.10 Gebiedsvisie

Er is een gebiedsvisie opgesteld voor het centrumgebied van Gulpen ten behoeve van het Regionaal Centrum voor Jongeren Educatie Zorg en Welzijn (RCJEZW). Het betreft daarbij het gebied rond de Witte weg, de Willem Vliegenstraat, het Kapelaan Pendersplein en de Rosstraat. 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.

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.

- 1 gebiedsvisie
- 2 historische kaart 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.

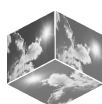
1 thema's

#### 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.

### **3.11 Structuurvisie Gulpen-Wittem (26 februari 2003)**

Het hoofddoel van de structuurvisie is het streven naar behoud en versterking van het welzijn van de bevolking van Gulpen-Wittem, waarbij het Heuvelland met haar unieke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten en de fysieke ruimte als basiskapitaal en uitgangspunt fungeren voor duurzame economische en maatschappelijke functies.

In de structuurvisie staan:

- 1 de gewenste functioneel-ruimtelijke structuur;
- 2 de hoofdontsluiting en verkeersveiligheid;
- 3 de functioneel-ruimtelijke typering;
- 4 de inbreidingslocaties woonbebouwing en nieuw woongebied;
- 5 de bescherming en verbetering van ruimtelijke kwaliteiten;
- 6 de groenstructuur;
- 7 de voorzieningen.

Elk item wordt afzonderlijk behandeld en leidt tot aandachtspunten die om uitvoering vragen.

### **3.12 Strategische visie**

De Structuurvisie uit 2003 dient de aankomende periode geactualiseerd te worden. Vooruitlopend hierop is een strategische visie opgesteld. Uit de dialoog tussen de gemeente Gulpen-Wittem en haar burgers en het maatschappelijk middenveld, zijn de volgende hoofdlijnen gedestilleerd:

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





### **Unique selling point**

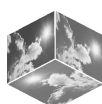
Gulpen-Wittem beschikt over een unieke kwalitatief hoogwaardige combinatie van natuurlandschappelijk, cultuurhistorisch en sociaal-maatschappelijk basiskapitaal en ligt centraal in het grensoverschrijdende stroomgebied van de Geul, dat is ingeklemd tussen het stedelijk netwerk Aachen, Maastricht, Liège,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

### **Mission statement**

De gemeente Gulpen-Wittem benut haar centrale ligging in het groene grensoverschrijdende hart van het euregionale stedelijk netwerk om de kwalitatief hoogwaardige combinatie van natuur- en cultuurlandschappelijk, sociaal-maatschappelijk en cultuurhistorisch basiskapitaal in haar unieke samenhang verder door te ontwikkelen ten behoeve van haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De gemeente maakt consistente keuzes, uitgaande van het 'ja, mits'- en duurzaamheidsprincipe, en werkt als daadkrachtige en stimulerende regisseur op kern-, gemeentelijk en regionaal niveau nauw samen met haar publieke en private partners.

### **Ontwikkelingsscenario en centrale doelstellingen**

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



## Kernen

Om de leefbaarheid in de kernen duurzaam op peil te houden en te versterken, kiest de gemeente Gulpen-Wittem ervoor om in haar spreidingsbeleid betreffende de thema's wonen, zorg, verenigingen, economie, onderwijs en voorzieningen uit te gaan van een drietrapsbenadering en de uitgangspunten van de dynamische erfgoedstrategie. Vanuit het algemene belang van de gemeente Gulpen-Wittem worden, door middel van een proactieve, integrale benadering van deze beleidsthema's, locatiekeuzes gemaakt. Alleen voor beleidsonderdelen waarvoor geldt dat een verantwoorde decentrale invulling organisatorisch, ruimtelijk en/of financieel (op termijn) niet mogelijk is, wordt gekozen voor een spreiding over enkele kernen. En alleen voor beleidsonderdelen waarvoor zelfs deze schaalgrootte organisatorisch, ruimtelijk en/of financieel (op termijn) ontoereikend is, wordt gekozen voor centralisatie in de hoofdkern Gulpen. Het voorgaande betekent dat te allen tijde naar het geheel gekeken wordt en nooit alleen naar één van de tien kernen. Om voorgaande te kunnen realiseren, gaat de gemeente bij de uitvoering van dit beleid in de kernen de verantwoordelijkheid delen met de lokale gemeenschap, maar houdt zij de regie over het geheel.



### 4.1 Milieu

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen zijn diverse wetten in het kader van de milieuwetgeving van kracht. De belangrijkste wetten die van toepassing zijn bij de actualisatie van bestemmingsplannen worden hierna toegelicht. Daarnaast kan het zijn dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van water en ecologie onderzoek vereist is.

### 4.2 Geluidhinder

#### 4.2.1 Inleiding

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

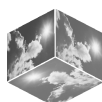
Per 1 januari 2007, heeft een aanpassing van de Wet geluidhinder (Wgh) plaatsgevonden (Stb. 2006:350, inwerkingtreding Stb. 2006:661). Het huidige onderzoek en de beoordeling van de resultaten is gebaseerd op deze gewijzigde Wet. Een berekening van de geluidbelasting dient ingevolge artikel 100 Wgh te geschieden conform het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Stcrt. 21 december 2006); voor wegverkeer is bijlage III van dat voorschrift van toepassing.

#### 4.2.2 Zonebreedte

De geluidbelasting ten gevolge van wegen dient in beschouwing te worden genomen voor zover het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van die wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder (Wgh) bedraagt de zonebreedte van een weg als volgt:

Stedelijk gebied:

- 250 meter voor een weg van een of twee rijstroken;
- 440 meter voor een weg met drie of meer rijstroken.



Dit geldt niet voor de in artikel 74 lid 2 en lid 3 genoemde uitzonderingen, te weten:

- wegen gelegen binnen een woonef;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

In deze uitzonderingsgevallen is de weg als niet-gezoneerd te beschouwen.

#### 4.2.3 Voorkeursgrenswaarde woningen

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting bedraagt krachtens artikel 82 van de Wgh Lden = 48 dB; dat wil zeggen dat bij een hogere geluidbelasting niet zonder meer woningbouw plaats mag vinden.

#### 4.2.4 Aftrek

Bij een toetsing aan de voorkeursgrenswaarde en het aanvragen van een hogere waarde dient de geluidbelasting ná zogenaamde aftrek ex artikel 110g (voorheen artikel 103 Wgh) te worden gehanteerd. Door middel van een aftrek op de geluidbelasting wordt geanticipeerd op het stiller worden van het verkeer in de toekomst. De waarde van de aftrek is thans wettelijk vastgelegd in artikel 3.6 van het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006". Voor wegen waar de representatief te achten snelheid van lichte voertuigen 70 km/uur of meer bedraagt is de aftrek 2 dB, voor overige wegen is de aftrek 5 dB. In de toelichting bij artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, wordt nader ingegaan op de achtergrond van deze aftrek en de toepasselijkheid ervan.

Bij nieuwbouw van bijvoorbeeld een woning dient dus gekeken te worden welke wegen relevant zijn in het kader van de Wet geluidhinder. Een en ander is dus afhankelijk van de maximumsnelheid op die wegen. Daarnaast kan ook het wegdek nog meespelen, denk hierbij aan bijvoorbeeld een luidruchtig klinkerwegdek. Aan de hand daarvan kan bepaald worden of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

### 4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaats.



De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor woningen gelden namelijk andere normen dan voor bijvoorbeeld bedrijven.

#### **4.4 Luchtkwaliteit en het besluit NIBM**

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Er zijn nu meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het besluit NIBM is een AMvB die vastlegt, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.



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

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium:  $\geq 1500$  woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en  $\geq 3000$  woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Daarnaast is op 16 januari 2009 het besluit 'gevoelige bestemmingen' in werking getreden. Als een bestuursorgaan voornemens is een besluit te nemen over een gevoelige bestemming op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen (snelwegen en autowegen in beheer bij het rijk) of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen (autowegen en overige wegen in beheer bij de provincie), dan moet het bestuursorgaan onderzoeken of op die locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor zwevende deeltjes (fijn stof; PM<sub>10</sub>) en/of voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).



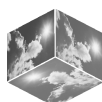
Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag ter plekke geen gevoelige bestemming worden gevestigd, ongeacht of het gaat om nieuwbouw ten behoeve van die gevoelige bestemming of om functiewijziging van een bestaand gebouw. Wel wordt eenmalig een beperkte uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming toegestaan die leidt tot een toename van maximaal 10% van het aantal personen dat ter plekke verblijft; hierbij is niet het feitelijk aantal verblijvende personen doorslaggevend, maar het aantal personen dat rechte tens ter plaatse mag verblijven. Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen.

Binnen de gemeente Gulpen-Wittem zijn voornamelijk geen woningbouwprojecten bekend die niet onder de NIBM-grens vallen. Bij projecten van gevoelige bestemmingen die zijn gelegen binnen de genoemde afstanden van provinciale of rijkswegen dient bij de planologische verankering aangetoond te worden dat sprake is van een goede luchtkwaliteit.

#### **4.5 Externe veiligheid**

De kern van het beleid is het aanhouden van een ruimtelijke scheiding (zoneren) tussen en (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten risicobronnen. Hiervoor is het noodzakelijk dat te verlenen besluiten over bouw- en milieuvergunningen en bestemmingsplannen onderling goed op elkaar zijn afgestemd. Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen) en luchtvaartterreinen in algemene zin (luchtvaartveiligheid).

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen en een ongeval als gevolg van vliegtuigen op of nabij luchthavens, waardoor mensen – die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben -om het leven zouden kunnen komen. Hiervoor wordt meestal uitgegaan van het begrip risico, als



combinatie van kans en effect.

De belangrijkste algemene beleidsnota's waarin het beleid voor externe veiligheid is beschreven, zijn het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4, 2001) en de Toekomstagenda Milieu (2006). De belangrijkste nota's waarin het beleid concreter is beschreven zijn Omgaan met risico's (1989), het Kabinetsstandpunt Vuurwerkrap (2001) en Nuchter omgaan met risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004).

Met de publicatie van het BEVI en de algemene regels op grond van de Wet milieubeheer en het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen heeft het Rijk de belangrijkste kaders voor het voor externe veiligheid afgerond. Wel zal de komende jaren de reikwijdte van het BEVI en het Activiteitenbesluit worden uitgebreid.

#### **4.6 Milieuhindercontourenonderzoek**

In principe dienen alle geurgevoelige objecten te worden beschermd tegen geuroverlast. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan zijn voor wat betreft geurhinder van bedrijven de volgende vragen relevant:

- a. Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- b. Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen bedrijf en omgeving).

Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. Onder geurbelasting (of 'immissie') verstaan we de geurconcentratie die gedurende een bepaalde tijd op een geurgevoelig object zoals een woning 'terecht' komt. Deze hoeveelheid kan worden gemeten of berekend. De afstand tussen geuremitterende bedrijven en geurgevoelige bestemmingen is daarbij van grote invloed. Vanwege de geurbelasting op een gebied kan het woon- en verblijfklimaat daar als onvoldoende worden beschouwd om bijvoorbeeld woningbouw te realiseren. Geur van bedrijven heeft dus gevolgen voor het leefklimaat van mensen en voor het gebruik van de ruimte.





In Nederland is er geen wetgeving voor geur van bedrijven, met uitzondering van veehouderijen (zie hoofdstuk 6). Wel is in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR) een systematiek opgenomen voor het beoordelen van geursituaties, de hindersystematiek geur, en worden in bijzondere regelingen per branche toetsingskaders gesteld. De NeR is een richtlijn waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken, in voorkomende gevallen kan een strengere of minder strenge norm worden gehanteerd.

#### **4.7 Milieubescherming**

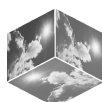
Op of in de omgeving van de projectlocatie kunnen gebieden liggen welke zijn aangemerkt als milieubeschermingsgebied. Het kan gaan om bijvoorbeeld een grondwaterbeschermingsgebied of een stiltegebied. Wanneer de locatie zich in een milieubeschermingsgebied bevindt kan deze gevolgen hebben voor eventueel nieuwe ontwikkelingen in dit gebied.

#### **4.8 Geurhinder en veehouderijen**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Veehouderijen veroorzaken geur vanwege bijvoorbeeld de dierenverblijven, mestbassins, mestverwerking en opslag van voer. Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Geurhinder kan leiden tot lichamelijke klachten, zoals hoofdpijn, misselijkheid, verstoorde ademhaling en verstoorde hartslag. Daarnaast kan geurhinder leiden tot psychische klachten, bijvoorbeeld spanningen, structurele onvre-



de over het woon- en leefklimaat en vermindering van activiteiten buitenshuis.

De gemeente Gulpen-Wittem heeft 22 mei 2008 een Geurverordening voor milieuvergunningplichtige bedrijven vastgesteld. Hierdoor zijn de afstandsnormen behorende bij de geurbelasting op geurgevoelige objecten gereduceerd van 50 naar 25 m van bedrijven die zijn gelegen binnen de rode contour en van bedrijven buiten de rode contour van 100 naar 50 m.

#### **4.9 Archeologie en cultuurhistorie**

Archeologisch onderzoek is tegenwoordig een vanzelfsprekendheid. De Archeologische Monumentenkaart Limburg (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geven het bestaan ervan, respectievelijk de trefkans aan.

#### **4.10 Ecologie**

Natuur en landschap staan in Nederland sterk onder druk. De natuurkwaliteit, gemeten als de karakteristieke soortensamenstelling van de natuurgebieden in Nederland, is sinds 1900 met ruim 50% afgenomen (ten opzichte van een relatief ongestoorde situatie). Ongeveer een kwart van de vogelsoorten neemt in aantal af en voor de Habitatrichtlijnsoorten is dat op dit moment circa 50%. Een aantal bedreigde planten- en diersoorten staan op zogenaamde Rode lijsten. Het beleid tracht verbetering in deze situatie te brengen door het ontwikkelen van samenhangende natuurgebieden, zodat planten en dieren nieuwe leefgebieden kunnen bereiken: de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De realisering ervan loopt echter achter op schema.

In de Nota Natuur, bos en landschap in de 21e eeuw (NBL21) is het beleidskader voor natuur, bos, landschap en biodiversiteit voor de komende 10 jaar in Nederland geformuleerd. Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.



De Flora- en faunawet richt zich op de negatieve effecten die kunnen optreden op natuurwaarden bij de realisatie van de voorziene bestemming. Standaard geldt voor de gehele gemeente de algemene zorgplicht zoals die in de wet centraal staat (artikel 2). Bovendien moedende handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen dient onderzocht te worden of de handelingen niet leiden tot de schending van de verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 14 van de Flora en faunawet.



## 5 Water

### 5.1 Inleiding

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding: 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Sinds de vaststelling van de Vierde Nota Waterhuishouding vindt er een kentering plaats in het accent dat op deze uitgangspunten wordt gelegd. De gevolgen van de klimaatverandering nemen een steeds prominentere rol in bij het concretiseren van de uitgangspunten. In 1999 werd in de beleidsstukken aandacht gevraagd voor het "ordenend karakter" van water bij de ruimtelijke inrichting; in het beleidsprogramma van het kabinet Balkenende IV staat dat het klimaatbestendig maken van Nederland één van de grootste ruimtelijke opgaven en de grootste opgave voor het waterbeheer voor de komende eeuw is.

Naast eerder genoemde stukken waarin beleid is geformuleerd, zijn er ook diverse wetten die verantwoordelijkheden en bevoegdheden over water regelen. Deze verschillende wetten worden op korte termijn samengebracht in één wet, de Waterwet. De verwachting is dat de Waterwet, inclusief uitvoeringsregeling en invoeringswet, eind 2009 in werking treedt.

Een bestemmingsplan legt ruimteclaims en functies vast en bevat bijbehorende gebruiksbepalingen. Dat geldt ook voor het onderdeel water. Op de planverbeelding en in de bijbehorende planregels wordt zonnig een nadere typering van water aangegeven. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd hoe tot de ligging en typering van het water is gekomen. Zo ontstaat de vereiste waterparagraaf. Daarbij moet altijd de ruimtelijke relevantie in het oog gehouden worden. Aspecten als inrichting, beheer en waterkwaliteit worden doorgaans niet in een bestemmingsplan vastgelegd, maar daar moet wel rekening mee worden gehouden.



## **5.2 Waterschap Roer en Overmaas**

Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2004-2007 en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving. Het algemeen bestuur van het waterschap vertaalt dit globale beleid in één document dat in principe vier jaar geldig is. Op dit moment wordt een nieuw waterbeheersplan voorbereid.

## **5.3 Waterbeheersplan**

Het waterbeheersplan bevat concrete zaken die het waterschap in een periode van vier jaar gaat aanpakken. Hiertoe behoren investeringen, de visie van het waterschap op het waterbeheer in Zuid- en Midden-Limburg en beslissingen over de uitvoering van nieuwe projecten. Hieronder een overzicht van de voornaamste beleidslijnen, van Europees naar regionaal niveau.

### **5.3.1 De Europese Kaderrichtlijn Water?**

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater. Het doel is dat al de wateren binnen de Europese Unie in 2015 in een 'goede toestand' verkeren. Bij het bepalen van een 'goede toestand' onderscheidt de KRW drie soorten water: natuurlijk; sterk veranderd; kunstmatig. De plannen voor de verbetering van de waterkwaliteit moeten van Brussel breed worden gedragen. De KRW verplicht de lidstaten tot de opstelling van (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen. Welke betekenis deze richtlijn heeft in Zuid- en Midden-Limburg kunt u lezen in deze nieuwsbrief van het Waterschap Roer en Overmaas (pdf) . Veel procesinformatie en actuele ontwikkelingen vindt u ook op [www.kaderrichtlijnwater.nl](http://www.kaderrichtlijnwater.nl)



### 5.3.2 Stroomgebied Maas

Het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas hoort uiteraard bij het stroomgebied van de Maas. De informatie voor de beheerplannen wordt ontleend aan de plannen van het Rijk (nota waterhuishouding), provincie (waterhuishoudingsplannen), gemeenten en waterschappen (waterbeheersplannen). In stroomgebiedbeheersplannen komen straks alle milieudoelstellingen voor het grond- en oppervlaktewater en de beschermde gebieden te staan. Belangrijker is nog dat ook de maatregelen erin komen te staan om deze doelstellingen te bereiken. Hierbij moet u denken aan herstel- en inrichtingsmaatregelen voor oppervlaktewateren, het schoonmaken van waterbodems en het weer laten slingeren van beken, het verbeteren van het zuiveringsvermogen van rioolwaterzuiveringsinstallaties en het verminderen van het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

De normen voor de ecologische, chemische en kwantitatieve doelstellingen komen vast te liggen in een algemene maatregel van bestuur (AmvB) op basis van de Wet milieubeheer. In 2009 moeten de lidstaten van de EU voor ieder stroomgebieddistrict een eerste stroomgebiedbeheersplan klaar hebben. Dit plan wordt elke zes jaar herzien.

### 5.3.3 Waterbeheer in de 21e eeuw

Na het hoge water van 1993, 1995 en de wateroverlast van de jaren daarna, was duidelijk, dat we anders met water om moeten gaan. Ons klimaat verandert en dit heeft gevolgen voor onze waterhuishouding. Het weer wordt extremer met korte maar hevige regenbuien, meer smeltwater dat via de rivieren ons land binnenkomt en stijging van de zeespiegel. Om te voorkomen dat dit ook tot meer wateroverlast leidt hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het Waterbeleid 21ste Eeuw ontwikkeld. De kern van het Waterbeleid 21ste eeuw is: water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het landschap en in de stad moet ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers in woonwijken.



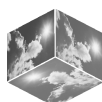
#### **5.4 Keur oppervlaktewater**

De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering die in beheer van het waterschap is. Onderscheid wordt gemaakt in goedplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeur vormt een aanvulling op provinciale regeling.

#### **5.5 Waterhuishouding en riolering**

Het waterschap hanteert bij ver- en nieuwbouwplannen de volgende beleidsuitgangspunten in het kader van duurzaam omgaan met water:

1. gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van schoon hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet is om het vuile en schone water gescheiden aan te bieden op het gemengde (reeds aanwezige) rioolstelsel;
2. doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer": in aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" doorlopen;
3. hydrologisch neutraal bouwen: nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke gemiddelde hoogste grondwaterstand niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;



4. water als kans: water kan een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water (een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door veel mensen gewaardeerd);
5. meervoudig ruimtegebruik: er moet ruimte voor water gecreëerd worden. Door ruimte voor 2 of meer doeleinden te gebruiken is het “verlies” aan m<sup>2</sup> als gevolg van toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo kan een flauw talud dat ruimte geeft voor buffering van water, gebruikt worden als onderhoudsstrook of voor recreatieve doeleinden;
6. materiaalgebruik: bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilde stoffen toegevoegd worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor materiaalgebruik. Het gebruik van uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen wordt afgeraden.

#### **5.6 Waterhuishouding in de gemeente Gulpen-Wittem**

Het waterplan vormt de gemeenschappelijke visie van gemeente, waterschap en andere actoren en belanghebbenden, over het integraal omgaan met water binnen de gemeente. De hiervoor genoemde beleidsuitgangspunten van het waterschap vormen de basis voor het waterplan.

Daarnaast dient bij het realiseren van woningen en bedrijven nadrukkelijk rekening worden gehouden met de aanwezigheid van waterwingebieden, beschermingszones en boringsvrije zones.

In de toekomst zal verdergaand worden gekeken naar een ander, meer duurzame manier van omgaan met water zoals die voortkomen uit de beleidsuitgangspunten van het waterschap volgens het principe hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer.

De aankomende jaren zal onderzocht moeten worden waar en in hoeverre er mogelijkheden zijn voor infiltratie van hemelwater in bestaand bebouwd gebied.





Aan de hand van dit onderzoek zal bij elke ingreep van enige omvang in het openbaar gebied of op particulier terrein op detailniveau gekeken worden naar de mogelijkheden om regenwater te infiltreren of in oppervlaktewater te bergen.

Om te bepalen of in bepaalde gebieden hemelwater afgekoppeld kan worden zijn afkoppelkansenkaarten opgesteld. Op deze kaart zijn de maatregelen opgenomen die noodzakelijk zijn om water af te kunnen koppelen. Het bestemmingsplan moet voor deze maatregelen geen belemmering vormen.



## 6 Juridische opzet, algemeen

### 6.1 Inleiding

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

- De Wet ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008;
- De standaard vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP2008;
- De Woningwet d.d. 1 januari 2003;
- De kadastrale ondergrond en de Grootchalige Basiskaart (GBK);
- Luchtfoto's.

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

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

### 6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

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

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



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

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

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

### **6.3 De regels**

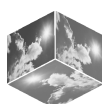
De regels zijn als volgt opgebouwd:

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

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: een omschrijving van de in de regels gebruikte begrippen die om een nadere omschrijving vragen en de bepalingen omtrent de wijze van meten

Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming.

Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal regels van een algemeen en administratief karakter, welke onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels, een algemene bevoegdheid tot ontheffing en wijziging, procedureregeling en mogelijke overige regels



In het laatste hoofdstuk zijn het van toepassing zijnde overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

*Opbouw bestemmingsregels.*

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen geldt dezelfde structuur, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, bouwaanduiding bijgebouwen en overige regels;
- nadere eisen: de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- ontheffing van de bouwregels: de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten aanzien van bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bebouwing;
- ontheffing van de gebruiksregels: de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten aanzien van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning: werken of werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is;
- sloopvergunning: werkzaamheden waarvoor een sloopvergunning vereist is;
- wijzigingsbevoegdheid: de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten aanzien van bepalingen in het bestemmingsplan.

