

Bestemmingsplan 'Hoogh Gullepe'

VOC BV

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Hoogh Gullepe'

VOC BV

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x04387
Datum:	3 april 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. M.F. Jongen, VOC-Vastgoed
Projectteam BRO:	mevr. ing. Guusje Peeters
Concept:	juni 2012
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	januari 2013
Vaststelling:	23 mei 2013
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, nieuwbouw, Hoogh Gullepe, Willem Beekmanstraat, Oude Maastrichterweg, Gulpen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van 24 grondgebonden woningen op de hoek van de Willem Beekmanstraat met de Oude Maastrichterweg in Gulpen.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Aanleiding en doel	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. GEBIEDSBESCHRIJVING	5
3. BELEIDSKADERS	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4. HUIDIGE SITUATIE	23
5. PLANVOORNEMEN	25
6. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	29
6.1 Geluid	29
6.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	30
6.3 Luchtkwaliteit	32
6.4 Externe veiligheid	33
6.5 Milieuzonering	35
6.6 Archeologie	36
6.7 Natuur en landschap	37
6.8 Flora en fauna	37
6.8.1 Aanleiding onderzoek	37
6.8.2 Resultaten onderzoek	38
6.8.3 Conclusie en advies	39
6.9 Waterhuishouding	39
6.10 Kabels en leidingen	43
6.11 Verkeerskundige aspecten	44
6.12 Economische uitvoerbaarheid	46

6.13	M.e.r.-beoordeling	47
7.	JURIDISCHE OPZET	51
7.1	Algemeen	51
7.2	Toelichting op de verbeelding	51
7.3	Toelichting op de regels	51
7.4	Bestemmingen	52
7.4.1	Bestemming Wonen	52
7.4.2	Bestemming Verkeer	54
7.4.3	Algemene bouwregels	55
7.4.4	Bijlagen	55
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	57
8.1	Vooroverleg/ zienswijzen	57
8.2	Inpraak	59
8.3	Zienswijzenprocedure	59

Bijlagen

Bijlage 1. Inrichtings- en afwateringsplan en notitie wateradvies

Bijlage 2. Parkeer- verkeersonderzoek

Bijlage 3. Exploitatieovereenkomst

Bijlage 4. Wateradvies en aanvullend wateradvies

Bijlage 5. Zienswijze provincie Limburg

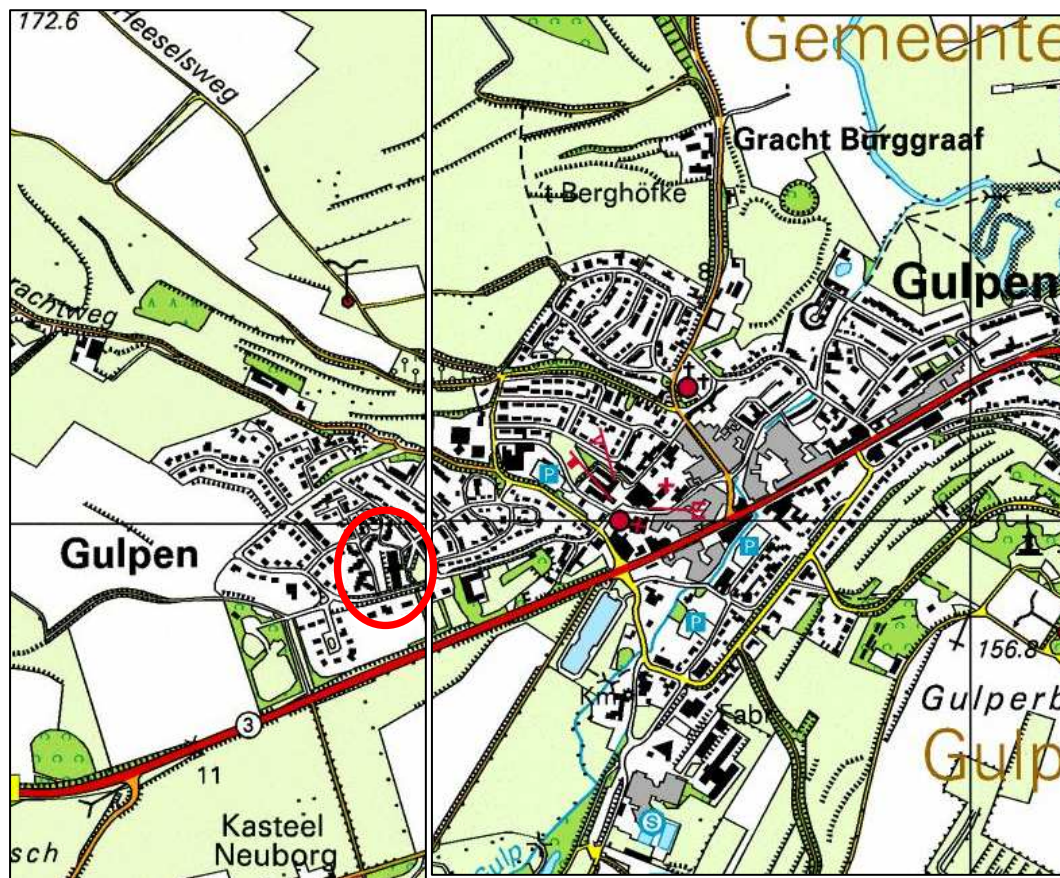
Afzonderlijke bijlagen

- K+, Akoestisch onderzoek nieuwbouw locatie Dr. Ackenshuis te Gulpen, project-nummer M10 245.401, d.d. 12 april 2012
- Geonius Milieu B.V. Verkennend bodemonderzoek Willem Beekmanstraat 2 te Gulpen, opdracht nummer MA-90476, d.d. 5 april 2011
- Geonius Milieu B.V. Nader onderzoek asbest in bodem locatie Willem Beekmanstraat 2 te Gulpen, gemeente Gulpen-Wittern, opdracht nummer MB-90476, d.d. 30 september 2011
- ARC, Een archeologisch bureau-onderzoek voor een terrein aan de Willem Beekmanstraat te Gulpen, gemeente Gulpen-Wittern (L), ARC Projectcode 2010/347, d.d. 3 maart 2011

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Bij de gemeente Gulpen-Wittem is het verzoek om medewerking ingediend ten behoeve van de realisatie van 24 grondgebonden woningen op de locatie Willem Beekmanstraat-Oude Maastrichterweg in Gulpen. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Gulpen'.



Afbeelding 1. Ligging plangebied in groter verband

1.2 Aanleiding en doel

In 2007 is een vrijstellingsprocedure doorlopen voor de realisatie van 48 woningen op onderhavige locatie. Het betreffende bouwplan is, mede gezien de huidige marktsituatie, echter niet tot ontwikkeling gebracht. Herontwikkeling van de beoog-

de locatie, welke momenteel braak ligt, is echter van belang voor onder andere de leefbaarheid van Gulpen.

Middels onderhavig nieuw bestemmingsplan voor de locatie is het de bedoeling het voorziene nieuwe plan, dat aangepast is tot een ontwikkeling van 24 grondgebonden woningen, planologisch-juridisch vast te leggen waardoor nieuwe bouw mogelijkheden ontstaan.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie en bijbehorende regels. Deze toelichting, waarin onder andere een verantwoording van de inpassbaarheid van de uitbreiding binnen het betreffende plangebied wordt gegeven, vergezelt het plan.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied is geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Gulpen' zoals dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Gulpen-Wittem op 19 april 2010.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de vigerende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, zoals zijn toegestaan in het bestemmingsplan 'Kern Gulpen'.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het gebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het vigerende beleidskader aan bod. In hoofdstuk 4 wordt de bestaande situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 5 het planvoornemen aan de orde komt. In hoofdstuk 6 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 7 volgt de juridische opzet van het plan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op het gevoerde overleg en de resultaten van de inspraak en terinzagelegging.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Gulpen en wordt begrensd door de Willem Beekmanstraat, Oude Maastrichterweg, Krutzerveld en de achterzijde van de woningen aan het Zes Bundersveld.

De kern Gulpen, gelegen in het noordwesten van de gemeente Gulpen-Wittem, is gelegen 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.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied en omgeving (met het inmiddels gesloopte Dr. Ackenshuis)

De omgeving wordt gekenmerkt door verschillende type woningen. Zo zijn ten oosten van het projectgebied overwegend rijwoningen gelegen, ten zuiden vrijstaande

bungalows, ten westen geschakelde woningen en ten noorden geschakelde woningen in één bouwlaag.

De omgeving ten zuiden van het plangebied heeft vanwege de open bebouwing en veelheid aan beplanting een relatief groen karakter.

3. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, § 3.3 en § 3.4). Het rijksbeleid behandelt de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het provinciaal beleid wordt onder andere besproken met behulp van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en de provinciale woonvisie. In het regionale beleid komt de regionale woonvisie aan de orde. Het gemeentelijk beleid wordt onder andere behandeld middels het geldende bestemmingsplan 'Kern Gulpen'.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld¹. In deze Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

¹ De vaste Kamercommissie van Infrastructuur en Milieu heeft besloten dat ze de vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in behandeling wil nemen (de zogenaamde nahangprocedure). Dit betekent dat nog de komende zes maanden (vanaf 10 mei 2012) niet begonnen kan worden met het doorvoeren van de SVIR.

Enkele voor het plangebied en de directe omgeving van belang zijnde nationale belangen zijn:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Met het voorliggende bestemmingsplanplan wordt een braakliggend terrein herbouwd met grondgebonden woningen. Bestaande natuur- en flora- en faunawaarden worden hierbij, voor zover relevant, gerespecteerd. Tevens is een geluidsonderzoek uitgevoerd en zijn er geen risico's wat betreft externe veiligheid in het gebied aanwezig.

Het voornemen is kortom niet in strijd met de rijksbelangen zoals deze zijn geformuleerd in de SVIR.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundamenten;
- grote rivieren;
- waddenzee en waddengebied;
- defensie (met uitzondering van radar).

Het Barro heeft wat betreft de genoemde onderdelen geen gevolgen voor onderhoudig plan.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de woningen in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de SVIR en het Barro.

Het woningbouwproject wordt in het bestaande stedelijke gebied gerealiseerd op een herstructureringslocatie.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2011)

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidsplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. POL2006 is vormgegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening. De laatste actualisatie van het POL dateert van 2011.

Wonen

Ondanks dat het aantal inwoners afneemt in Limburg, zal het aantal huishoudens tot 2015 niet dalen. Door de gezinsverdunding (eerder en langer zelfstandig wonen van jongeren respectievelijk ouderen, meer gescheiden mensen) zal vooral het aantal 1-persoonshuishoudens toenemen. Een ontwikkeling die nu al speelt is de veranderende vraag naar het type woningen. Zowel door vergrijzing als ontgroening neemt de vraag naar kleinere woningen met comfort toe. Bij de herstructurering van het woningenbestand moeten daarom naast kwantitatieve ook kwalitatieve aspecten in ogenschouw worden genomen. De herstructurering biedt tevens kansen om slim om te gaan met mobiliteit (aansluiting op openbaar vervoer), met energiebesparing in de gebouwde omgeving, bereikbaarheid van (zorg)voorzieningen etc.

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied verschillende perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de Perspectievenkaart uit het POL2006 wordt het plangebied aangeduid als 'Plattelandskern Zuid-Limburg' (perspectief 6b), binnen de contour.

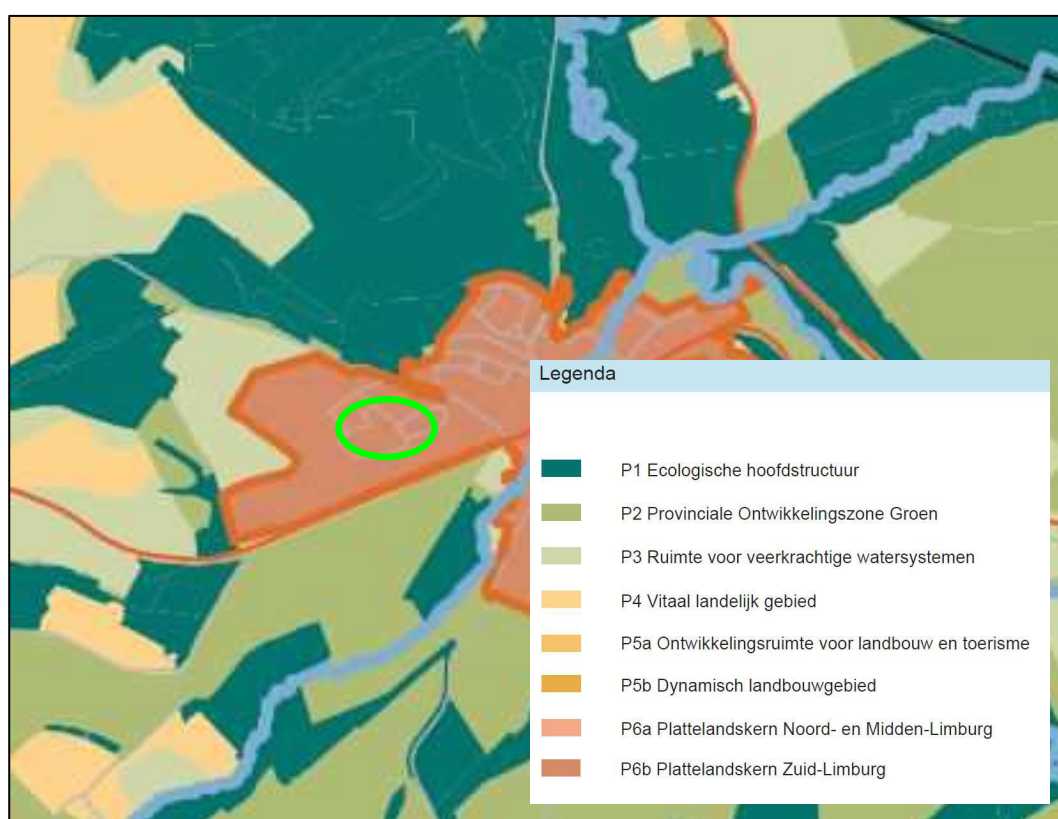
De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde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

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme. Alleen in Noord- en Midden-Limburg kan nog sprake zijn van uitleglocaties aansluitend aan de contour (peildatum 24 juni 2005) rondom de Plattelandskernen. Dit verschil in ontwikke-

lingsmogelijkheden tussen de plattelandskernen in Noord- en Midden- Limburg ten opzichte van Zuid-Limburg wordt gemarkeerd door het onderscheiden van twee aparte perspectieven P6a en P6b.

Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing. Wél dient bij nieuwe uitleglocaties en nieuwe ontwikkelingen binnen de (verbale) contour ingezet te worden op bovenplanse verevening gericht op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad en aanwezige werklocaties.

Binnen perspectief 6b is het binnen de contour toegestaan om te bouwen voor de woningbehoefte van de eigen bevolking.



Afbeelding 3. Uitsnede perspectieven kaart POL

POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering (VG en K) bevat een aantal beleidsaanpassingen dat zich concentreert rond drie nauw samenhangende thema's: verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Voor deze drie thema's wordt op onderdelen de formulering van het provinciaal belang aangescherpt. Dit is nodig om duidelijk te maken op welke wijze

de provincie haar nieuwe bevoegdheden volgens de Wet ruimtelijke ordening zal inzetten.

De doelen van de POL-aanvulling zijn:

- provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied ('nee, tenzij');
- het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/ of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- verankeren en overdragen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg ziet de provincie nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft wel de voorkeur bestaan voor inbreiding (toepassing SER-ladder). Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering. Voor dergelijke clusters wordt alleen kans gezien als onderdeel van een gebiedsontwikkeling die leidt tot een integrale versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Het verschil in ontwikkelingsmogelijkheden is ook tot uitdrukking gebracht in het opsplitsen van het POL-perspectief Plattelandskern (P6) in P6a (Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg) en P6b (Plattelandskern Zuid-Limburg, een en ander zoals hiervoor reeds beschreven).

De POL-aanvulling vormt het kader voor de beleidsregel het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Beleidsregel Limburg Kwaliteitsmenu

De beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL en de POL aanvulling VG en K. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

Het LKM richt zich op relatief kleinschalige ontwikkelingen vanuit het particulier initiatief. De essentie van het LKM is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. De voorheen bestaande instrumenten 'Rood voor Groen', 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg', Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM) en 'Bouwkavel op Maat Plus (BOM+)' gingen uit van hetzelfde principe.

Het werken met en uitvoering geven aan (de modules van) het LKM behoort sinds januari 2012 tot de bevoegdheid van de gemeente.

Uit de Contourenatlas Zuid-Limburg blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de contour om Gulpen. Nadere invulling van het LKM is derhalve niet noodzakelijk.



Afbeelding 4. Uitsnede kaart Contourenatlas Gulpen-West

Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Limburgs de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op

het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange termijn visie

De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

Korte termijn visie

Op de kortere termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

Regio Zuid

De afgelopen tien jaar krimpt de regio al. Dit zet zich verder door. Telde de regio in 2010 bijna 608.000 inwoners, in 2030 zijn dat er volgens de prognose (Progneff 2010) nog net 534.000. Een afname met 74.000, ofwel circa 12%. De piek in het huishoudens aantal is bijna bereikt en zal in 2013 liggen op ruim 285.000 huishoudens. Daarna zet zich een gestage daling in. In 2030 zullen er ruim 268.000 huishoudens zijn. Dat is 17.000 huishoudens minder dan in 2010 (6%). Daarna zal de daling van het aantal huishoudens versneld doorzetten. 55-plus huishoudens zijn en blijven lange tijd de groeiende doelgroep. In 2030 is 55% van de huishoudens jonger dan 55 jaar en circa 15% is 75-plus.

De opgave voor de regio staat in het teken van vervangen en definitief onttrekken van woningen aan de voorraad. Er is sprake van een flinke transformatieopgave, waarin sloop zonder vervanging in toenemende mate aan de orde zal zijn. Naast overschotten in de huursector – die reeds lange tijd werden voorzien – blijkt nu ook de koopsector nadrukkelijk de effecten van krimp en mismatch tussen woning en woonwens te gaan merken.

In Zuid-Limburg wordt ingezet op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave. Circa 5% van de verwachte afname van de woningvoorraad in Zuid-Limburg tot 2030 dient in het landelijk gebied geëffectueerd te worden. Een consequentie hiervan is dat iedere nieuw te bouwen woning in de plattelandskernen in Zuid-Limburg gepaard dient te gaan met het wegnemen van minstens één wooneenheid binnen de kern of de regio. Voor de plattelandskernen in Zuid-Limburg geldt dat er geen ruimte wordt geboden aan ont-

wikkeling van uitleglocaties buiten de contour en dat ook zij een bijdrage moeten leveren in de herstructureringsopgave.

Regio Maastricht en Mergelland

De woonregio Maastricht-Mergelland bestaat uit de gemeenten Maastricht, Meerssen, Eijsden-Margraten, Valkenburg, Gulpen-Wittem en Vaals.

Kwalitatieve opgave

De doelstelling van een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad heeft de regio in de periode van de regionale woonvisie 2005-2009 niet bereikt. De problemen/ ontwikkelingen en de oplossingsrichtingen nopen tot waarborging van deze hoofddoelstelling ook voor de toekomst, welke alleen verwezenlijkt kan worden met bindende regionale afspraken. De provincie zal haar taak pakken om erop toe te zien dat deze afspraken ook worden nagekomen en hiervoor het haar ter beschikking staande instrumentarium inzetten.

Uit recent regionaal onderzoek komt naar voren dat in de regio met name in de stedelijke milieus (de stad Maastricht en gedeelten van de gemeenten Eijsden-Margraten en Meerssen die onder deze invloed staan) er nog een toename van de woningbehoefte is. De dorpse en landelijke milieus (alle overige gemeenten, inclusief grote delen van de gemeenten Eijsden en Meerssen) hebben te maken met een afnemende woningbehoefte. Er wordt een stijgende vraag verwacht naar meergezinsshuurloningen in alle woonmilieus.

Kwantitatieve opgave

Met dien verstande dat voor deze regio de prognoses een licht positief saldo bij de woningvoorraadbehoefte laten zien (netto-toevoeging tot 2020 mogelijk van ca. 300 woningen), staat deze regio voor dezelfde opgave als de regio Westelijke Mijnstreek, met andere woorden ook hier zou het adagium één erbij = één eraf moeten gelden. De provincie geeft de regio mee hier bij het opstellen van haar regionale woonvisie serieus rekening mee te houden.

Afweging provinciale woonvisie

In Zuid-Limburg wordt ingezet op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. Onderhavig bouwplan voldoet aan deze uitgangspunten. Verder geldt dat iedere nieuw te bouwen woning in de plattelandskernen in Zuid-Limburg gepaard dient te gaan met het wegnemen van minstens één wooneenheid binnen de kern of de regio.

Met onderhavig bouwplan wordt bijgedragen aan de transformatie van een gebied. Een bestaand flatgebouw (voormalig verzorgingstehuis) is hiertoe gesloopt. In het nieuwe plan wordt voorzien in 24 nieuwe woningen. Dit is beduidend minder dan in de bestaande situatie het geval was. Hierbij kan opgemerkt worden dat dit aantal ook flink lager is dan in het oorspronkelijke nieuwbouwplan uit 2007 vergund was

(48 woningen). Gezien de huidige marktsituatie is het aantal van 48 woningen namelijk tot de helft teruggebracht (naar 24 woningen).

De nieuwe woningen zijn voor verschillende doelgroepen geschikt, zoals starters en doorstromers.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Maastricht – Mergelland 2010-2020

Als uitwerking van de Provinciale woonvisie wordt voor de regio Maastricht – Mergelland momenteel een nieuwe regionale woonvisie opgesteld. In deze regionale woonvisie zijn heldere en afdwingbare afspraken opgenomen waarbij zoveel als mogelijk rekening is gehouden met de bestaande lokale woonvisies of woonplannen.

Het hoofddoel van de woonvisie is gericht op het toewerken naar een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking en die goed is toegerust voor het opvangen van toekomstige ontwikkelingen. De nadruk ligt hierbij primair op kwaliteit, waarvan expliciete aandacht voor de huisvesting van specifieke doelgroepen een onderdeel is. Gezien de verwachte ontwikkelingen in de komende 10 jaar waarin krimp van het aantal huishoudens zich niet alleen in de regio, maar in heel Zuid-Limburg zal gaan voordoen, is het van groot belang dat gemeenten in de regio afspraken maken over woningmarktplannen en zich ook aan die afspraken houden. Deze woonvisie gaat verder dan een vrijblijvende intentie en is gericht op een gezamenlijke koers.

Gelet op het adagium in de woonvisie van de provincie –één woning erbij, één eraf– en gelet op de verwachte ontwikkelingen is de ambitie gericht op oplossingen zoveel mogelijk binnen de bestaande woningvoorraad en de bestaande contouren van stedelijk gebied en platteland. Dit is ook een duurzame benadering met meer kansen dan beperkte nieuwbouw kan bieden. In volgorde betekent dit:

- effectief gebruik maken van de bestaande woningvoorraad en woonmilieus;
- vervanging of sloop van bestaande woningen en woonmilieus in bestaand stedelijk gebied (actief voorraadbeheer);
- bouw- en woontechnische aanpassingen van de bestaande woningvoorraad en woonmilieus;
- de nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan de transformatieopgave.

Er is sprake van een flinke transformatieopgave, waarin sloop zonder vervanging in toenemende mate aan de orde zal zijn. De provincie merkt op dat er reeds sprake is van een toenemend besef van een dergelijke handelwijze.

De woonvisie omvat daarnaast voor iedere gemeente in de regio een woningbouwprogramma. Nieuwe woningbouwplannen die tot 2020 in de regio en dus de ge-

meente Gulpen-Wittem worden uitgevoerd dienen te passen binnen de woonvisie en het woningbouwprogramma.

In het verleden is voor onderhavige locatie reeds een bouwvergunning voor de realisatie van 48 woningen afgegeven. Kwantitatief past onderhavig plan derhalve binnen de toegestane bouw mogelijkheden. Daarbij wordt tevens aangesloten bij het kwalitatieve uitgangspunt van sloop en vervanging van de bestaande woonvoorraad.

Met onderhavig bouwprogramma vindt tevens nieuwbouw plaats welke geschikt is voor verschillende doelgroepen, waaronder starters.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020

De gemeente Gulpen-Wittem heeft in 2009 haar strategische visie Gulpen-Wittem voor de periode 2009-2020 op 18 februari 2009 vastgesteld. In deze visie wordt de koers voor de komende jaren bepaald. Het ontwikkelingsscenario van de gemeente Gulpen-Wittem bestaat uit drie peilers en heeft een duurzaam karakter. Het scenario geeft de koers aan, die in 2009 wordt of deels al is ingezet, richting 2020 en later. De drie peilers zijn kernen, buitengebied en de gemeentelijke organisatie.

Binnen de peiler 'kernen' is het volgende inzake wonen genoemd:

Basiskeuzes

- De toename van het aantal huishoudens wordt opgevangen op kernniveau.
- Ingezet wordt op starterswoningen, levensloopbestendige woningen en zorgwoningen.
- Ingezet wordt op een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat.

De gemeente Gulpen-Wittem vindt het belangrijk dat mensen zelf keuzes maken, de regie over hun eigen leven houden en hun eigen gekozen levenswijze kunnen voortzetten. Dit betekent onder andere dat mensen zolang mogelijk in hun eigen omgeving moeten kunnen blijven wonen, zowel ouderen als jongeren. De beperkte groei van het aantal huishoudens zal dan ook zoveel mogelijk in de kernen zelf opgevangen moeten worden. Dit vergt een actieve en creatieve aanpak. Daarbij wordt, allereerst, ook met het oog op de daling van het aantal huishoudens na 2025, uitgegaan van een flexibele inrichting van woningen, vernieuwbouw van bestaande woningen en vrijkomende gebouwen. Door in te zetten op de realisatie van levensloopbestendige woningen en zorgwoningen, wordt de doorstroming op de lokale markt bevorderd, zodat jongeren binnen hun eigen kern hun wooncarrière kunnen doorlopen. Daarnaast wordt ingezet op de realisering van nieuwbouw in het bijzonder starterswoningen. Voor zowel de starterswoningen en de levensloopbestendige woningen ligt een nadrukkelijke rol weggelegd voor de gemeente.

Onderhavig initiatief betreft de herstructurering van de locatie van een voormalig verzorgingstehuis tot 24 grondgebonden woningen. Het merendeel van de woningen is geschikt voor starters.

Met de vrijstaande woningen wordt een bijdragen geleverd aan de voortzetting van de stedenbouwkundige structuur ter plaatse en het creëren van een aantrekkelijk woonklimaat.

Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Op 29 maart 2012 is de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul vastgesteld.

De hoofddoelen van de structuurvisie kunnen als volgt worden samengevat:

- De structuurvisie geeft voor een termijn van 15 jaar het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen, met inbegrip van de hoofdlijnen voor de ruimtelijke consequenties van sectoraal beleid aan, voor zowel het buitengebied als de kernen. De structuurvisie vormt daarmee tevens de basis voor gebiedsontwikkeling(en).
- De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het sectorale beleid (ten aanzien van ruimtelijke aspecten). De structuurvisie geeft voor de korte tot middellange termijn (vier tot acht jaren) voor diverse beleidssectoren de hoofdlijnen voor het te voeren sectorale beleid aan, met waar nodig en/ of relevant de voorgestane differentiatie naar de verschillende kernen of gebiedsdelen. Centrale aandachtspunten hierbij zijn de leefbaarheid met de (meest) relevante basisvoorzieningen en basisvoorwaarden, die voor deze leefbaarheid van belang worden geacht, met inbegrip van ruimtelijk economische belangen (werkgelegenheid), alsmede natuur- en landschapsontwikkeling voor het buitengebied.

Streefbeeld ruimtelijke kwaliteit

Gestreefd wordt naar kernen, waarbij de visueel-ruimtelijke aantrekkingskracht en de diversiteit en identiteit die daaraan ten grondslag ligt de leefbaarheid en het welzijn van de bevolking en bezoekers bevorderen. De historische delen van de kernen zijn duidelijk herkenbaar en geven identiteit aan de kernen. De inrichting van de openbare ruimte, uitgedrukt in de vormgeving van groenstructuren en straten en pleinen past hierbij, waardoor er een samenhangend beeld is ontstaan. De functies binnen de bebouwing dragen bij aan dit beeld. In de naoorlogse uitbreidingsgebieden is de kwaliteit toegenomen doordat er meer ruimte is geboden aan diversiteit en individualiteit. Ook hier staat de relatie met de openbare ruimte voorop bij kwaliteitsverbetering.

De weinige nieuwbouw die nog wordt gerealiseerd, dient gericht te zijn op voldoende diversiteit in het woningaanbod, aansluiting bij de doelgroepen en op doorstroming binnen de woningvoorraad. Dat betekent dat deze vooral bedoeld is voor de vergrijzende bevolking.

Basiskeuzen woningbouw Gulpen-Wittem

Het Woonplan Gulpen-Wittem 2010-2020 en de prestatie-afspraken die met de corporaties zijn gemaakt hebben geleid tot de volgende basiskeuzes ten aanzien van wonen:

- de toename van het aantal huishoudens (als deze lokaal nog plaatsvindt) wordt opgevangen op kernniveau;
- ingezet wordt op starterswoningen, levensloopbestendige woningen en zorgwoningen;
- ingezet wordt op een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat;
- ingezet wordt op het zo lang mogelijk mensen in hun eigen woonomgeving te laten wonen, zowel ouderen als jongeren. De beperkte groei van het aantal huishoudens zal dan ook zoveel mogelijk in de kernen zelf opgevangen moeten worden;
- met het oog op de daling van het aantal huishoudens, wordt uitgegaan van een flexibele inrichting van woningen, vernieuwbouw van bestaande woningen en vrijkomende gebouwen. De gemeente zet hoofdzakelijk in op nieuwbouw voor ouderen. Hierdoor zal doorstroming op gang kunnen komen waardoor onder andere woningen vrijkomen voor starters. Incidenteel zal nieuwbouw voor starters moeten plaatsvinden.

Op de Visiekaart is voor onderhavige locatie aangegeven dat hier nieuwbouw zal/ kan plaatsvinden. Met de nieuwbouw, in een naoorlogs uitbreidingsgebied, wordt bijgedragen aan een verbetering van het woonklimaat door middel van het realiseren van kwalitatief hoogwaardige grondgebonden woningen. De inrichting van de openbare ruimte is hierbij een belangrijk uitgangspunt geweest, gezien de organische opbouw, aandacht voor groen en voldoende parkeergelegenheid.

Het merendeel van de woningen is geschikt voor starters. Dit sluit aan bij het doelgroepenbeleid.

Woonplan 2010-2020

Op grond van allerlei studies en onderzoeken is het duidelijk dat Zuid-Limburg zich bevindt in een situatie van krimp gecombineerd met vergrijzing en ontgroening. De bevolking neemt in aantal af en het aandeel ouderen zal toenemen gepaard aan het teruglopen van het aandeel jongeren. Aan het Heuvelland met de gemeente Gulpen-Wittem gaat dit niet voorbij. Naar aanleiding van een Rondetafelgesprek (RTG) - zomer 2008 - over bouwen en wonen in Gulpen-Wittem is besloten om een volkshuisvestingsplan te vervaardigen gebaseerd op een demografische prognose en een woononderzoek; beide op kernniveau.

E'til heeft de bevolkingsprognose uitgevoerd. Het rapport 'Demografische ontwikkelingen Gulpen- Wittem op kernniveau' is in juni 2008 verschenen. Het woononderzoek heeft ABF-Research uitgevoerd¹. De resultaten zijn opgenomen in het rapport 'Woononderzoek 2008 Gulpen-Wittem', dat in december 2008 is uitgebracht.

Beide onderzoeken zijn waar mogelijk tot op kernenniveau afgedaald. De rapporten bieden samen een basis voor het woonbeeld en de woningmarkt van de gemeente. Het woonbeleid culmineert onder andere in de volgende relevante beleidsvoornemens.

- Waar mogelijk zullen binnen de contouren van de kernen initiatieven voor nieuwbouw van ouderenwoningen in de huursector worden genomen en ondersteund. Datzelfde geldt voor vernieuwbouw van bestaande woningen en andere gebouwen; al dan niet complexmatig benaderd. Het type woningen is in prijs en omvang gedifferentieerd en in uitvoering zodanig dat de woningen geschikt zijn voor bewoning door ouderen en jongeren (starters) naar gelang omvang huishouden (alleenstaand of paar) en betaalbaarheid.
In aantallen gaat het om een raming van gemiddeld ongeveer 55 woningen op jaarbasis. Afhankelijk van de mogelijkheden en omstandigheden kunnen de aantallen per jaar verschillend zijn.
De spreiding over de kernen is ook afhankelijk van de kansen en mogelijkheden die in de kernen worden geboden.
- De nieuwbouwwoningen zullen gelijkvloers en levensloopbestendig zijn; zij zullen voldoen aan de eisen van Woonkeur en worden opgeleverd met een GPR-score tussen de 6, 5 en 8. De gemeenteraad wil in de zomer 2010 op basis van een nader afgewogen en concreet voorstel een besluit nemen over de definitieve score.
- De gemeente wil de (koop)starters meer kansen bieden om woningen in de bestaande voorraad te verwerven. De gemeenteraad zal rond de jaarwisseling een voorstel voor de uitvoering van de starterslening (verordening) ontvangen.

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.

Met onderhavig plan wordt bijdragen aan het beleidsvoornemen om woningen in prijs en omvang te differentiëren, zodanig dat de woningen geschikt zijn voor bewoning door bijvoorbeeld jongeren (starters), al naar gelang omvang huishouden (alleenstaand of paar) en betaalbaarheid.

Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Gulpen', zoals dat op 19 april 2010 is vastgesteld door de raad van de gemeente Gulpen-Wittem.

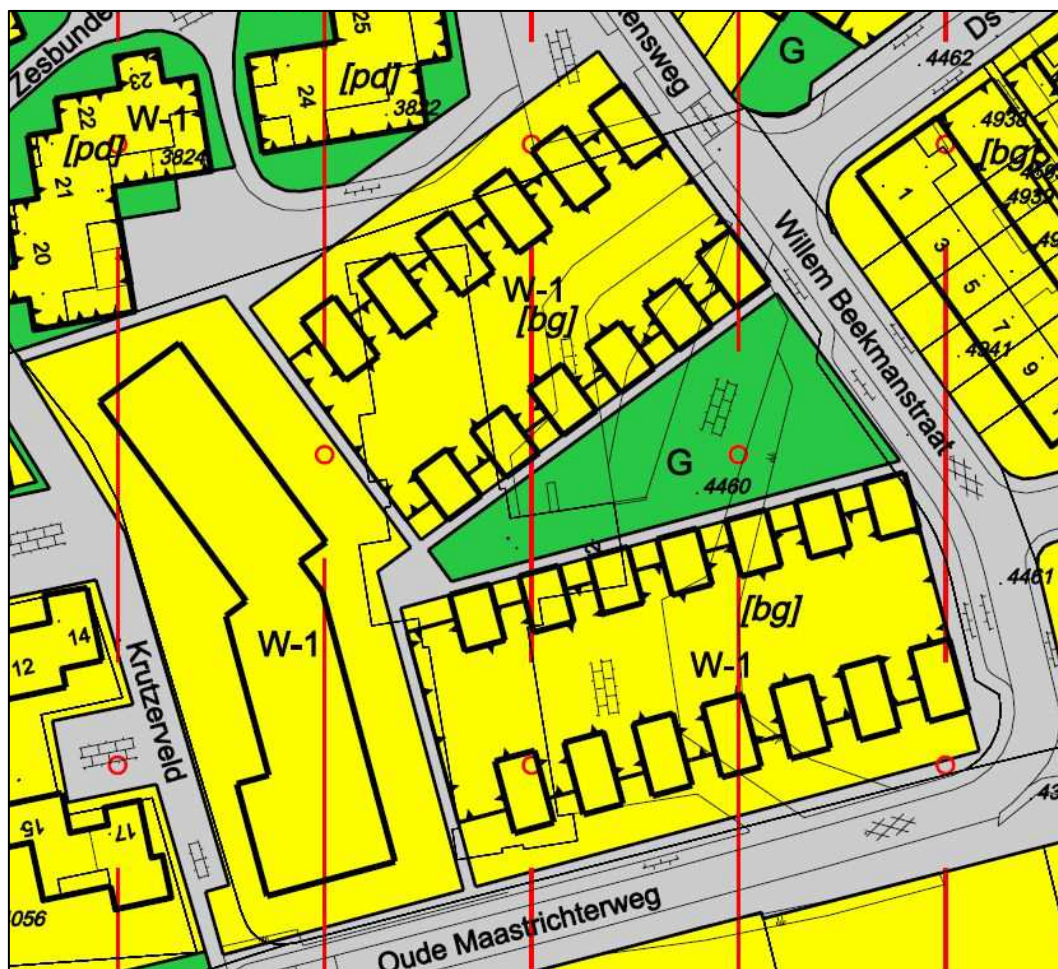
De gronden binnen onderhavig plangebied zijn (op basis van het eerder verleende bouwplan voor de 48 woningen), bestemd voor 'Wonen-1', 'Verkeer' en 'Groen'.

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen en mantelzorg en de daarbij behorende voorzieningen.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan:

- het aantal woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- er kunnen worden gebouwd krachtens een vóór inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende bouwvergunning.

Op basis van deze regels is de bouw van de woningen welke gelegen zijn binnen de woonbestemming niet toegestaan. Binnen de woonbestemming is het ook niet toegestaan om ontsluitingswegen met bijbehorende groenvoorzieningen op te richten.



Afbeelding 5. Uitsnede verbeelding 'Kern Gulpen'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor bewegend en stilstaand wegverkeer en de daarbij behorende voorzieningen, met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen. Binnen deze bestemming mogen geen woningen worden gebouwd.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, picknickplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen en duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratie- en buffervoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen woningen worden gebouwd.

Voor het gehele plangebied geldt daarbij nog de gebiedsaanduiding 'wro-zone - rode contour'. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - rode contour' geldt de

regeling, zoals opgenomen in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg d.d. 24 juni 2005. Deze POL-herziening is inmiddels komen te vervallen. In paragraaf 3.2 is reeds nader ingegaan op de nieuwe POL-aanvulling 'Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering' en de Beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu'.

4. HUIDIGE SITUATIE

In het hellende plangebied was voorheen het verzorgingstehuis Dr. Ackenshuis gesitueerd. Het voormalige Dr. Ackenshuis is in het najaar van 2010 gesloopt. In de directe nabijheid aan de Oude Maastrichterweg is het nieuwe Dr. Ackenshuis gerealiseerd. Deze nieuwbouw heeft in totaal 110 verzorgingsplaatsen, waarvan 50 verpleeghuisplaatsen en 60 woonzorgplaatsen.



Afbeelding 6. Situatie na sloop (zicht op Willem Beekmanstraat)

Het plangebied zelf ligt momenteel braak. De aanwezige vegetaties zijn verwijderd en de vijver is gedempt. Het plangebied is inmiddels reeds op hoogte gebracht.



Afbeelding 7. Bestaande situatie in zuidelijke, westelijke en noordelijke richting

5. PLANVOORNEMEN

Onderhavig bouwplan, op de locatie op de hoek van de Willem Beekmanstraat-Oude Maastrichterweg, bestaat, in tegenstelling tot het eerder vergunde bouwplan, uit 24 grondgebonden woningen.

In het bouwplan uit 2007 voorzag het woningbouwprogramma in 22 levensloopbestendige woningen en 26 appartementen. Het ging hierbij om starterswoningen, sociale huisvesting en vrije sector. Vanwege de gewijzigde marktsituatie en gewijzigde woningbehoefte is dit bouwplan terug gebracht tot de eerder genoemde 24 grondgebonden woningen. Het merendeel van de woningen is geschikt voor starters.

Voorheen was in onderhavig plangebied het Dr. Ackenshuis gelegen. Het Dr. Ackenshuis was een vrij grootschalig gebouw bestaande uit vijf of zes woonlagen dat niet direct paste in een overwegend door grondgebonden woningen gekenmerkte omgeving. Vanwege de gedateerdheid van het gebouw is elders in Gulpen een nieuw verzorgingscomplex gebouwd. Er is voor gekozen om het vrijkomend gebied in te richten met een passende functie. Gezien de omliggende bebouwing voor zowel gezinnen als senioren, biedt onderhavig woningbouwplan een goede nieuwe passende functie.

Programma

Het bouwplan Hoogh Gullepe bestaat uit 24 kavels, waarvan 19 kavels projectmatig zullen worden ontwikkeld.

Het terrein kenmerkt zich door diverse hoogteverschillen, welke op natuurlijke wijze verlopen tussen de 3 geprojecteerde bouwmassa's (19 projectmatige woningen) en 5 vrijstaande woningen.

Dertien projectmatige woningen zijn dusdanig op het hellend terrein georiënteerd dat de hoogteverschillen op natuurlijk wijze in achter- en zijpercelen worden opgevangen.

De overige 6 projectmatige woningen kenmerken zich als een souterrainwoning.

De eerste fase is het realiseren van 7 starterswoningen, deze zullen het bestaande straatbeeld langs de Willem Beekmanstraat completeren.

De overig te realiseren projectmatige woningen (6 starterwoningen + 6 souterrainwoningen) zullen ontsloten worden vanuit de Willem Beekmanstraat.

Twaalf projectmatige woningen zijn rondom een centrale, niet doorgaande, toegangsweg met groenvoorziening gesitueerd. Deze verkavelingsopzet sluit hiermee aan bij de bestaande woonvormen in het Krutzerveld.

Ter hoogte van het plangebied bevinden zich aan de Oude Maastrichterweg vrijstaande woningen. Voor wat betreft de situering van deze woningen is aansluiting gezocht bij de huidige invulling aan de overzijde van de Oude Maastrichterweg (rijante kavels met grote woningen). De toevoeging van de nieuwe vrijstaande woningen in het plangebied zorgt derhalve ook voor een versterking en doorzetting van de bestaande stedenbouwkundige structuur in het gebied.



Afbeelding 8. Verkavelingsplan

In het plangebied is er ruimte voor langsparkeren (langs de Willem Beekmanstraat en de nieuwe toegangsweg). Ter plaatse van de insteek van de nieuw toegangsweg, vanuit de Willem Beekmanstraat, zijn 16 openbare parkeerplaatsen gesitueerd. Tevens beschikken 14 halfvrijstaande woningen over een eigen oprit. Voor de vrijstaande woningen geldt dat op de betreffende kavels ook ruimte genoeg is om te

Voor de bereikbaarheid van de rijwoningen is er voorzien in een 'achterom'.



Afbeelding 9. Doorsnede van het plangebied



Afbeelding 10. 3D-impressie starterswoningen

6. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan moet worden.

6.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie.

Het voor de eerder genoemde vrijstelling en bijbehorend bouwplan uit 2007 uitgevoerde akoestisch onderzoek (K+ Adviesgroep bv, referentie OR/SL/M4 049.401, d.d. 05 mei 2004) is, gezien het gewijzigde bouwplan en actuelere gegevens, geactualiseerd.

Uit het nieuwe onderzoek² blijkt het volgende ten aanzien van de onderzochte wegen (voor een volledige beschrijving van het onderzoek wordt hier verwezen naar een afzonderlijke bij dit bestemmingsplan behorende bijlage):

- **N278**

De voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden. Aan het bouwplan worden in het kader van de Wet geluidhinder geen restricties opgelegd.

- **Oude Maastrichterweg**

- In waarneempunten 2 en 4 t/m 7 zijn optredende gevelbelastingen bepaald hoger dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB.
- De gevelbelasting bedraagt maximaal 51 dB.
- De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
- Bij de gemeente Gulpen-Wittern dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend.
- In voorliggende situatie zijn maatregelen aan de bron niet realistisch en stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het bouwplan een open plaats opvult tussen aanwezige bebouwing en/ of komt ter vervanging van bestaande bebouwing.
- Aan de ontheffing kan de gemeente aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over tenminste één

² K+, Akoestisch onderzoek nieuwbouw locatie Dr. Ackenshuis te Gulpen, projectnummer M10 245.401, d.d. 12 april 2012

geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het voorliggende bouwplan voldoet hier aan (in voorliggende situatie is de achtergevel de geluidluwe gevel).

- Bij vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. Ter plaatse van de verblijfsgebieden dient een binnenwaarde van 33 dB te worden gewaarborgd.
- In een separaat onderzoek, in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen, worden de geluidwerende maatregelen bepaald om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. Uit onderhavig onderzoek blijkt dat in voorliggende situatie de vereiste karakteristieke geluidwering ten hoogste $56-33 = 23$ dB bedraagt.

- **Kerkesleutel**

Het bouwplan is gelegen buiten de 48 dB geluidcontour. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve nergens overschreden. Aan het bouwplan worden in het kader van de Wet geluidhinder geen restricties opgelegd.

- **Oude Ingbergrachtweg**

Het bouwplan is gelegen buiten de 48 dB geluidcontour. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve nergens overschreden. Aan het bouwplan worden in het kader van de Wet geluidhinder geen restricties opgelegd.

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan en bijbehorend bouwplan wordt een procedure tot het vaststellen van een hogere grenswaarde doorlopen.

Railverkeerslawaai

De woningbouwontwikkeling wordt niet belemmerd door railverkeerslawaai van de spoorlijn Maastricht-Aachen.

6.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Verkennd bodemonderzoek

In verband met de voorgenomen woningbouwontwikkeling en daarvoor benodigde bestemmingswijziging, is het verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

In 2004 is door UDM Adviesbureau b.v. (rapportnummer 04.03.0110, d.d. 28 mei 2004) reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Normaliter is de 'houdbaarheid' van een bodemonderzoek 2 jaar. Indien de situatie ter plaatse niet gewijzigd is hanteert de gemeente een geldigheidsduur van 5 jaar. Omdat het reeds uitgevoerde bodemonderzoek ouder is dan 5 jaar heeft de gemeente aange-

geven dat een nieuw verkennend bodemonderzoek (met nieuwe boringen) uitgevoerd moet worden.

Een nieuw verkennend onderzoek is uitgevoerd door Geonius Milieu B.V.³. Uit de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek blijkt het volgende:

Na uitvoering van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat zowel de toplaag (0,0 - 0,5 m-mv) als de ondergrond (0,5 - 2,0 m-mv) geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters bevat. De kwaliteit van het grondwater is niet onderzocht aangezien het grondwater zich op grote diepte (> 5 m-mv) bevindt.

Op het maaiveld zijn stukjes asbest plaatmateriaal aangetroffen. In de opgegraven grond is visueel geen asbest verdacht materiaal waargenomen. De omvang, mate en ruimtelijke verdeling van de asbest in de bodem zijn echter onvoldoende betrouwbaar bekend. Aangenomen mag worden dat er geen sprake zal zijn van een zogenaamd geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Nader onderzoek naar asbest is echter gewenst.

Getoetst aan de referentiewaarden uit tabel 1 van bijlage B uit de Regeling bodemkwaliteit behorende bij het Besluit bodemkwaliteit komt de kwaliteit van de onderzochte mengmonsters overeen met klasse achtergrondwaarde. Wel wordt geadviseerd vrijkomende en af te voeren grond middels een partijkeuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit te onderzoeken alvorens bouwwerkzaamheden op de locatie worden uitgevoerd.

Nader asbestonderzoek

In navolging van de aanbevelingen uit het verkennend bodemonderzoek is door Geonius Milieu B.V. een nader asbestonderzoek uitgevoerd⁴. Uit de conclusies van dit onderzoek blijkt het volgende:

- In de grove fractie (>16 mm) zijn in het veld visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- In de fijne fractie (<16 mm) zijn in het grondmengmonster analytisch geen asbestvezels aangetroffen.

Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Bij hergebruik van de grond kan de grond als niet asbesthoudende grond worden beschouwd. Verdere onderzoeksinspanningen naar de aanwezigheid van asbest op de locatie zijn niet noodzakelijk.

De volledige bodemonderzoeken zijn als afzonderlijke bijlagen bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

³ Geonius Milieu B.V. Verkennend bodemonderzoek Willem Beekmanstraat 2 te Gulpen, opdracht nummer MA-90476, d.d. 5 april 2011

⁴ Geonius Milieu B.V. Nader onderzoek asbest in bodem locatie Willem Beekmanstraat 2 te Gulpen, gemeente Gulpen-Wittem, opdracht nummer MB-90476, d.d. 30 september 2011

6.3 Luchtkwaliteit

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. 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

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) 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_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

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.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Hieruit blijkt dat plannen pas een negatief effect op de luchtkwaliteit hebben, zodra de verkeersgeneratie, gegenereerd door meer dan 1.500 woningen, toeneemt. In onderhavige situatie worden 24 woningen gerealiseerd (per saldo worden zelfs 24 minder woningen gerealiseerd dan reeds vergund). Hierdoor valt de woningbouw ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. De nieuwbouw van de woningen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

De realisatie van de woningen zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS), welke op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd. Op 1 januari 2010 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze wijziging is van kracht.

Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AMvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de bestaande circulaires zijn

komen te vervallen. In het handboek 'Buisleiding in bestemmingsplannen' is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1.500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten

In en in de nabijheid van het plangebied komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Risicovolle transportassen

Spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor.

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden.

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. Over de N278 vindt dan ook enig regulier transport van gevaarlijke stoffen plaats (bijvoorbeeld bevoorraden benzinestations), maar niet in die mate dat er sprake is van onaanvaardbare risico's voor de omgeving. Formeel ligt om deze weg een invloedsgebied van 131,16 meter. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied. Gezien echter de voorheen aanwezige bebouwing en personendichtheid, alsmede de vergunde situatie, is er sprake van een afname van de personendichtheid ter plaatse en daarbij een gunstige invloed op het groepsrisico.

Gezien het beperkte transport met gevaarlijke stoffen over de N278 en afgaande op de informatie in het vigerende bestemmingsplan, kan voor bouwplannen in de nabijheid van deze weg in algemene zin gesteld worden dat op basis van de thans beschikbare informatie het plaatsgebonden en groepsrisico geen nadere aandacht behoeven.

De weg is ook niet beschouwd in het provinciale rapport 'Externe veiligheid provinciale wegen'.

Buisleidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen (ondergrondse) leidingen gelegen.

Water

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen over het water.

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

6.5 Milieuzonering

De beoogde woningen vormen geen functie die volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009), gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de omgeving van het plangebied is één inrichting gelegen (zorgcentrum) waarvoor, op basis van de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', een milieuzone van 30 meter geldt (categorie 2-inrichting) gemeten vanaf de bestemmings- of perceelsgrens. Gemeten vanaf de perceelsgrens zijn de nieuwe woningen niet gelegen binnen deze afstand.

Voor het overige zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor woningbouw op de locatie.

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

6.6 Archeologie

Blijkens een eerste toets aan de IKAW-kaart geldt in de omgeving van het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. De gemeente Gulpen-Wittem is bevoegd gezag inzake archeologie. Zij heeft aangegeven dat een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is indien het terrein een oppervlakte heeft welke groter is dan 2.500 m². Aangezien dit het geval is op de locatie een bureauonderzoek⁵ naar de specifieke verwachtingswaarde in het gebied uitgevoerd.

Uit de samenvatting en conclusies van het onderzoek blijkt het volgende:

De onderzoekslocatie ligt op de overgang van een plateauterras naar het beekdal van de Gulp. Op de onderzoekslocatie zijn ooivaaggronden in colluvium aanwezig. In de prehistorie vond vooral bewoning plaats op de terrasranden en vanaf de Romeinse tijd ook in de dalen. Voor de hellingen met ooivaaggronden in colluvium en dus ook voor de onderzoekslocatie, geldt een lage trefkans op archeologische resten. Wel kunnen in het colluvium verspoelde resten van het plateau en de helling worden aangetroffen. De onderzoekslocatie is in de jaren '70 van de vorige eeuw bebouwd. Hierbij is het terrein deels ingegraven in de helling. Hierbij is waarschijnlijk een deel van het archeologische niveau afgegraven, hetgeen de kans op archeologische resten verkleint. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt dan ook geconcludeerd dat er binnen het onderzoeksterrein waarschijnlijk geen intacte archeologische waarden aanwezig zijn die worden bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden.

De onderzoekslocatie heeft een lage tot zeer lage trefkans op archeologische resten. De voorgenomen werkzaamheden vormen dan ook geen bedreiging voor het bodemarchief. Op basis van dit onderzoek wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht en wordt geadviseerd de onderzoekslocatie vrij te geven.

⁵ ARC, Een archeologisch bureau-onderzoek voor een terrein aan de Willem Beekmanstraat te Gulpen, gemeente Gulpen-Wittem (L), ARC Projectcode 2010/347, d.d. 3 maart 2011

Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Gulpen-Wittem, om het terrein definitief vrij te geven. De archeologische meldingsplicht blijft echter van kracht. Mochten er op de locatie alsnog archeologisch sporen worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

Het volledige archeologisch onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

6.7 Natuur en landschap

Op de POL-kaart 'Groene Waarden' worden in de directe omgeving van het plangebied geen waardevolle groene elementen aangegeven. Wel wordt de kern Gulpen, met name in noordelijke richting, omgeven door zogenaamde nieuwe natuurgebieden en beheersgebieden welke tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) behoren. Ten zuiden van de kern bevinden zich hoofdzakelijk gronden welke tot de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) behoren.

Deze gebieden zijn echter op een zodanige afstand gelegen, waarbij overigens nog een barrièrewerking van de Rijksweg en andere bebouwing optreedt, dat door de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten te verwachten zijn op de genoemde groene elementen.

Het plangebied zelf kenmerkt zich door diverse hoogteverschillen, welke op natuurlijke wijze verlopen tussen de geprojecteerde bouwmassa's. Dertien projectmatige woningen zijn dusdanig op het hellend terrein georiënteerd dat de hoogteverschillen op natuurlijk wijze in achter- en zijpercelen worden opgevangen.

6.8 Flora en fauna

Het bouwplan is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Hiertoe is door BRO een bureauonderzoek uitgevoerd en veldbezoek gebracht aan de locatie.

6.8.1 Aanleiding onderzoek

Op de ontwikkelingslocatie is nieuwbouw voorzien. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (op basis van bronnenonderzoek en verkennend veldbezoek) is reeds op 23 oktober 2007 een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden⁶. Hierdoor werd duidelijk of het

⁶ De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in BRO rapport 210x00119.049016_1, waarvoor het verkennende veldonderzoek op 23 oktober 2007 heeft plaatsgevonden, de inventarisatie van de aan-

plan in overeenstemming was met de natuurwetgeving. Op deze locatie waren beschermde natuurwaarden aanwezig, waar vanuit de Flora- en faunawet rekening mee gehouden moet worden. Ook is bekend geworden dat in de directe omgeving van het plangebied bijzondere en beschermde soorten voorkomen⁷.

De omgeving van Gulpen is rijk aan beschermde en bedreigde plantensoorten. De natuurgegevens van de provincie Limburg melden dan ook groeiplaatsen van 6 strenger beschermde (ontheffingsplichtige) plantensoorten voor de omgeving van het plangebied. Het gaat om Akkerklokje, Ruig klokje, Stengelomvattend havikskruid, Maretak, Wilde marjolein en Grote keverorchis. Ook soorten van beschermingsniveau 1 worden genoemd; voor deze soorten geldt een vrijstelling ex art. 75 van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het voormalige leegstaande flatgebouw bood geschikte schuilplaatsen voor minstens 20 tot 30 Gewone dwergvleermuizen en 7 Laatvliegers. Ook was op het flatgebouw een nest van een Torenvalk geconstateerd. Omdat op het terrein een vijver aanwezig was, kwamen daarnaast onder andere Kleine watersalamander en Groene kikker in het plangebied voor. Om de ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken waren er vanuit de Flora- en faunawetgeving een aantal vervolgstappen nodig.

Inmiddels zijn de vervolgstappen (vervolgonderzoeken, het slopen van de bebouwing, het verwijderen van de aanwezige vegetaties en het leegscheppen en dempen van de vijver) uitgevoerd. Omdat er eerder bijzondere en beschermde soorten in en rondom het plangebied aanwezig waren, en omdat tussen de sloop van het flatgebouw en de overige werkzaamheden (feitelijke bouw van de nieuwe woningen) enige tijd verstreken is, is op 23 februari 2011 een aanvullend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Het doel van dit terreinbezoek was om na te gaan in hoeverre nog bijzondere of beschermde natuurwaarden binnen het plangebied voorkomen en of er aanvullende maatregelen vanuit de Flora- en faunawetgeving nodig zijn.

6.8.2 Resultaten onderzoek

Op de planlocatie is de bestaande bebouwing reeds gesloopt, ook de aanwezige vegetaties zijn verwijderd en de vijver is gedempt. Door de sloop van het flatgebouw is een vaste rust- en verblijfplaats van twee streng beschermde vleermuissoorten (beschermingsniveau 3 van de Flora- en faunawet) verdwenen. Hiervoor is een ontheffing van de Flora- en faunawet verleend en zijn de compensatiemaatregelen uitgevoerd (ophangen van verblijfskasten). Voor de ruimtelijke ontwikkeling was het tevens nodig de aanwezige poel op het terrein te dempen. Hiervoor zijn mitigatiemaatregelen uitgevoerd. In afbeelding 6 is reeds een impressie van de huidige situatie opgenomen.

wezige vijver op 23 juni 2008 en het vleermuizen onderzoek in de nacht van 25 op 26 september en 24 oktober 2008.

⁷ Uit het flora- en faunaonderzoek voor een nabijgelegen project is gebleken dat direct rondom het plangebied beschermde soorten voorkomen. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in BRO rapport 210x00118.042380_2

6.8.3 Conclusie en advies

De bestaande begroeiingen in het plangebied zijn weggehaald; alleen langs de randen van het terrein komen nog algemene soorten als Vlier, Haagbeuk, Braam, Grote brandnetel, Dovenetel, Kleefkruid Haagwinde, distels en algemene grassen voor. Door de openheid van het terrein is het voorkomen van enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1 en het voorkomen van strenger beschermde grondgebonden soorten op deze locatie redelijkerwijs uit te sluiten.

Ook zijn in en direct rondom het plangebied geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen (holle bomen en invliegmogelijkheden in de bestaande bebouwing) meer aanwezig. Het plangebied is verder gezien de beperkte omvang en het huidige gebruik en het ontbreken van lijnstructuren verwaarloosbaar als onderdeel van een foerageergebied of vliegroute van vleermuizen.

Het (opnieuw) voorkomen van bijzondere en beschermde soorten op deze locatie is gezien de huidige situatie redelijkerwijs uit te sluiten. Er is daarbij specifiek gelet op geschikte biotopen voor de streng beschermde Hazelworm (Tabel 3-soort); deze zijn op het terrein niet aanwezig. Als gevolg van de huidige stand van zaken zijn op basis van de Flora- en faunawet geen belemmeringen aanwezig.

6.9 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Roer en Overmaas, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterschap Roer en Overmaas

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 is het centrale beleidsplan van het waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010-2015. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. De missie van het waterschap luidt: *Veilig, duurzaam, kostenbewust en democratisch aangestuurd functioneel waterbeheer door proactieve samenwerking, innovatie, klantgerichtheid en goed werkgeverschap.*

In het beheersplan heeft het waterschap het beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen vastgelegd. Dit is deels een voortzetting van de bestaande aanpak, maar het bevat ook schetsen van de toekomst en de veranderingen die nodig zijn om daarop in te spelen. Tevens is aangegeven wat hiervoor gedaan gaat worden. De uitvoering van deze taken is hiervoor verdeeld in vijf operationele programma's: Plannen, Watersysteem, Veiligheid, Zuiveren en Instrumenten.

Veel externe contacten verlopen via het spoor van de ruimtelijke ordening en de verschillende initiatieven en bouwplannen die hieruit voortkomen. Vanuit het uitgangspunt 'Water als ordenend principe' is het waterschap een gebiedsregisseur. Het waterschap stelt voorwaarden maar wil ook proactief zijn; in de eerste stadia van planvorming meedenken over de kansen die initiatieven bieden. Dat past ook naadloos in de ambitie om met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening het belang van de watertoets te versterken en de inbreng van de waterbeheerder al bij de initiatief

fase van ruimtelijke plannen te verzekeren in de vorm van kaderstelling en invloeds-
uitoefening vooraf.

Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppel-
baar verhard oppervlak van het riool, het dimensioneren van waterhuishoudkundige
voorzieningen en het gebruik van duurzame niet-uitlogbare bouwmaterialen.

Gemeentelijk beleid

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 water-
afvoer 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. 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 rioleringsystemen.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en
omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te ma-
ken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn:
grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, regen- en afvalwater. Daarnaast wordt
ingegaan op de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van water.

Grondwater

Uit de POL-kaart 'Kristallen Waarden' blijkt dat het plangebied gelegen is in het
Bodembeschermingsgebied Mergelland. In het Mergelland wordt gestreefd naar een
kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de
aanwezige- en bijzondere –biotische, a-biotische en cultuurhistorische waarden stel-
len. Daartoe wordt met name gelet op de nitraatproblematiek en het behoud van
landschappelijke elementen. Met de bouw van de woningen in de bebouwde kom,
wordt geen afbreuk gedaan aan de kwaliteit van de bodem, het grondwater of het
landschap.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen in een grondwaterbeschermingsge-
bied.

Uit de POL-kaart 'Blauwe Waarden' blijken geen bijzonderheden in het plangebied.

Uit het in 2004 uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat het grondwater zich op ca.
100 m+ NAP bevindt (ca. 18 m-mv). De grondwaterstroming is overwegend oostelijk

richting de Geul. De bodem bestaat vanaf maaiveld tot minimaal 2 m-mv uit zwak tot sterk zandige leem.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De, ten zuidoosten en noordoosten van de kern Gulpen stromende Gulp en Geul, betreffen SEF-beken. In SEF-beken wordt gestreefd naar het hoogste niveau van ecologische kwaliteit en processen (meandering, vismigratie en natuurlijk oeverbeheer). De Gulp bevindt zich op een afstand van meer dan 500 meter van de planlocatie, zodat hierop geen invloed uitgeoefend wordt. De Geul is op nog grotere afstand gelegen.

Ecosystemen

In het plangebied liggen geen bijzondere droge of natte ecosystemen.

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater met recreatieve gebruikswaarde aanwezig. Er wordt in de toekomst ook geen water aangelegd.

Hemelwater

Door Adviesbureau Brouwers is een inrichtings- en afwateringsplan opgesteld voor het plangebied (projectnummer GUL-003-01, d.d. 18 oktober 2012, zie ook bijlage 1).

Uitgangspunten voor de te treffende bergingsvoorzieningen zijn de volgende:

- slechte K-waarde, uitgangspunt is bergingsvoorziening;
- leegloopvoorziening middels kolken;
- berging vanaf 113,90 m + N.A.P. (hoogte leegloopvoorziening);
- kavels en aangegeven deel van de openbare verharding worden afgekoppeld;
- benodigde berging is 35 mm;
- verhard kaveloppervlak 40 %;
- minimale dekking infiltratiebuis/ regenwaterriool onder rijweg 1,20 m;
- regenwaterriool wordt ontworpen voor een regenbui met een herhalingstijd van T= 5 jaar.

In bijlage 1 is per deelgebied een bergingsberekening opgenomen. Uit de berekening blijkt dat in het plangebied voldoende ruimte aanwezig is voor de aanleg van de noodzakelijke bergingsvoorzieningen.

In aanvulling op dit voorgestelde watersysteem is als gevolg van het wateradvies van Waterschap Roer en Overmaas een aanvullende notitie opgesteld (kenmerk GUL-003-01, d.d. 20 maart 2013). Uit deze door het waterschap goedgekeurde aanvulling blijkt het volgende:

Het regenwater dat valt binnen gebied 1 zal conform het ontwerp d.d. 18 oktober 2012 worden opgevangen en geborgen in het nieuw te realiseren regenwaterriool binnen dit gebied.

De woningen aan de buitenzijde van het plan welke worden gesitueerd aan de omliggende (bestaande) straten Oude Maastrichterweg (gebied 3) en Willem Beekmanstraat (gebied 2) zullen eveneens worden aangesloten op een nieuw te realiseren regenwaterriool. Het bergingsriool van gebied 1 zal middels een leegloopconstructie op dit riool worden aangesloten.

Het regenwaterriool dat wordt aangelegd in de Willem Beekmanstraat en de Oude Maastrichterweg zal worden doorgetrokken tot aan de Ingbergrachtstraat, waar het wordt aangesloten op de bestaande regenwaterriool. Middels de rioolpassage onder de Rijksweg N276 zal dit regenwater worden opgevangen in de bestaande buffer van de gemeente Gulpen-Wittem. In deze buffer is voldoende (over)capaciteit aanwezig om het extra regenwater van dit inbreidingsplan te kunnen bergen. Deze buffer is middels twee buizen rond 800 aangesloten op de Gulp. Doordat er niets veranderd aan deze leegloopleidingen zal het regenwateraanbod op de Gulp ook niet toenemen. In bijlage 1 is deze notitie, inclusief bijbehorende illustraties, in zijn geheel opgenomen.

Verder geldt als uitgangspunt dat niet-uitloogbare materialen worden toegepast in de bouw om zo mogelijke verontreiniging van het schone hemelwater te voorkomen.

Afvalwater

Bij alle nieuwe bouwplannen wordt vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater voorkomen. De huisaansluitingen worden dan ook als een gescheiden systeem uitgevoerd.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de procedure is een wateradvies aangevraagd. Op 25 februari 2013 (brief met kenmerk 201301012) is door Waterschap Roer en Overmaas, een wateradvies afgegeven (zie ook bijlage 4). Dit advies is verwerkt in onderhavige paragraaf. In een aanvullend wateradvies van 25 maart 2013 (brief met kenmerk 201303207, zie ook bijlage 4) is door het waterschap aangegeven dat de eerder gemaakte opmerkingen voldoende zijn verwerkt in het plan.

6.10 Kabels en leidingen

Op of rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone. Bij de realisatie van de woningen en bijbehorende voorzieningen hoeft hier dan ook geen rekening mee gehouden te worden.

6.11 Verkeerskundige aspecten

Het plangebied wordt ontsloten op de Willem Beekmanstraat. Deze weg kan gezien worden als een buurtontsluitingsweg die, via onder andere de Emile Hupperutzstraat, Ds. De Beaufortstraat en Rijckerveld, aansluit op de doorgaande weg door Gulpen. Deze doorgaande weg, Rijksweg N278, verbindt vanuit Maastricht richting Vaals, de kernen Cadier en Keer, Margraten en Gulpen.

De Willem Beekmanstraat is zodanig ingericht dat de verkeersbewegingen die door onderhavig project teweeggebracht worden, op een veilige manier afgewikkeld kunnen worden.

Voor het uitgevoerde verkeer- en parkeeronderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat het nieuwbouwplan kan voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

Uit de parkeerbalans blijkt dat het huidige aantal in het openbare gebied aanwezige parkeerplaatsen als zodanig behouden blijft. De langs de Willem Beekmanstraat aanwezige openbare parkeerstrook blijft ook gehandhaafd.

De in het openbare gebied noodzakelijke extra parkeerplaatsen voor onderhavig plan worden aanvullend bij het reeds aanwezige aantal openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Er treedt derhalve geen negatief effect op wat betreft de bestaande openbare parkeermogelijkheden.



Afbeelding 11. Parkeermogelijkheden in en rondom het plangebied

Parkeervoorzieningen op privé-terrein:**(Aantal woningen x parkeervoorziening)**

Kavels zonder oprit :	$5 \times 0 =$	0
Kavels met enkele oprit :	$14 \times 1 =$	14
Kavels met dubbele oprit :	$5 \times 2 =$	10

totaal aantal parkeerplaatsen
op privé-terrein: 24

Parkeernorm:**(aantal woningen x parkeernorm)**

Geschakelde woningen zonder oprit	$5 \times 1,3 =$	6,5
Geschakelde woningen met oprit	$14 \times 1,5 =$	21
Vrijstaande woningen	$5 \times 2 =$	10

totaal aantal benodigde parkeerplaatsen
volgens parkeernorm: 37,5 --> 37 (afgerond)

Aantal benodigde openbare
parkeerplaatsen tbv plan: $37 - 24 = 13$

Aantal openbare parkeerplaatsen
in huidige situatie: 17

**Totaal aantal benodigde
openbare parkeerplaatsen: $13 + 17 = 30$**

Afbeelding 12. Parkeerbalans

6.12 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;

- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Uit bovenstaande overzicht kan afgeleid worden (zie punt a) dat op basis van dit bestemmingsplan een nieuw bouwplan ontwikkeld wordt als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente dus tot de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

De gemeente stelt met de ontwikkelende partij een exploitatieovereenkomst vast (zie bijlage 3). Gelet op het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate verzekerd en kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.13 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te

beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied vindt de bouw van 24 woningen plaats. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer (activiteit D 11. 2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.).

Onderhavige ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarden, zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de paragrafen 6.7 en 6.8 volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd en afgeschermd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking, mede in relatie tot de vergunde situatie, geen sprake kan zijn.

Verder behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument of een Belvédèregebied ligt. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In onderhavig hoofdstuk zijn reeds de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er als gevolg van de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en is het daarom niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

7. JURIDISCHE OPZET

In dit hoofdstuk is een uitleg opgenomen over planstukken de opbouw van de regels behorende bij een bestemmingsplan.

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Hoogh Gullepe' bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000 (aangeleverd door de gemeente Gulpen-Wittem d.d. 9 februari 2011).

7.3 Toelichting op de regels

Hoofdopzet

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en afwijkingsregels en overige regels;

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de opgenomen bestemmingen en enkele overige regels.

7.4 Bestemmingen

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

Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begripbaarheid 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.

7.4.1 Bestemming Wonen

Het beleid

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

1. 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.
2. Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. 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 bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningssplitsing) 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. 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 voorzie-

ningen 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;
- er geen zelfstandige woonruimte mag ontstaan (de woonruimte mag geen eigen huisnummer of huisaansluitingen hebben).

Het bouwvlak

In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht (met maximaal het aantal aangegeven woningen). Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel valt aan te merken.

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. De breedte van het bouwvlak is afgestemd op de stedenbouwkundige verschijningsvorm van de woning. Hierdoor worden ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen.

Deze concrete bouwmogelijkheden 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 (rekening houdend met de nodige flexibiliteit voor de uitvoer van het bouwplan) en mag volledig bebouwd (hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk) worden tot ten hoogste 2 bouwlagen. Souterrainlagen, vanwege het hoogteverschil in het terrein, worden hiertoe niet gerekend. Iedere afzonderlijke bouwlaag mag maximaal 3,50 meter hoog worden. De bebouwing dient afgedekt te worden met een kap van ten hoogste 60 graden, danwel met een platte afdekking.

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwde bijbehorende bouwwerken), 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 niet minder dan 3,00 meter bedraagt.

De bouwaanduiding bijgebouwen

Binnen het vlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen alleen bijgebouwen (onder de Wabo bijbehorende bouwwerken) worden opgericht. Een bijbehorend bouwwerk betreft de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Op perceelsniveau wordt dus aangegeven waar bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mogen worden.

Aan de voorzijde is de grens van de bouwaanduiding bijgebouwen afgestemd op het stedenbouwkundige beeld.

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

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 70 m² bedragen. Daarbij dient ten hoogste 50% van het bij de woning behorende deel van het perceel waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan bebouwd worden.

Nadere eisen

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen 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.

Overige regels

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,60 meter. Voor erfafscheidingen gelden aanvullende regels. De hoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan 1,00 meter voor de naar de weg gekeerde bouw grens. Achter de naar de weg gekeerde bouw grens bedraagt de hoogte maximaal 2,00 meter. De hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken bedraagt maximaal 8,00 meter.

7.4.2 Bestemming Verkeer

Het beleid

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

De inrichting conform het stedenbouwkundig plan staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming 'Verkeer' is geen bouwvlak opgenomen.

7.4.3 Algemene bouwregels

Ondergronds bouwen

Onder bouwwerken (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) mag een ondergronds bouwwerk opgericht worden. De maximale verticale bouwdiepte bedraagt 4 meter.

7.4.4 Bijlagen

Bij de regels is een bijlage opgenomen, te weten:

- bijlage 1: overzicht consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven en aan huis gebonden beroepen.

Deze bijlage geeft een overzicht van welke beroepen, in ieder geval vallen onder consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven en welke beroepen, in ieder geval vallen onder aan huis gebonden beroepen.

Bij onderhavige toelichting zijn ook drie bijlage opgenomen, te weten:

- Inrichtings- en afwateringsplan en notitie wateradvies.
- Parkeer- en verkeersonderzoek.
- Exploitatieovereenkomst.
- Wateradvies en aanvullend wateradvies.
- Zienswijze provincie Limburg.

De quickscan flora en fauna is integraal in de toelichting opgenomen.

Als afzonderlijke bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeksrapporten opgenomen:

- K+, Akoestisch onderzoek nieuwbouw locatie Dr. Ackenshuis te Gulpen, projectnummer M10 245.401, d.d. 12 april 2012
- Geonius Milieu B.V. Verkennend bodemonderzoek Willem Beekmanstraat 2 te Gulpen, opdrachtnummer MA-90476, d.d. 5 april 2011
- Geonius Milieu B.V. Nader onderzoek asbest in bodem locatie Willem Beekmanstraat 2 te Gulpen, gemeente Gulpen-Wittern, opdrachtnummer MB-90476, d.d. 30 september 2011
- ARC, Een archeologisch bureau-onderzoek voor een terrein aan de Willem Beekmanstraat te Gulpen, gemeente Gulpen-Wittern (L), ARC Projectcode 2010/347, d.d. 3 maart 2011

8. OVERLEG EN INSPRAAK

Een 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

Inspiraak

Mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen

b. Ontwerp:

1^e terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

c. Vaststelling:

Vaststelling door de Raad

2^e terinzagelegging (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.

8.1 Vooroverleg/ zienswijzen

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijken hun werkterrein, belangen

vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, zijn bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het vooroverleg.

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerp-plan is een zienswijze ontvangen van Waterschap Roer en Overmaas (adviesbrief d.d. 25 februari 2013 met kenmerk 201301012 en aanvullende adviesbrief d.d. 25 maart 2013 met kenmerk 201303207, zie ook bijlage 4). Ook is een zienswijze ontvangen van de provincie Limburg (brief d.d. 27 februari 2013 met kenmerk 2013/11620, zie bijlage 5).

- **Zienswijze Waterschap Roer en Overmaas**

Het waterschap heeft in haar reactie de volgende opmerkingen gemaakt aangaande de invulling die is gegeven aan een duurzaam watersysteem:

1. Er dient ook voor de deelgebieden 2 en 3 met 35 mm gerekend te worden.
2. Er dient inzicht gegeven te worden in de vraag of het gekozen systeem van infiltratiekratten en infiltratieriool binnen 24 uur weer beschikbaar zijn voor een nieuwe bui.
3. Er wordt verzocht een doorkijk te maken naar een bui T=100 (45 mm in 30 minuten) om een beeld te kunnen geven van wat de gevolgen zijn van een extreme bui.
4. Geadviseerd wordt niet-uitloogbare materialen te gebruiken om zo mogelijke verontreiniging van het schone hemelwater te voorkomen.

Standpunt gemeente

Door adviesbureau Brouwers is in reactie op de zienswijze van het waterschap een notitie opgesteld (Wateradvies inbreidingsplan 'Hoogh Gullepe', projectnummer GUL-003-01, d.d. 20 maart 2013, zie ook bijlage 1). Deze notitie is verwerkt in de waterparagraaf.

In de aanvullende adviesbrief van 25 maart 2013 is door het waterschap opgemerkt dat aan de hand van het gevoerde overleg d.d. 15 maart 2013 tussen de gemeente, waterschap en adviesbureau Brouwers en de door Brouwers opgestelde notitie (kenmerk GUL00301.005, zie ook bijlage 1) is gebleken dat de gemaakte opmerkingen voldoende worden ondervangen door het aansluiten van de deelgebieden 2 en 3 op het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel.

- **Zienswijze provincie Limburg**

De provincie heeft aangegeven dat het plan is beoordeeld op de provinciale belangen, zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013. Er bestaat geen aanleiding hieromtrent een zienswijze in te dienen.

Standpunt gemeente

Deze zienswijze wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

8.2 Inspraak

Gezien de in het verleden reeds gevoerde procedure voor onderhavige locatie is het plan direct als ontwerp voor een ieder ter inzage gelegd. De facultatieve inspraakmogelijkheid is overgeslagen.

8.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoogh Gullepe' en de daarop betrekking hebbende stukken hebben vanaf 14 februari 2013 tot en met 27 maart 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon door iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze ingediend worden over het ontwerp-bestemmingsplan.

Van deze gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is geen gebruik gemaakt, met uitzondering van de door het Waterschap Roer en Overmaas en de provincie Limburg ingediende zienswijzen. Deze zienswijzen zijn in paragraaf 8.1 reeds behandeld.

Bijlage 1
**Inrichtings- en afwateringsplan en notitie water-
advies**

AFWATERINGSPLAN

- UITGANGSPUNTEN:
- SLECHTE K-WAARDE, UITGANGSPUNT IS BERGINGSVOORZIENING
 - LEEGLOOPVOORZIENING MIDDELS KOLKEN
 - BERGING VANAF 113,90 m + N.A.P. (HOOGTE LEEGLOOPVOORZIENING)
 - KAVELS EN AANGEGEVEN DEEL OPENBARE VERHARDING WORDT AFGEKOPPELD
 - BENODIGDE BERGING 35mm
 - VERHARD KAVELOPPERVLAK 40%
 - MINIMALE DEKKING INFILTRATIEBUIJS/REGENWATERRIOL ONDER RIJWEG 1,20 m
 - REGENWATERRIOL WORDT ONTWERPEN VOOR EEN REGENBUI MET EEN HERHALINGSTIJD VAN T=5 JAAR



GEBIED 1: MAAIVELDHOOGTE VAN 117,00 TOT 118,50 m +N.A.P.
WONINGEN MET REGENWATER OP BERGINGSRIOL STRENGEN R05-R06-R07-R08

VERHARD OPPERVLAK:

OPENBARE VERHARDING: 835 m2
KAVELOPPERVLAK 2.530 m2 x 40% 1.015 m2
TOTAAL 1.850 m2

BENODIGDE BERGING: 1.850 x 35 mm = 65 m3

AANWEZIG: BERGINGSRIOL
STRENG R05-R06: 1,00 m3/m, TOTALE LENGTE 30 m
STRENGEN R06-R07-R08: 0,70 m3/m, TOTALE LENGTE 50 m
AANWEZIGE BERGING: (1,00 30 + 0,70 x 50) = 65 m3

SYSTEEM IN PUT R05 VOORZIEN VAN LEEGLOOPVOORZIENING



GEBIED 2: MAAIVELDHOOGTE VAN 114,70 TOT 117,00 m +N.A.P.
WONINGEN MET REGENWATER OP REGENWATERRIOL STRENGEN R03-R04-R05

VERHARD OPPERVLAK:

OPENBARE VERHARDING: 1.480 m2
KAVELOPPERVLAK NIEUWBOUW 1.350 m2 x 40% 540 m2
KAVELOPPERVLAK BESTAANDE BEBOUWING 1.120 m2 x 40% 450 m2
TOTAAL 2.470 m2

BENODIGDE DIAMETER REGENWATERRIOL STRENGEN R01-R02-R03-R04-R05
Uitgangspunt is dat een regenbui met een herhalingsstijd van T=5 jaar afgevoerd moet kunnen worden, zonder wateroverlast te veroorzaken. De maximale bui-intensiteit is 160 l/s/ha

Benodigde afvoer 2.470 x 160 = 39,5 l/s

Indien een PVC-Buis Ø 315 mm wordt aangelegd met een verhang van 1 : 300 bedraagt de afvoercapaciteit 65 l/s. Dit is ruim voldoende om een regenbui met een herhalingsstijd van 5 jaar te kunnen afvoeren. Tevens is er nog voldoende capaciteit aanwezig om de overstort- en/of leegloopvoorziening vanuit put 5 te kunnen afvoeren.



GEBIED 3: MAAIVELDHOOGTE VAN 113,90 TOT 118,50 m +N.A.P.
WONINGEN MET REGENWATER OP REGENWATERRIOL STRENGEN R01-R09-R10-R11

VERHARD OPPERVLAK:

OPENBARE VERHARDING: 800 m2
KAVELOPPERVLAK 2.683 m2 x 40% 1.075 m2
EXTRA VERHARD OPPERVLAK (CONFORM OPGAVE GEMEENTE) 1.000 m2
TOTAAL 2.875 m2

BENODIGDE DIAMETER REGENWATERRIOL STRENGEN R01-R09-R10-R11
Uitgangspunt is dat een regenbui met een herhalingsstijd van T=5 jaar afgevoerd moet kunnen worden, zonder wateroverlast te veroorzaken. De maximale bui-intensiteit is 160 l/s/ha

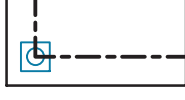
Benodigde afvoer 2.875 x 160 = 46,0 l/s

Indien een PVC-Buis Ø 315 mm wordt aangelegd met een verhang van 1 : 300 bedraagt de afvoercapaciteit 65 l/s. Dit is ruim voldoende om een regenbui met een herhalingsstijd van 5 jaar te kunnen afvoeren.

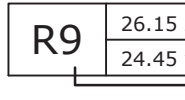
BENODIGDE DIAMETER REGENWATERRIOL VANAF PUT R01
Vanaf put R01 bedraagt de benodigde afvoercapaciteit van de leiding 39,5 + 46 = 85,5 l/s. Met een PVC-Buis Ø 400 en een verhang van 1:300 kan 120 l/s worden afgevoerd.



FASEGRENS



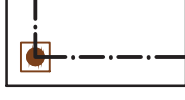
BERGINGS- / RWA-RIOL



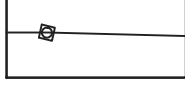
HOOGTE BOVENKANT PUTDEKSEL RWA RIOL
HOOGTE BINNEN ONDERKANT LAAGST GELEGEN RIOLBUIJS
KONTROLEPUTNUMMER



GLOBALE MAAIVELDHOOGTE - NIEUWE SITUATIE



DWA-RIOL



BESTAAND RIOOL



WIJZIGING / N.A.V. :	STATUS	TEK	PL	PAR.	DATUM	LETTER
Infiltratielocatie gewijzigd in bergingsriol	Definitief	RP	TM		18-10-2012	J
Toevoegen fasegrens	Definitief	HN	TM		15-10-2012	J
Infiltratiekokers in gebied 1 vervangen door infiltratiebuis	Definitief	HN	TM		18-09-2012	H
Infiltratiekokers in gebieden 2 en 3 vervangen door regenwaterriol.	Definitief	RP	TM		09-07-2012	G
Berekeningen aangepast naar nieuw ontwerp.	Definitief	RP	TM		03-04-2012	F
Regenwater kavels en deel rijweg Oude Maasdijkweg en Willem Beekmanstraat aangesloten op ondergronds regenwaterriol.	Definitief	RP	TM		09-06-2010	E
Kadestrale grens projectiewerkzaamheden aangepast.	Definitief	RP	TM		09-06-2010	D
Opmerkingen projectiewerkzaamheden 10-05-2010 verwerkt op tekening.	Definitief	RP	TM		11-05-2010	C
	Concept	RP	TM		04-05-2010	A

VASTGOED ONTWIKKELINGS CENTRUM BV

INRICHTING TERREIN HOOGH GULLEPE TE GULPEN
BIJLAGE 3: INRICHTINGS- EN AFWATERINGSPLAN



PROJECTNUMMER: GUL-003-01	SCHAAL: 1 : 250
TEKENINGNUMMER: 10-218	BESTEKNUMMER:

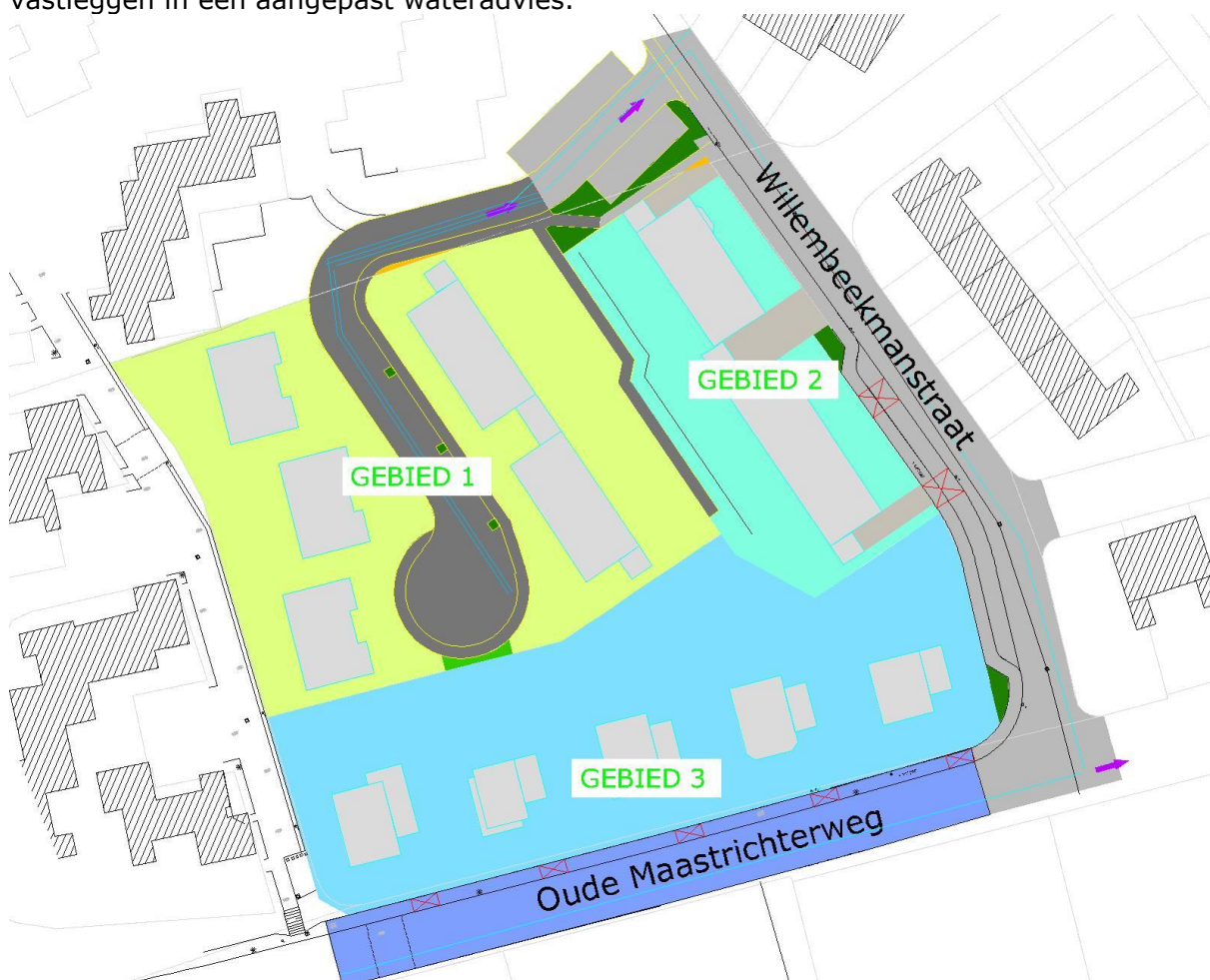


Minderbroedersdijk 150 Postbus 245
6500 XG Roermond 6500 XG Roermond
T 0475 334 651 F 0475 334 400 E info@brouwers.com
www.brouwers.com

NOTITIE

Onderwerp : Wateradvies inbreidingsplan 'Hoogh Gullepe'
Opdrachtgever : Vastgoed Ontwikkelings Centrum
Projectnummer : GUL-003-01
Documentnummer : GUL00301.005
Versie : A
Opgesteld door : ing. R. Peeters
Datum : 20-03-2013

Op 10 januari 2013 heeft de gemeente Gulpen-Wittem een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas voor het geven van een wateradvies voor het inbreidingsplan 'Hoogh Gullepe'. Hierop is op 25 februari 2013 middels een brief een wateradvies binnengekomen bij de gemeente Gulpen-Wittem. Naar aanleiding van het wateradvies heeft op vrijdag 15 maart 2013 een overleg plaatsgevonden tussen de Dhr. Dumoulin van de gemeente Gulpen-Wittem, Dhr. Bodelier van het waterschap Roer en Overmaas en Dhr. Mansvelt van Adviesbureau Brouwers. In deze notitie zijn de afspraken vastgelegd over het opvangen, bergen en (vertraagd) afvoeren van het regenwater zoals dit tijdens dit overleg is afgesproken. Het WRO zal de afspraken verder vastleggen in een aangepast wateradvies.

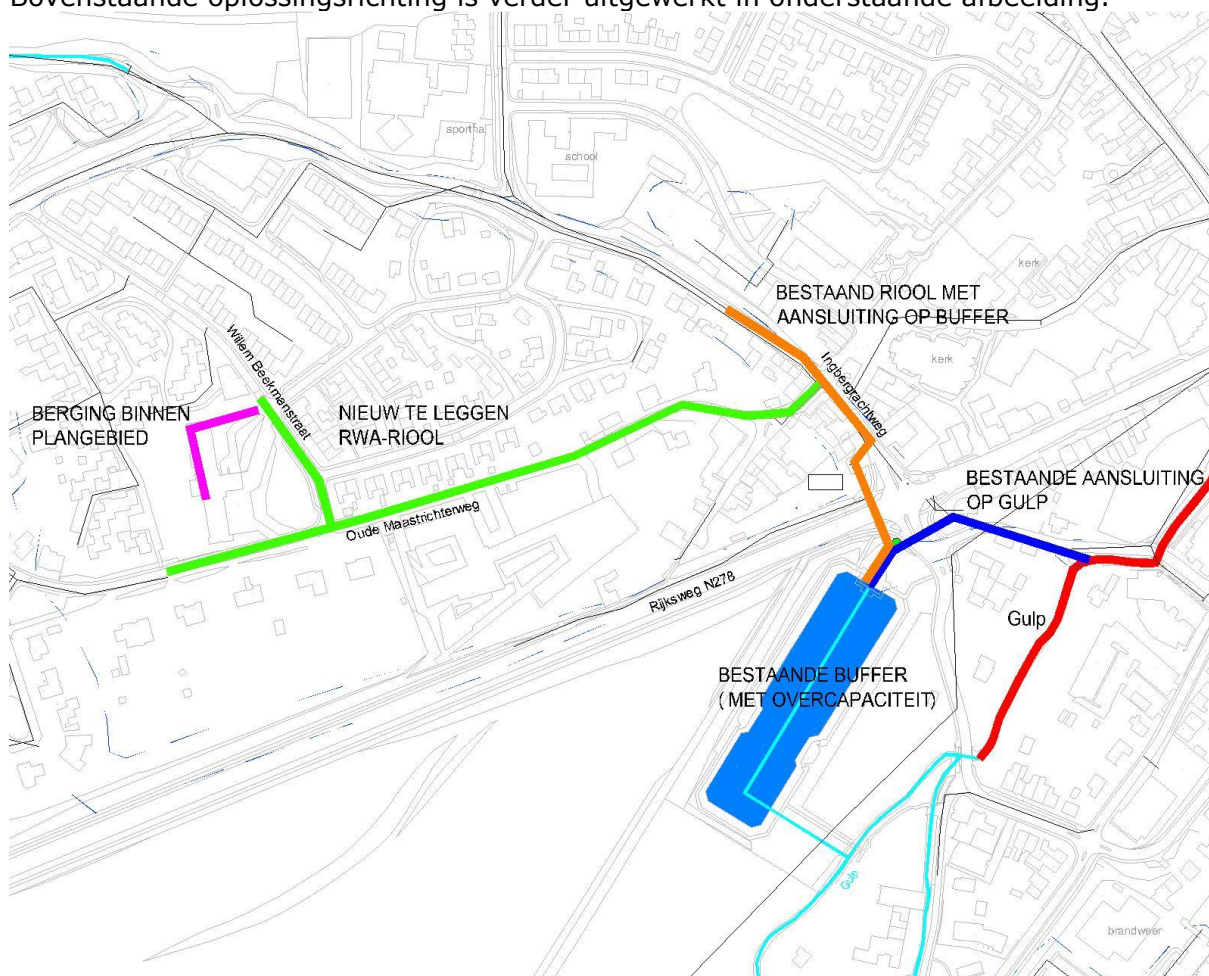


Afbeelding 1: Plangebied

Het gehele plangebied is in afbeelding 1 weergegeven. Het regenwater dat valt binnen gebied 1 zal conform het ontwerp van Adviesbureau Brouwers worden opgevangen en geborgen in het nieuw te realiseren regenwaterriool binnen dit gebied.

De woningen aan de buitenzijde van het plan welke worden gesitueerd aan de omliggende (bestaande) straten Oude Maastrichterweg (gebied 3) en Willem Beekmanstraat (gebied 2) zullen eveneens worden aangesloten op een nieuw te realiseren regenwaterriool. Het bergingsriool van gebied 1 zal middels een leegloopconstructie op dit riool worden aangesloten.

Het regenwaterriool dat wordt aangelegd in de Willem Beekmanstraat en de Oude Maastrichterweg zal worden doorgetrokken tot aan de Ingbergrachtstraat, waar het wordt aangesloten op de bestaande regenwaterriool. Middels de rioolpassage onder de Rijksweg N276 zal dit regenwater worden opgevangen in de bestaande buffer van de gemeente Gulpen-Wittem. In deze buffer is voldoende (over)capaciteit aanwezig om het extra regenwater van dit inbreidingsplan te kunnen bergen. Deze buffer is middels twee buizen rond 800 aangesloten op de Gulp. Doordat er niets veranderd aan deze leegloopleidingen zal het regenwateraanbod op de Gulp ook niet toenemen. Bovenstaande oplossingsrichting is verder uitgewerkt in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2: Ontwerp nieuw regenwaterstelsel

Roermond 20 maart 2013.

Bijlage 2
Parkeer- en verkeersonderzoek

**Advies : Parkeren en verkeersgeneratie
bestemmingsplan 'Hoogh Gullepe'
te Gulpen**

Datum : 18 april 2012, gewijzigd 4 oktober 2012

Opdrachtgever : VOC BV

Ter attentie van :

Projectnummer : 211X04387.059937_2_3

Opgesteld door : L. van Oort

i.a.a. : G. Peeters

In januari 2007 en maart 2011 is door BRO een advies uitgebracht omtrent parkeren en de verkeersgeneratie van het woningbouwproject op het terrein van het voormalig Dr. Ackenshuis te Gulpen, plan Hoogh Gullepe. Door wijzigingen in het bouwplan is een actualisatie van het advies gewenst. Mede aan de hand van de opgestelde parkeerbalans is onderhavig advies opgesteld.

Verkeersgeneratie

In het plangebied was het voormalige Dr. Ackenshuis (verzorgingstehuis) gelegen. In het najaar van 2010 is het pand gesloopt. Voor die tijd stond het pand al geruime tijd leeg. Binnen het plangebied Hoogh Gullepe worden 24 woningen gerealiseerd. Deze woningen genereren op een gemiddelde werkdag ongeveer 169 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze verkeersgeneratie is gebaseerd op berekening aan de hand van CROW kengetallen⁸. Verkeer van en naar het plangebied zal zich verdelen over omliggende wegen. Het plangebied ontsluit op de Willem Beekmanstraat en de Oude Maastrichterweg.

Duurzaam Veilig is in Nederland het sleutelwoord voor de aanpak van verkeersonveiligheid. Het verkeer kan beschouwd worden als een systeem van infrastructuur, regelgeving, voertuigen en verkeersdeelnemers. Het concept "Duurzaam Veilig" beoogt een integrale aanpak van de verkeersveiligheidsproblematiek. Eén van de onderdelen binnen het concept Duurzaam Veilig is de inrichting van het wegennet waarbij functie, vorm en gebruik op elkaar afgestemd worden. Dit wordt gedaan de wegen in een aantal categorieën in te delen, en aan elke categorie inrichtings-eisen en randvoorwaarden te stellen. De categorisering is gebaseerd op de volgende principes:

1. voorkom onbedoeld gebruik van de weg;
2. voorkom ontmoetingen met hoge snelheids- en richtingsverschillen;
3. voorkom onzeker gedrag van verkeersdeelnemers.

In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan⁹ is een wegcategorisering opgenomen voor de straten en wegen binnen de gemeente. De Willem Beekmanstraat en de Oude Maastrichterweg zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg type II. Het is complex om een duidelijke richtlijn of criterium te hanteren voor de maximale verkeersintensiteit op wegen. Dit is ook niet wenselijk, om-

⁸ CROW publicatie 256, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, en bijbehorende online-rekentool (parameters: ligging in stedelijk gebied centrum-dorps; autobezit per woning 1,1 (bron: CBS); ligging tov ov-knooppunten en snelweg niet bekend; 5x woning, koop vrijstaand, met garage; 19x woning, koop 2-onder-1-kap, zonder garage

⁹ Gemeente Gulpen-Wittem, GVVP, vastgesteld door de gemeenteraad Gulpen-Wittem op 20 mei 2009

dat de inrichting van de weg bepalend moet zijn voor het verkeersgedrag. Verder worden bepaalde intensiteiten in verschillende stedenbouwkundige gebieden ook verschillend ervaren, de omgevingskwaliteit.

In de CROW-publicatie ASVV 2004 wordt het volgende geschreven over intensiteiten in verblijfsgebieden: *"Er is geen norm waaraan de intensiteit op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kan worden. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en omgeving dat de maximum snelheid redelijkerwijze voortvloeit uit die inrichting. Binnen een 30-km/h-zone kan ter indicatie wel worden aangegeven dat een intensiteit van 5.000 à 6.000 mvt/etmaal (met een spitsuurpercentage van 10%) acceptabel is. In een erf is een intensiteit van 1.000 mvt/etmaal acceptabel. Strikt genomen is er geen sprake meer van een intensiteitscriterium. Van belang zijn meer de stedenbouwkundige opzet, de uitstraling en vormgeving van het gebied en de wegen."*

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over een gemeentelijk verkeersmodel. Dit verkeersmodel toont, op basis van demografische gegevens en geplande ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, de te verwachten intensiteiten op de wegen en straten in de gemeente. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van het verkeersmodel Gulpen-Wittem, voor het prognosejaar 2020. Het toont etmaalintensiteiten op een gemiddelde werkdag.



Figuur 1: Uitsnede verkeersmodel Gulpen-Wittem, prognosejaar 2020 etmaalintensiteiten werkdag
(Bron: DHV BV, Verkeersmodel Gulpen-Wittem, d.d. 7 maart 2011)

Uit het verkeersmodel blijkt dat de intensiteit op de straten het plangebied niet hoger is dan enkele honderden motorvoertuigen per etmaal. De toename op de straten, als gevolg van de realisatie van het bouwplan, is circa 169 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Uitgaande van een spitsuurintensiteit van 9% tijdens de avondspits¹⁰ zijn dit ongeveer 15 motorvoertuigbewegingen tijdens het drukste uur. Deze toename heeft geen noemenswaardige negatieve gevolgen heeft de verkeersafwikkeling. Met name is van belang dat de wegen en de wegomgeving zodanig zijn ingericht dat weggebruikers begrijpen welk weggedrag van hen wordt verwacht. Daar waar potentiële gevarenpunten aanwezig zijn dient de weginrichting een

¹⁰ CROW publicatie 256, Verkeersgeneratie woon-en werkgebieden, oktober 2007

zodanig lage snelheid van het verkeer af te dwingen dat eventuele conflicten weinig kans op letsel of ernstige schade geven.

Parkeren

De gemeente Gulpen-Wittem heeft haar beleid omtrent parkeren bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten vastgelegd in de nota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem¹¹. Enkele van de uitgangspunten die de gemeente hierin hanteert is dat een nieuw bouwinitiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken, en dat elke initiatiefnemer van bouwplannen verantwoordelijk is voor het realiseren van zijn eigen parkeeroplossing. Dit betekent dat de beoogde nieuwbouw van woningen binnen het plangebied hieraan getoetst wordt.

Voor de toepassing van de parkeernormering is in de nota een gebiedsindeling opgenomen. Het plangebied valt binnen 'gebied 1 Kern Gulpen'. In onderstaande tabel is de geldende parkeernorm voor woningen op deze locatie opgenomen.

Tabel 1 Parkeernormen en bezoekersaandeel woningen gebied 1 Kern Gulpen

	Parkeernorm	Bezoekersaandeel
Eenpersoonswoning (tot circa 80 m ²)	1,3 pp per woning	0,3 pp
Eengezinswoning (vanaf circa 80 m ²)		
- sociale sector	1,3 pp per woning	0,4 pp
- middeldure sector	1,5 pp per woning	0,4 pp
- dure sector	2 pp per woning	0,4 pp

Tabel 2 Parkeerbehoefte woningen

	Omvang	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Vrijstaande woningen	5 woningen	2 pp per woning	5*2 = 10 pp
waarvan voor bezoekers			5*0,4 = 2 pp
Geschakelde woningen (met oprit)	14 woningen	1,5 pp per woning	14*1,5 = 21 pp
waarvan voor bezoekers			14*0,4 = 5,6 pp
Rijwoningen (zonder oprit)	5 woningen	1,3 pp per woning	5*1,3 = 6,5 pp
			5*0,4 = 2 pp
Totaal	24 woningen		(afgerond) 37 pp

In het inrichtingsplan van het plangebied zijn 16 openbare parkeerplaatsen voorzien nabij de geschakelde woningen (zie figuur 2). Ten behoeve van de ontsluiting van de geschakelde woningen wordt een doodlopende weg gerealiseerd. Langs deze weg is ruimte voor het parkeren van 3 voertuigen (personenauto's) op straat.

¹¹ Gemeente Gulpen-Wittem, Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem, 16 december 2008



Figuur 2: inrichting plangebied

Ten aanzien van parkeren bij de vrijstaande woningen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat deze woningen worden voorzien van een garage en een grote oprit, waardoor ruimte ontstaat voor in ieder geval 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (berekeningsaantal). In het stedenbouwkundig plan zijn eveneens parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien bij de geschakelde woningen. Bij 12 geschakelde woningen wordt een 'enkele' oprit (zonder garage) gerealiseerd. Bij 2 geschakelde woningen wordt een 'lange' oprit gerealiseerd. Bij de overige 5 woningen wordt geen oprit gerealiseerd.

Uit de berekening blijkt hiermee dat aan de parkeerbehoefte (37 parkeerplaatsen) kan worden voldaan, gezien het aantal van 43 parkeerplaatsen in het plangebied. Bij deze berekening blijkt dat er in het gebied 6 parkeerplaatsen resteren voor openbaar gebruik. Gezamenlijk met de nieuwe parkeergelegenheid aan de Willem Beekmanstraat en de Oude Maastrichterweg (11), betekent dit dat de bestaande openbare parkeergelegenheid van 17 plaatsen niet in het geding komt als gevolg van het plan.

Uit de praktijk blijkt dat de beschikbare parkeergelegenheden op eigen terrein niet altijd als zodanig worden gebruikt. Voor parkeergelegenheden op eigen terrein worden daarom bij de bouw van meerdere woningen rekenwaarden voor de typen parkeergelegenheden gehanteerd. Deze rekenwaarden zijn opgenomen in de nota Parkeernormen. In navolgende tabel staan deze eveneens weergegeven.

Tabel 3 Rekenwaarden parkeergelegenheden eigen terrein woningen*

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Bereke- ningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1,0	0,8	Oprit min. 5,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit zonder garage of carport	2,0	1,0	Oprit min. 10,0 m diep en 2,5 m breed
Dubbele oprit zonder garage of carport	2,0	1,7	Oprit min. 5,0 m diep en 5,0 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1,0	0,6	Garage min. 5,0 m diep en 2,5 m breed
Garagebox (niet bij woning)	1,0	0,7	Garage min. 5,0 m diep en 2,5 m breed
Garage met enkele oprit	2,0	1,2	Oprit en garage min. 5,0 m diep en 2,5 m breed
Garage met lange oprit	3,0	1,5	Oprit en garage min. 5,0 m diep en 2,5 m breed
Garage met dubbele oprit	3,0	2,0	Oprit en garage min. 5,0 m diep en 2,5 m breed

*Bron: Gemeente Gulpen-Wittem, Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem 16 december 2008

Rekening houdende met bovenstaande rekenwaarden zijn bij de vrijstaande woningen (berekeningsaantal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein) $5 \times 2 = 10$ parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen is 10 plaatsen (zie tabel 2). Dat wil zeggen dat de rekenkundige parkeerbehoefte van de vrijstaande volledig op eigen terrein wordt opgevangen.

Bij de geschakelde woningen zijn, rekening houdende met het bovenstaande, $(12 \times 0,8) + (2 \times 1,0) = 12$ parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Tezamen met de parkeerplaatsen in de openbare ruimte in het plangebied, $16 + 3 = 19$ pp, is de parkeercapaciteit 31 parkeerplaatsen. Het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen is 28 plaatsen (zie tabel 2). Dat wil zeggen dat de parkeerbehoefte van de geschakelde en rijwoningen ook ruimschoots kan worden opgevangen indien men uitgaat van de rekenwaarden voor parkeergelegenheid op eigen terrein van de woningen.

Conclusie

Het bouwproject heeft een toename van verkeer als gevolg. Op een gemiddelde werkdag zijn van en naar het plangebied circa 169 motorvoertuigbewegingen te verwachten. Gezien de beperkte intensiteit op de straten in de omgeving van het plangebied, zijn afwikkelingsproblemen niet te verwachten zijn. Belangrijker dan de daadwerkelijke intensiteit is echter dat inrichting, functie en gebruik van de wegen met elkaar in overeenstemming zijn.

In het plan kan voldaan worden aan de geldende parkeernormen waarbij ook de bestaande openbare parkeergelegenheid niet in het geding komt.

Bijlage 3
Exploitatieovereenkomst

Exploitatieovereenkomst gebied Hoogh Gullepe

De ondergetekenden:

1. De gemeente Gulpen-Wittem, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester drs. A.R.B. van den Tillaar, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 11 december 2012 met nummer B 109, hierna te noemen: de gemeente

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **V.O.C (Vastgoedontwikkelingscentrum) II B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Heerlen, Welterkerkstraat 2, 6419 CR, ten deze rechtsgeldig conform haar statuten vertegenwoordigd door haar bestuurder Emve Heerlen B.V. die op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder W.Th.J. Jongen Beheer B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder/directeur, de heer W.Th.J. Jongen, hierna te noemen "de exploitant"

De gemeente en de exploitant samen hierna aan te duiden als: "partijen".

In aanmerking nemende:

- dat de exploitant de gemeente heeft verzocht om medewerking te verlenen aan de realisering van de in het exploitatiegebied Hoogh Gullepe, zijnde het terrein voormalig Dr. Ackenshuis, voorziene woningbouw;
- dat het bouwplan in strijd is met het vigerend bestemmingsplan Kern Gulpen;
- dat er sprake is van een toekomstig planologisch besluit als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;
- dat het bouwplan in het planologisch besluit mogelijk wordt gemaakt;
- dat de exploitant eigenaar is van het overgrote deel van de in het exploitatiegebied gelegen gronden;
- dat de gemeente eigenaar is van een klein gedeelte van de in het exploitatiegebied gelegen gronden;
- dat inmiddels genoegzaam gebleken is op basis van de kwaliteit van de in opdracht van de exploitant vervaardigde uitwerkingen van het planconcept, de exploitant in staat moet worden geacht de exploitatie van het gebied voormalig Dr. Ackenshuis uit te voeren;
- dat de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan de realisering van de in het exploitatiegebied Hoogh Gullepe voorziene woningbouw, zowel wat de gronden betreft, waarop de exploitant het recht van eigendom heeft verkregen, c.q. zal verkrijgen als voor wat de gronden betreft, waarvan de gemeente de eigendom heeft en in dit kader bereid is aan de exploitant over te dragen binnen de in deze overeenkomst genoemde voorwaarden;

- dat uit het bouwplan kosten voortvloeien met betrekking tot de bodemsanering, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van egaliseren, ophogen en afgraven;
- dat voorts uit het bouwplan kosten voortvloeien met betrekking tot de aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied;
- dat tussen de gemeente en de exploitant overeenstemming is bereikt omtrent de door de exploitant te betalen exploitatiebijdrage;
- dat aan de voorwaarden in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voldaan om geen exploitatieplan vast te stellen, nu het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;
- dat uit het bouwplan schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening;
- dat het stellen van eisen met betrekking tot de woningbouwcategorieën noodzakelijk wordt geacht;
- dat de exploitant onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico het bouwplan realiseert op basis van de randvoorwaarden die de gemeente daaraan stelt volgens de hierna volgende overeenkomst.

komen overeen als volgt:

Definities

Artikel 1

In deze exploitatieovereenkomst wordt verstaan onder:

- 1.1 Bouwplan: de realisering van 5 bouwkavels voor eigenbouw door particulieren, alsmede de bouw van 19 geschakelde eengezinswoningen op het perceel voormalig Dr. Ackenshuis, kadastraal bekend Gulpen sectie A 4460;
- 1.2 Bouwrijp: het voor bebouwing geschikt maken van de in bijlage 1 (verkavelingsplan tek. nr. 11-562, versie E d.d. 15-10-2012) van deze overeenkomst opgenomen gronden. Hieronder wordt onder meer verstaan:
 - de eventuele bodemsanering;
 - het verrichten van grondwerken, met inbegrip van egaliseren, ophogen en afgraven;
 - het verwijderen, versnipperen en afvoeren van houtopstanden.
- 1.3 Exploitatiegebied: het gehele, in het kader van het bouwplan door de exploitant te ontwikkelen gebied alsmede de tot de grondexploitatie behorende gronden welke zijn aangewezen voor de aan te leggen openbare ruimte, conform bijlage 1 behorende bij deze overeenkomst.

- 1.4 Exploitatiebijdrage: de door de exploitant, op grond van deze overeenkomst, aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.
- 1.5 Openbare ruimte: een vrij toegankelijke (stedelijke) ruimte, alwaar voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd.
- 1.6 Overeenkomst: de onderhavige overeenkomst.
- 1.7 Planologisch besluit / maatregel: besluit als bedoeld in artikel 3.1 Wro, strekkende tot de vaststelling van het bestemmingsplan Hoogh Gullepe.
- 1.8 Planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, welke onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de onder artikel 6.1 lid 2 bedoelde planologische maatregel.
- 1.9 Voorzieningen van openbaar nut: de in het exploitatiegebied aan te leggen voorzieningen van openbaar nut. Hieronder wordt verstaan:
- aanleg weg met parkeervoorzieningen en gescheiden rioleringsstelsel (incl. noodzakelijke bergingscapaciteit in regenwaterstelsel)
 - aansluiting op bestaand gemeentelijk rioleringsstelsel;
 - voorzieningen in het kader van de brandpreventie, zoals brandkranen met de nodige aansluitingen;
 - nutsvoorzieningen (zoals onder andere: gas, water, elektriciteit en kabel ten behoeve van televisie, internet, telefoon).
 - openbare verlichting en groenvoorziening
- 1.10 Woningbouwcategorie: een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen financieringscategorie voor woningbouw, waaromtrent in het planologisch besluit en deze overeenkomst regels worden gesteld.
- 1.11 Woonrijp: het eventueel gefaseerd, naar de definitieve vorm afwerken van het exploitatiegebied, waaronder onder meer wordt verstaan de aanleg van wegen, parkeervoorzieningen (conform de beleidsnota "Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Witterm", vastgesteld d.d. 16 december 2008 en overeenkomstig bijlage 2, tek.nr. 12-444, versie B d.d. 18-09-2012), in- en uitritten, riolering, verlichtingen, nutsvoorzieningen (zoals onder andere: gas, water, elektriciteit en kabel ten behoeve van televisie, internet, telefoon), groenvoorzieningen, straatmeubilair, het plaatsen van brandkranen en het maken van aansluitingen op de riolering, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.

Doel van de overeenkomst

Artikel 2

- 2.1 Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van enerzijds de door de exploitant te betalen exploitatiebijdrage in verband met het door de gemeente te beoordelen en vast te stellen toekomstig planologisch besluit, anderzijds de door de gemeente te leveren inspanningsverplichting door planologische medewerking te verlenen aan het bouwplan, alsmede het vastleggen van de over te dragen gronden over en weer.

Bepalingen inzake inrichting exploitatiegebied

Artikel 3

- 3.1 Exploitant zal voor eigen rekening en risico een plan voorbereiden om het exploitatiegebied bouwen woonrijp te maken en in te richten voor de realisering van woningbouw, met inbegrip van bijbehorende voorzieningen.

De exploitant zal de daartoe benodigde civiel- en cultuurtechnische werken (doen) aanleggen als aangegeven op de bijlagen 3 en 3a (tek.nr. 10-218, versie J d.d. 18-10-2012, resp. tek.nr. 12-543, versie D d.d. 07-12-2012) en overeenkomstig het door de exploitant in zijn opdracht en voor zijn rekening op te stellen, c.q. opgestelde en door de gemeente goed te keuren, c.q. goedgekeurde bestek en bestektekeningen volgens de Standaard RAW-bepalingen 2005.

Over de inschakeling en de keuze van externe adviseurs vindt overleg plaats met de gemeente.

Voor zover voor de aanleg van de vorengenoemde werken allereerst de toestemming van derden, zoals het Rijk, de Provincie en Waterschappen nodig zal zijn, zal de gemeente zich inspannen tot het verkrijgen daarvan.

- 3.2 De aanbesteding en uitvoering van de werkzaamheden voortvloeiende uit het bepaalde in artikel 3.1. gebeurt in opdracht van exploitant. Voorafgaande aan deze aanbesteding en uitvoering informeert de exploitant de gemeente daarover.

Vanwege de exploitant zal toezicht en directie worden gevoerd over de uitvoering van de werken en wel door middel van inschakeling van een deskundig adviesbureau welk de goedkeuring van de gemeente behoeft. Ingeval voor de gemeente bijzondere kosten ontstaan aangaande noodzakelijk toezicht pleegt de gemeente hierover tijdig overleg met exploitant en komen die kosten aanvullend voor rekening van exploitant.



- 3.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 4.5 is de exploitant verplicht met de aanleg van de in artikel 3.1. bedoelde werken, behorende bij fase 1, weergegeven op bijlage 4 (tek.nr.12-533, versie A d.d. 15-10-2012), een aanvang te nemen binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, waarbij voor exploitant een plicht geldt binnen drie maanden na datum intreden bedoelde onherroepelijkheid zo nodig ontvankelijke aanvraag voor de betreffende omgevingsvergunning bij de gemeente in te dienen.
- 3.4. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen tot bouw- en woonrijp maken zal de exploitant voor de aanvang van genoemde werken financiële zekerstelling krachtens bankgarantie/uitvoeringsgarantie via N.V. Nationale Borg-Maatschappij te Amsterdam of gelijkwaardige instelling of een naar het oordeel van de gemeente vergelijkbare zekerheid stellen ten behoeve van de gemeente ten bedrage van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro). Na het gereedkomen van de onderbouw kan de zekerstelling worden teruggebracht tot € 25.000,-- (zegge: vijfentwintigduizend euro). Deze zekerstelling zal door de gemeente worden vrijgegeven zodra de exploitant zal zijn ontslagen van de herstelverplichtingen als bedoeld in de artikelen 3.9 en 3.10 en geen projectmatig bouwverkeer meer van de betreffende wegen gebruik maakt. De financiële zekerstelling is opeisbaar zodra de termijn die door de gemeente in de ingebrekestelling voor nakoming van de betreffende verplichting zal zijn gesteld is verstreken.
- 3.5. Ten tijde van de afgifte van de financiële zekerstelling in de vorm van bankgarantie/uitvoeringsgarantie zal de exploitant des verlangd aantonen, dat aan de verplichting, vermeld in artikel 3.8 is voldaan, bij gebreke waarvan de gemeente gerechtigd zal zijn om een financiële zekerstelling van 100% van de aanneemsom te verlangen, aflopend naar mate het werk vordert met dien verstande dat 10% zal resteren totdat de exploitant zal zijn ontslagen van de herstelverplichtingen als bedoeld in de artikelen 3.9 en 3.10.
- 3.6. Partijen zullen tijdig in overleg treden over de door de exploitant te nemen maatregelen ten behoeve van een goede bereikbaarheid van het exploitatiegebied en ter beperking van overlast voor aan- en omwonenden van het exploitatiegebied.
- 3.7 De exploitant is gehouden om periodiek voor zijn rekening zorg te dragen voor het schoonhouden van bouwwegen c.q. wegen in aanleg en toeleidende wegen en het verwijderen van puin/afval/grond- en andere afvalstoffen tijdens de exploitatieduur binnen onderhavig exploitatiegebied, conform de in de Bouwverordening Gulpen-Witterm 2010 opgenomen bepalingen.

- 3.8 De exploitant is tevens gehouden om in de overeenkomst met de aannemer voor de uitvoering van de civiel- en cultuurtechnische werken, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de gemeente de bepaling op te nemen, dat de gemeente gerechtigd zal zijn om in de rechten van de exploitant jegens de aannemer(s) te treden, indien en zodra de gemeente aan bedoelde aannemer(s) bij aangetekend schrijven heeft bericht, dat de exploitant, na ommekomst van de in de ingebrekestelling te vermelden termijn van tenminste 14 dagen jegens de gemeente in gebreke is gebleven met betrekking tot de tijdige en behoorlijke oplevering van de onderwerpelijke werken. Hierbij zal tevens de bepaling moeten worden opgenomen, dat aan de gemeente bij de uitoefening van vorenbedoeld recht eventuele excepties en bedingen van de aannemer(s) jegens de exploitant niet tegen geworpen kunnen worden.
- 3.9 Indien na het tijdstip van de oplevering van de in artikel 3.8 bedoelde werken nog door bouwverkeer, van of in opdracht van de exploitant, van de wegen in het exploitatiegebied gebruik wordt gemaakt, is exploitant gehouden om, ook eventueel na verloop van de in het bestek voorgeschreven onderhoudstermijn van straten en trottoirs, op eerste vordering van de gemeente eventuele door het bouwverkeer aan de wegen veroorzaakte schade te herstellen.
- 3.10 Exploitant is en blijft voor de gemeente verantwoordelijk voor het herstellen van eventuele aan de wegen en infrastructuur in het exploitatiegebied, als ook aan bestaande aanliggende gemeentelijke wegen veroorzaakte schade door het bouwverkeer van, voor of in opdracht van in het projectgebied actieve eigenbouwers, gedurende een periode tot een jaar na afloop van de laatste voorgeschreven onderhoudstermijn voor straten en trottoirs als bedoeld in artikel 3.9, of zoveel eerder indien en in geval de datum van gereedmelding van de voorlaatste door eigenbouwers te realiseren woningen. Na het verstrijken van die datum zal exploitant van eigenbouwers geïnde en nog niet terugbetaalde dan wel verbeurd verklaarde waarborgsommen (€ 5.000,-- per bouwkaavel) of delen daarvan bij de gemeente in depot geven tot nadere zekerstelling.
- 3.11 Onder de in of krachtens deze overeenkomst gestelde en te stellen voorwaarden spant de gemeente zich in om , onverminderd het bepaalde in artikel 9 van deze overeenkomst, planologische medewerking aan het bouwplan te verlenen door de opname van het exploitatiegebied in het toekomstig bestemmingsplan Hoogh Gullepe met de togedachte bestemming Wonen 1 (W-1).
- 3.12 De gemeente brengt bij haar in eigendom zijnde gronden in voor de realisering van het project, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst.
- 3.13 De gemeente neemt na afronding van de realisering de voorzieningen ten algemene nutte met ondergrond van exploitant conform het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst over.

- 3.14 De kosten verband houdend met de aanleg van voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van de in bijlage 1 van deze overeenkomst opgenomen gronden komen voor rekening en risico van de exploitant.
- 3.15 De kosten verbandhoudend met het verhogen van de capaciteit van de nutsvoorzieningen komen voor rekening en risico van de exploitant.
- 3.16 Andere dan in artikel 1.11 genoemde aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, waardoor de onroerende zaken van de exploitant gebaat zijn, komen voor rekening en risico van de exploitant mits deze voorzieningen op verzoek en met instemming van de exploitant worden aangelegd.
- 3.17 - In de Willem Beekmanstraat/ Oude Maastrichterweg, grenzend aan het exploitatiegebied, zal van gemeentewege een apart regenwaterstelsel worden aangelegd. Op dit regenwaterstelsel zal het verhard oppervlak van de Willem Beekmanstraat en Oude Maastrichterweg (gedeeltelijk) worden aangesloten. Verder zal op dit regenwaterstelsel het verhard oppervlak van de eigenbouwkavels binnen het exploitatiegebied worden aangesloten. De leegloopvoorziening van bergingsriool zal eveneens lozen op het regenwaterstelsel. Met deze werkzaamheden zal een aanvang worden genomen binnen dezelfde termijn als genoemd in art. 3.3.
- Daarnaast worden van gemeentewege in de Willem Beekmanstraat twee extra parkeerplaatsen aangelegd in het kader van de vigerende parkeernorm als genoemd onder 1.11 van deze overeenkomst.
- De door de exploitant verschuldigde bijdrage in de kosten van de door de gemeente in dit artikel genoemde uit te voeren werken, bedraagt € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro) excl. BTW. De helft van dit bedrag (€ 25.000,--) zal door exploitant aan de gemeente worden voldaan binnen één maand na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Hoogh Gullepe. Het resterende gedeelte van € 25.000,-- wordt voldaan binnen één jaar na het gereed komen van de in dit artikel genoemde werken.

Bouwplan

Artikel 4

- 4.1 Het voorgenomen grondgebruik voor de gronden in het exploitatiegebied is aangegeven op de verbeelding, behorende bij het toekomstig bestemmingsplan Hoogh Gullepe, zoals opgenomen in bijlage 5 (tekening d.d. 11-06-2012) van deze overeenkomst. De exploitant verplicht zich om te realiseren uitsluitend hetgeen op de verbeelding is opgenomen en om in het vlak voor Wonen-1 de navolgende woonbebouwing met type woningen te realiseren:

- vijf bouwkvavels voor eigenbouw door particulieren, prijs vrij te bepalen door exploitant;
- vijf starterswoningen zonder garage voor de prijs van € 170.000,-- (zegge: eenhonderdenzeventigduizend euro), vrij op naam, (prijsspeil 2009, jaarlijkse indexering) waarvan drie gelegen in fase 1 en twee in fase 2;
- acht starters + woningen waarvan vier gelegen in fase 1 en vier in fase 2, prijs vrij te bepalen door exploitant.
- zes drive-in woningen in fase 2

- 4.2 Het stedenbouwkundig voorstel is op 10 november 2011 door de dorpsbouwmeester beoordeeld en deze gaat akkoord met de verdere uitwerking van het plan. Exploitant verplicht zich om uniformiteit in de verschijningsvorm van de nieuwe woningen en affiniteit met de woningen in de directe omgeving aan te brengen.
- 4.3. De exploitant heeft een verkavelingsplan vervaardigd dat in bijlage 1 van deze overeenkomst vastgelegd en opgenomen is.
- 4.4. Ten behoeve van het bouwplan verricht exploitant voor eigen rekening en risico het bodem- en akoestisch onderzoek, een draagkrachtonderzoek i.v.m. aanleg riolering en weglichaam, alsmede alle overige noodzakelijke onderzoeken; de rapporten daarvan worden aan de gemeente om niet geleverd ten behoeve van publiekrechtelijke procedures.
- 4.5. Exploitant zal zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval uiterlijk binnen drie maanden nadat 70% van de projectbouw-woningen zijn verkocht met de bouw van de projectbouw-woningen starten. Exploitant verplicht zich zo tijdig mogelijk de ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning bij de gemeente in te dienen. Partijen maken hiertoe nadere afspraken over daadwerkelijke termijnen van realisering van woningbouw, welke afhankelijk van de omstandigheden in overleg kunnen worden gewijzigd.
- 4.6. De Gemeente zal zoveel mogelijk bevorderen, dat ter afdoening van ontvankelijke aanvraag, tijdig de vereiste omgevingsvergunning wordt verleend en dat voor zover nodig administratiefrechtelijke c.q. publiekrechtelijke belemmeringen tijdig worden weggenomen, uiteraard met inachtneming van de ter zake geldende voorschriften alsmede met inachtneming van het verkavelingsplan.
- 4.7  Alle verkoopwoningen die door de exploitant gebouwd worden dienen te worden gebouwd volgens de kwaliteitsnormen van de garantieregeling van het Garantie Instituut Woningbouw. Deze woningen zullen tevens zoveel mogelijk worden gebouwd met inachtneming van de bepalingen van de overeenkomst duurzaam bouwen binnen de gemeenten van het gewest Maastricht en Mergelland.

Belemmeringen, vergunningen, bestemmingsplanwijzigingen

Artikel 5

- 5.1 In geval belemmeringen optreden die de ongewijzigde uitvoering van het project c.q. het vigerende dan wel nog vast te stellen bestemmingsplan niet tijdig mogelijk maken, zullen partijen onverwijld met elkaar in overleg treden over de alsdan te nemen maatregelen.
- Onder belemmeringen worden in dit verband in ieder geval verstaan de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen besluiten van de gemeente die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de bouwplannen en de gevolgen van het al dan niet verlenen van goedkeuringen van hogere overheden terzake. Indien de gemeente in dit kader de ondersteuning behoeft van nog aan te wijzen externe adviseurs, zullen partijen ook daarover in overleg treden en zal exploitant de aan die inschakeling verbonden kosten voor de gemeente aan haar vergoeden, een en ander op basis van de desbetreffende declaraties van de adviseur. De adviezen worden onverwijld aan de exploitant ter beschikking gesteld.
- 5.2 De exploitant zal eventueel namens de opdrachtgever voor de bouw van de te realiseren woonbebouwing c.a. zorg dragen voor de aanvraag van de benodigde vergunningen. De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich met voortvarendheid ervoor zorg te dragen dat de benodigde vergunningen, toestemmingen en goedkeuringen, met in acht name van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen en procedures, tijdig worden verkregen en/of verstrekt.
- 5.3 De gemeente verleent medewerking aan een partiële wijziging van het herziene bestemmingsplan, indien uit onderling overleg tussen partijen over de wijziging en de gevolgen daarvan, gebleken is dat zich zodanige ontwikkelingen of omstandigheden voordoen dat dit noodzakelijk c.q. wenselijk is. De kosten van de planwijziging komen voor rekening van de exploitant.

Grondoverdracht aan de exploitant

Artikel 6

- 6.1 De gemeente draagt in eigendom over aan de exploitant een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Gulpen sectie A, nummer 4400, zoals op de aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen geparafeerde situatietekening, tekeningnummer 12-348, versie B d.d. 18-09-2012 in rood gearceerde kleur is aangegeven. Deze tekening is als bijlage 6 bij deze overeenkomst is gevoegd.

De exploitant kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. De exploitant zal deze gronden in eigendom aanvaarden als blijkt dat zich in die gronden geen stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de bestemming. Overdracht van de gronden vindt plaats op basis van grondruil. De akte van ruiling zal worden gepasseerd door een, na overleg met de gemeente, door de exploitant aan te wijzen notaris. De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van ruiling.

- 6.2 De exploitant kan het perceel alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. De aflevering wordt in geval van vervroegde ingebruikneming geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.
- 6.3 Vanaf de aflevering of vervroegde ingebruikname als omschreven in art. 6.2 is het perceel voor risico van de exploitant.
- 6.4 Het perceel zal aan exploitant in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de overdracht bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 6.5 Alle lasten en belastingen, welke van het perceel worden geheven, komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de exploitant.

Grondoverdracht aan de gemeente.

- 6.6 Exploitant verplicht zich tot overdracht in eigendom, beheer en onderhoud aan de Gemeente van de voor openbare dienst bestemde gronden, zulks met inbegrip van de daarop c.q. daarin gerealiseerde openbare voorzieningen, zodra deze naar genoegen van de Gemeente zijn uitgevoerd.

Het betreft gedeelten van het perceel respectievelijk kadastraal bekend gemeente Gulpen sectie A, nummer 4460 zoals op de aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen gearafaerde situatietekening, tekeningnummer 12-348, versie B d.d. 18-09-2012 (bestaande en nieuwe situatie) gearceerd in geel/oranje kleur is aangegeven. Deze tekening is als bijlage 6 bij deze overeenkomst gevoegd en is niet bestemd om te worden ingeschreven in de openbare registers.

- 6.7 De over te dragen gronden zullen worden geleverd vrij van hypotheken en beslagen en de exploitant zal vrijwaring verlenen voor uitwinning. De notariële akte van ruiling van de in dit artikel bedoelde gronden dient zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen zes maanden te worden gepasseerd nadat de aannemer van de desbetreffende werken aan zijn onderhoudsverplichtingen heeft voldaan. De aflevering wordt geacht te hebben plaatsgevonden zodra de akte van ruiling zal zijn gepasseerd. De gemeente zal de voor de openbare dienst bestemde gronden in eigendom aanvaarden als blijkt dat zich in die gronden geen stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de bestemming.
- 6.8 Vanaf de aflevering, zijn de gronden voor risico van de gemeente.
- 6.9 De juiste grootte en ligging van de gronden zal worden bepaald na ambtshalve opmeting.
- 6.10 Deze grondruiltransactie geschiedt met gesloten beurzen.
- 6.11 Alle kosten en rechten verbonden aan deze grondruiltransactie en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting zijn voor rekening van de exploitant.
- 6.12 De akte van ruiling zal worden gepasseerd door een, na overleg met de gemeente, door de exploitant aan te wijzen notaris. De aflevering van de gronden wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van ruiling.

Planschade

Artikel 7

- 7.1 De exploitant is aan de gemeente de te maken kosten verschuldigd in verband met de toekenning van een tegemoetkoming in schade door de gemeente aan derden ingevolge afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, met betrekking tot de onder artikel 6.1 lid 2 bedoelde planologische maatregel, tot de werkelijke hoogte van die kosten met inbegrip van de daarover verschuldigde wettelijke rente.
- 7.2 De exploitant verklaart ermee bekend te zijn dat de mogelijkheid bestaat om door middel van een planschade-risicoanalyse, uit te voeren in opdracht en voor rekening en risico van de exploitant, door een daarin gespecialiseerd bureau, indicatief inzicht te verkrijgen in de omvang van de mogelijk te verwachten schade.

- 7.3 De gemeente en de exploitant komen overeen dat, steeds nadat door de gemeente een tegemoetkoming in schade is toegekend en uitgekeerd, de exploitant het bedrag van tegemoetkoming in schade aan de gemeente is verschuldigd, en op het eerste schriftelijke verzoek van de gemeente binnen een maand na dagtekening van dat verzoek aan haar zal uitbetalen.
- 7.4 De gemeente zal de exploitant schriftelijk in kennis stellen van elke aanvraag om tegemoetkoming in schade en zal de exploitant bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Gulpen-Wittern 2008.
- 7.5 Indien de exploitant toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van hetgeen is gesteld in artikel 7.3 is de exploitant zonder aanmaning of andere voorgaande verklaring een boete van € 2.500,- verschuldigd voor elke dag dat de tekortkoming voortduurt.

Duur, aanpassing, ontbinding en beëindiging van de overeenkomst

Artikel 8

- 8.1 Deze overeenkomst treedt in werking nadat de gemeente en de exploitant met de overeenkomst hebben ingestemd en de overeenkomst door partijen is ondertekend.
- 8.2 Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst mogelijk moet zijn en zullen in dat geval middels onderling overleg een aanpassing trachten te bewerkstelligen en neerleggen in een nadere overeenkomst. Zulks is beperkt tot het voordoen van gewijzigde omstandigheden, welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of een van hen niet langer verantwoord maakt.
- 8.3 Indien het in artikel 8.2 bedoelde overleg niet tot overeenstemming en / of een nadere overeenkomst leidt, heeft de meest gerede partij het recht dit te beschouwen als een geschil en dit geschil voor te leggen aan de rechter overeenkomstig het bepaalde in artikel 11.
- 8.4 Indien een der partijen tekort schiet in de nakoming van een of meer verplichtingen uit deze overeenkomst kan de wederpartij haar schriftelijk per aangetekend schrijven in gebreke stellen, waarbij aan de partij aan wie de ingebrekestelling is gericht een redelijke termijn wordt gegund om alsnog de verplichtingen na te komen.

- 8.5 Elke partij is onmiddellijk in verzuim als zij binnen de voor nakoming gestelde termijn niet nakomt of als de nakoming van de verplichting anders dan door overmacht binnen de overeengekomen termijn reeds blijvend onmogelijk is.
- 8.6 De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, na ingebrekestelling onder het stellen van een redelijke termijn en zonder rechtelijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden, indien de exploitant zonder daarvoor voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente te hebben verkregen, zijn contractpositie overdraagt.
- 8.7 De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds zonder rechtelijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien de exploitant in staat van faillissement is geraakt, surséance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding, dan wel anderszins de vrije beschikking verliest over zijn vermogen.
- 8.8 Aan een ontbinding op grond van de artikelen 8.6 en 8.7 zal de exploitant geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, noch zal restitutie worden verleend van de uit hoofde van deze overeenkomst door de exploitant betaalde bedragen.

Publiekrechtelijke positie

Artikel 9

- 9.1 Het in de onderhavige overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van gemeente onverlet. Publiekrechtelijk handelen van gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente zal derhalve nimmer een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen of leiden tot vergoeding van schade.

Overdracht van rechten en plichten aan derden

Artikel 10

- 10.1 In geval de gemeente toestemming heeft verleend in de zin van artikel 8.6 van deze overeenkomst, verplicht en verbindt de exploitant zich jegens de gemeente, het bepaalde in artikelen 3, 4, 6, 7 en 8 bij overdracht van haar contractpositie dan wel het geheel of een gedeelte van het exploitatiegebied, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000 (zegge: honderdduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel geleden schade te vorderen.

- 10.2 Op gelijke wijze als hierboven bepaald alsmede op verbeurte van de voormelde boete, verbindt de exploitant zich jegens de gemeente tot het bedingen van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 3, 4, 6, 7 en 8 als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden.

Geschillenregeling

Artikel 11

- 11.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Bijlagen

Artikel 12

- 12.1 Bij de overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

Bijlage 1 : Verkavelingsplan tek.nr. 11-562, versie E d.d. 15-10-2012

Bijlage 2 : Parkeerbalans tek.nr 12-444, versie B d.d. 18-09-2012

Bijlage 3 : Afwateringsplan tek.nr. 10-218, versie J d.d. 18-10-2012

Bijlage 3a: Principedoorssnedes tek.nr. 12-543, versie D d.d. 07-12-2012

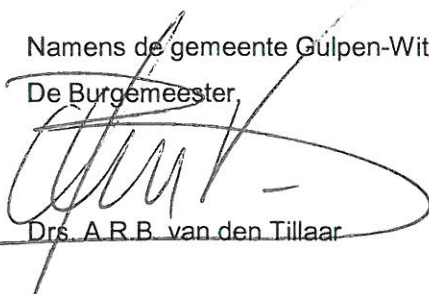
Bijlage 4 : Fasering tek.nr. 12-533, versie A d.d. 15-10-2012

Bijlage 5 : Verbeelding behorende bij toekomstig bestemmingsplan Hoogh Gullepe

Bijlage 6 : Bestaande / nieuwe situatie tek.nr. 12-348, versie B d.d. 18-09-2012

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud te Gulpen d.d. 19 december 2012

Namens de gemeente Gulpen-Wittem,
De Burgemeester,


Drs. A.R.B. van den Tillaar

Namens Vastgoed Ontwikkelings Centrum II B.V.


W.Th.J. Jongen.

Bijlage 1: Inrichting terrein Hoogh Gullepe te Gulpen - ontwerp verkavelingsplan

Kavelnr.	Oppervlakte
1	212.83 m ²
2	151.18 m ²
3	141.49 m ²
4	215.12 m ²
5	231.17 m ²
6	140.32 m ²
7	219.38 m ²
8	246.40 m ²
9	144.30 m ²
10	221.01 m ²
11	204.35 m ²
12	137.78 m ²
13	257.35 m ²
14	236.16 m ²
15	228.56 m ²
16	232.43 m ²
17	237.52 m ²
18	183.33 m ²
19	192.34 m ²
20	508.84 m ²
21	518.13 m ²
22	563.24 m ²
23	625.66 m ²
24	569.56 m ²



Datum 15-10-2012
Tekeningnr.: 11-562
Versie E
Schaal 1:200

Bijlage 2: Inrichting terrein Hoogh Gullepe te Gulpen - parkeerbalans



Parkeerbalans verkaveling 18-09-2012:

Parkeervoorzieningen op privé-terrein: (Aantal woningen x parkeervoorziening)

Kavels zonder oprit :	5 x 0 =	0
Kavels met enkele oprit :	14 x 1 =	14
Kavels met dubbele oprit :	5 x 2 =	10

totaal aantal parkeerplaatsen
op privé-terrein: 24

Parkeernorm: (aantal woningen x parkeernorm)

Geschakelde woningen zonder oprit	5 x 1,3 =	6,5
Geschakelde woningen met oprit	14 x 1,5 =	21
Vrijstaande woningen	5 x 2 =	10

totaal aantal benodigde parkeerplaatsen
volgens parkeernorm: 37,5 --> 37 (afgerond)

Aantal benodigde openbare
parkeerplaatsen tbv plan: 37 - 24 = 13

Aantal openbare parkeerplaatsen
in huidige situatie: 17

**Totaal aantal benodigde
openbare parkeerplaatsen: 13 + 17 = 30**

 Parkeerplaats op openbaar terrein: 30 stuks

 parkeerplaats op eigen terrein: 24 stuks



BROUWERS
adviesbureau

Datum 18-09-2012
tekeningnr.: 12-444

Versie B
Schaal 1:200

AFWATERINGSPLAN

- UITGANGSPUNTEN:
- SLECHTE K-WAARDE, UITGANGSPUNT IS BERGINGSVOORZIENING
 - LEEGLOOPVOORZIENING MIDDELS KOLKEN
 - BERGING VANAF 113,90 m + N.A.P. (HOOGTE LEEGLOOPVOORZIENING)
 - KAVELS EN AANGEGEVEN DEEL OPENBARE VERHARDING WORDT AFGEKOPPELD
 - BENODIGDE BERGING 35mm
 - VERHARD KAVELOPPERVLAK 40%
 - MINIMALE DEKKING INFILTRATIEBUIJS/REGENWATERRIOL ONDER RIJWEG 1,20 m
 - REGENWATERRIOL WORDT ONTWERPEN VOOR EEN REGENBUI MET EEN HERHALINGSTIJD VAN T=5 JAAR



GEBIED 1: MAAIVELDHOOGTE VAN 117,00 TOT 118,50 m +N.A.P.
WONINGEN MET REGENWATER OP BERGINGSRIOL STRENGEN R05-R06-R07-R08

VERHARD OPPERVLAK:

OPENBARE VERHARDING: 835 m2
KAVELOPPERVLAK 2.530 m2 x 40% 1.015 m2
TOTAAL 1.850 m2

BENODIGDE BERGING: 1.850 x 35 mm = 65 m3

AANWEZIG: BERGINGSRIOL
STRENG R05-R06: 1,00 m3/m, TOTALE LENGTE 30 m
STRENGEN R06-R07-R08: 0,70 m3/m, TOTALE LENGTE 50 m
AANWEZIGE BERGING: (1,00 30 + 0,70 x 50) = 65 m3

SYSTEEM IN PUT R05 VOORZIEN VAN LEEGLOOPVOORZIENING



GEBIED 2: MAAIVELDHOOGTE VAN 114,70 TOT 117,00 m +N.A.P.
WONINGEN MET REGENWATER OP REGENWATERRIOL STRENGEN R03-R04-R05

VERHARD OPPERVLAK:

OPENBARE VERHARDING: 1.480 m2
KAVELOPPERVLAK NIEUWBOUW 1.350 m2 x 40% 540 m2
KAVELOPPERVLAK BESTAANDE BEBOUWING 1.120 m2 x 40% 450 m2
TOTAAL 2.470 m2

BENODIGDE DIAMETER REGENWATERRIOL STRENGEN R01-R02-R03-R04-R05
Uitgangspunt is dat een regenbui met een herhalingsstijd van T=5 jaar afgevoerd moet kunnen worden, zonder wateroverlast te veroorzaken. De maximale bui-intensiteit is 160 l/s/ha

Benodigde afvoer 2.470 x 160 = 39,5 l/s

Indien een PVC-Buis Ø 315 mm wordt aangelegd met een verhang van 1 : 300 bedraagt de afvoercapaciteit 65 l/s. Dit is ruim voldoende om een regenbui met een herhalingsstijd van 5 jaar te kunnen afvoeren. Tevens is er nog voldoende capaciteit aanwezig om de overstort- en/of leegloopvoorziening vanuit put 5 te kunnen afvoeren.



GEBIED 3: MAAIVELDHOOGTE VAN 113,90 TOT 118,50 m +N.A.P.
WONINGEN MET REGENWATER OP REGENWATERRIOL STRENGEN R01-R09-R10-R11

VERHARD OPPERVLAK:

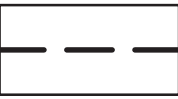
OPENBARE VERHARDING: 800 m2
KAVELOPPERVLAK 2.683 m2 x 40% 1.075 m2
EXTRA VERHARD OPPERVLAK (CONFORM OPGAVE GEMEENTE) 1.000 m2
TOTAAL 2.875 m2

BENODIGDE DIAMETER REGENWATERRIOL STRENGEN R01-R09-R10-R11
Uitgangspunt is dat een regenbui met een herhalingsstijd van T=5 jaar afgevoerd moet kunnen worden, zonder wateroverlast te veroorzaken. De maximale bui-intensiteit is 160 l/s/ha

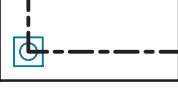
Benodigde afvoer 2.875 x 160 = 46,0 l/s

Indien een PVC-Buis Ø 315 mm wordt aangelegd met een verhang van 1 : 300 bedraagt de afvoercapaciteit 65 l/s. Dit is ruim voldoende om een regenbui met een herhalingsstijd van 5 jaar te kunnen afvoeren.

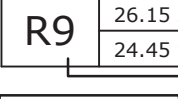
BENODIGDE DIAMETER REGENWATERRIOL VANAF PUT R01
Vanaf put R01 bedraagt de benodigde afvoercapaciteit van de leiding 39,5 + 46 = 85,5 l/s. Met een PVC-Buis Ø 400 en een verhang van 1:300 kan 120 l/s worden afgevoerd.



FASEGRENS



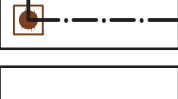
BERGINGS- / RWA-RIOL



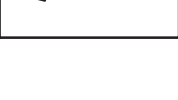
HOOGTE BOVENKANT PUTDEKSEL RWA RIOL
HOOGTE BINNEN ONDERKANT LAAGST GELEGEN RIOLBUIJS
KONTROLEPUTNUMMER



GLOBALE MAAIVELDHOOGTE - NIEUWE SITUATIE



DWA-RIOL



BESTAAND RIOOL



WIJZIGING / N.A.V. :	STATUS	TEK	PL	PAR.	DATUM	LETTER
Infiltratielocatie gewijzigd in bergingsriol	Definitief	RP	TM		18-10-2012	J
Toevoegen fasegrens	Definitief	HN	TM		15-10-2012	J
Infiltratiekokers in gebied 1 vervangen door infiltratiebuis	Definitief	HN	TM		18-09-2012	H
Infiltratiekokers in gebieden 2 en 3 vervangen door regenwaterriol.	Definitief	RP	TM		09-07-2012	G
Berekeningen aangepast naar nieuw ontwerp.	Definitief	RP	TM		03-04-2012	F
Regenwater kavels en deel rijweg Oude Maasdijkweg en Willem Beekmanstraat aangesloten op ondergrondse regenwaterriol.	Definitief	RP	TM		09-06-2010	E
Kadestraal: grens projectiewerkzaamheden aangepast.	Definitief	RP	TM		09-06-2010	D
Opmerkingen projectiewerkzaamheden dd. 10-05-2010 verwerkt op tekening.	Definitief	RP	TM		11-05-2010	C
	Concept	RP	TM		04-05-2010	A

VASTGOED ONTWIKKELINGS CENTRUM BV

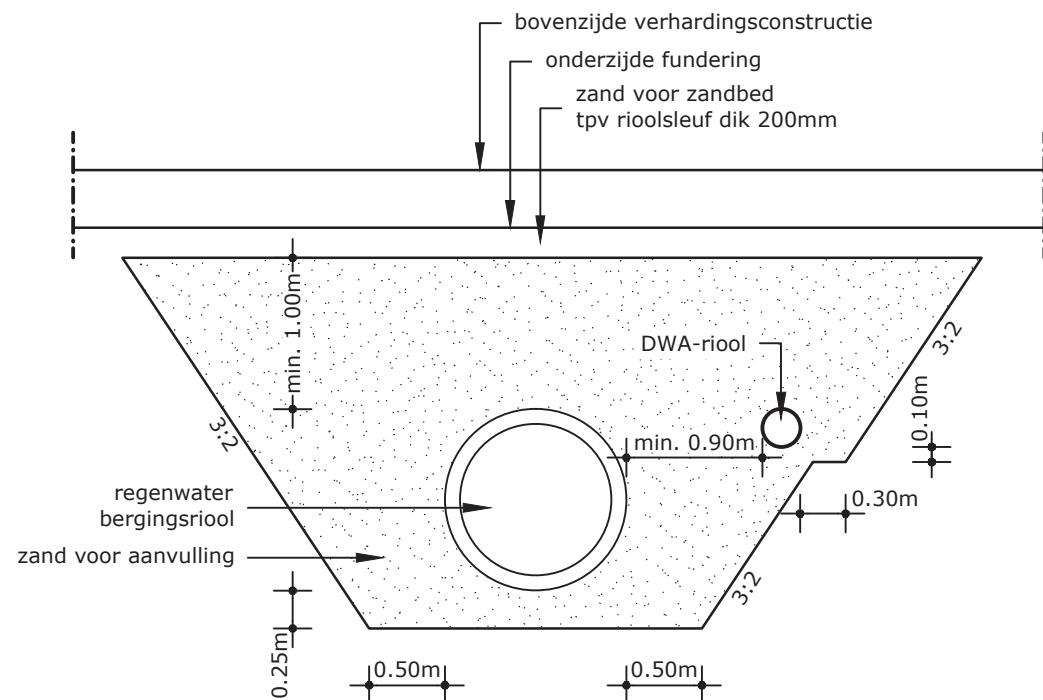
INRICHTING TERREIN HOOGH GULLEPE TE GULPEN
BIJLAGE 3: INRICHTINGS- EN AFWATERINGSPLAN



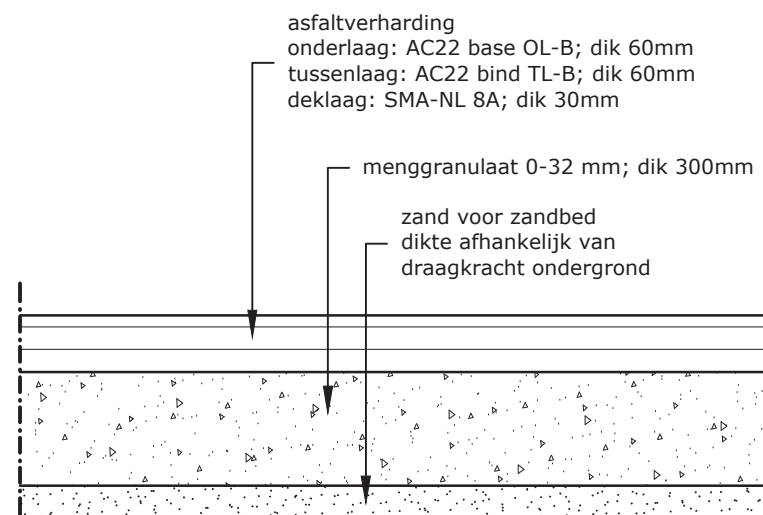
PROJECTNUMMER: GUL-003-01	SCHAAL: 1 : 250
TEKENINGNUMMER: 10-218	BESTEKNUMMER:



Minderbroederweg 150 Postbus 245
6500 XG Roermond 6500 XG Roermond
T 0475 334 651 F 0475 334 400 E info@brouwers.com
www.brouwers.com

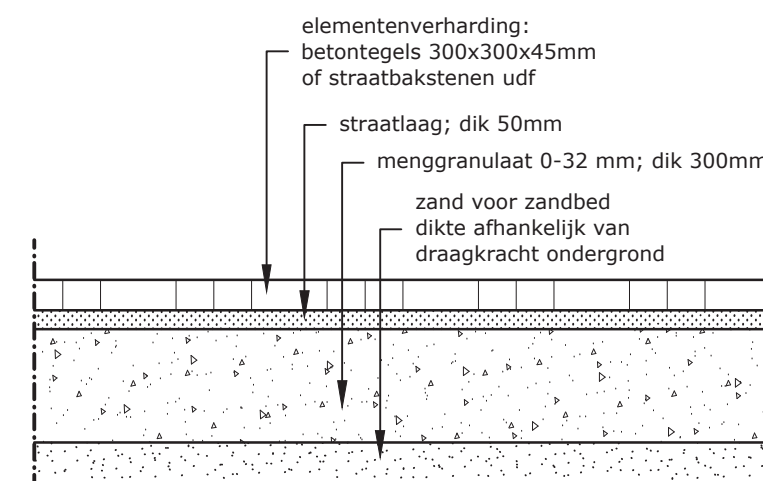


Principedoorsnede riolsleuf
Schaal 1:50



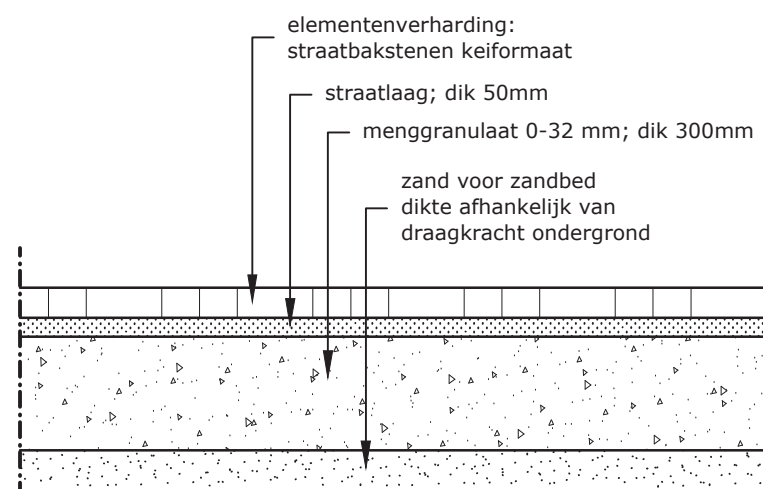
kantopsluiting rijweg d.m.v. geleideband 50/200x250mm

Principedoorsnede opbouw rijweg
Schaal 1:20

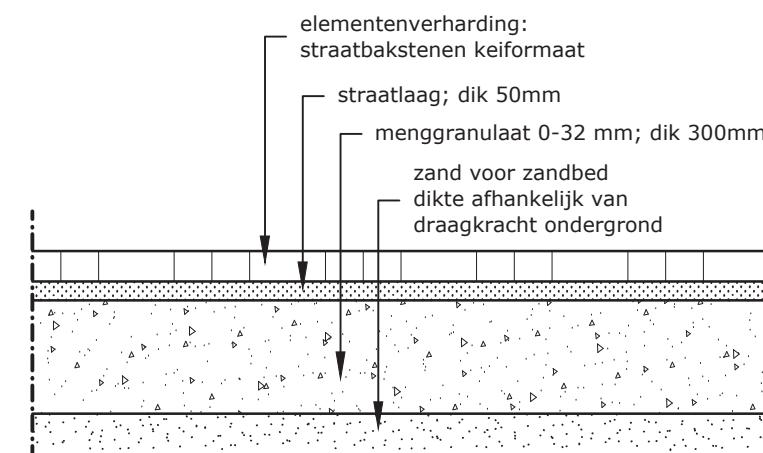


- kantopsluiting tussen rijweg en trottoir d.m.v. geleideband 50/200x250mm
- kantopsluiting tussen trottoir en perceelsgrens d.m.v. opsluitband 80x200mm

Principedoorsnede opbouw trottoir
Schaal 1:20



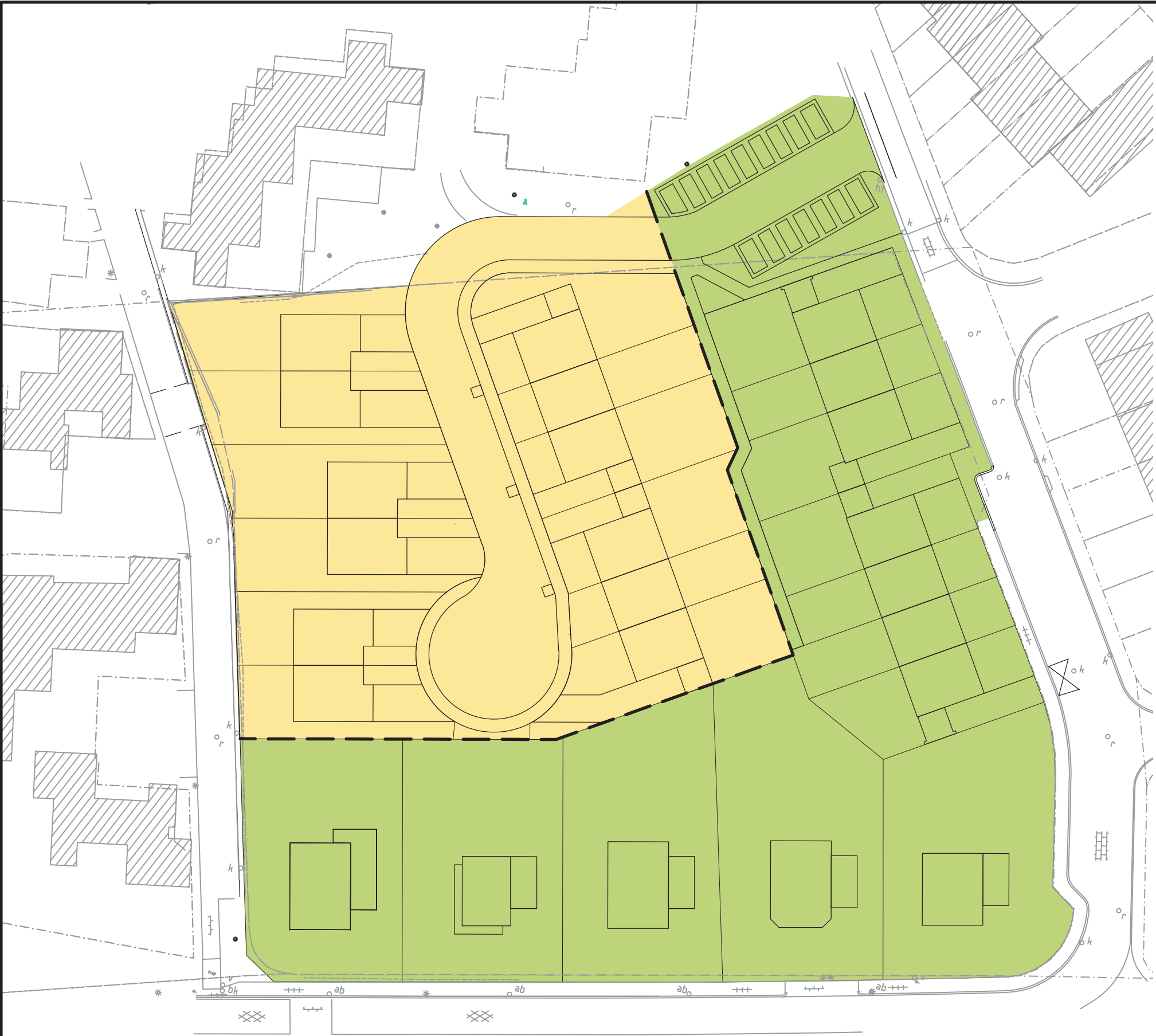
Principedoorsnede opbouw parkeerplaatsen
Schaal 1:20



- kantopsluiting tussen rijweg en trottoir d.m.v. geleideband 50/200x250mm
- kantopsluiting tussen trottoir en perceelsgrens d.m.v. opsluitband 80x200mm

Principedoorsnede opbouw trottoir tpv draaicirkel
Schaal 1:20

 BROUWERS adviesbureau	VASTGOED ONTWIKKELINGS CENTRUM BV			TEK	PL	PAR.	DATUM	LETTER
				HN	TM		07-12-2012	D
	INRICHTING TERREIN HOOGH GULPEPE TE GULPEN							
	BIJLAGE 3A: PRINCIPEDOORSNEDES							
PROJECTNR.: GUL-003-01	TEKENINGNR.: 12-543	SCHAAL: 1:20/1:50	BESTEKNR.:					
Minderbroederssingel 15D 6041 KG Roermond	Postbus 245 6040 AE Roermond	T 0475 334 651 F 0475 311 400	E info@brouwers.com I www.brouwers.com					



LEGENDA

-  FASEGRENS
-  FASE 1
-  FASE 2



BROUWERS
adviesbureau

VASTGOED ONTWIKKELINGS CENTRUM BV
INRICHTING TERREIN HOOGH GULLEPE TE GULPEN
BIJLAGE 4: FASERING



PROJECTNR.: GUL-003-01	TEKENINGNR.: 12-533	SCHAAL: 1:500	BESTEKNR.:
Minderbroederssingel 15D 6041 KG Roermond	Postbus 245 6040 AE Roermond	T 0475 334 651 F 0475 311 400	E info@brouwers.com I www.brouwers.com



Bijlage 5



Legenda

Plangebied plangebied

Bestemmingen

enkelbestemmingen

Verkeer

Wonen

Aanduidingen

bouwvlak bouwvlak

bouwaanduidingen [bg]

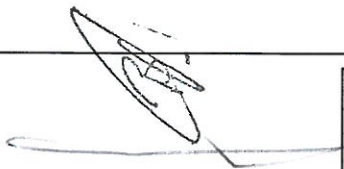
bijgebouwen [bg]

maatvoeringsaanduidingen

maximum aantal wooneenheden

Verklaringen

ondergrond



BESTEMMINGSPLAN HOOGH GULLEPE

Gemeente Gulpen-Wittem

NL.IMRO.1729.BPLKOM01001-ON01

schaal:	1:1000
formaat:	A4
concept:	11-06-2012 / RvD

voortwerp:	 / tekelaar
ontwerp:	25-09-2012 / LF
vastgesteld:	 / tekelaar

projectnr. BRO:	211x04387
projectnr. VMP:	12BROTE027
bestandsnaam:	12BROTE027-003.dwg

BRO

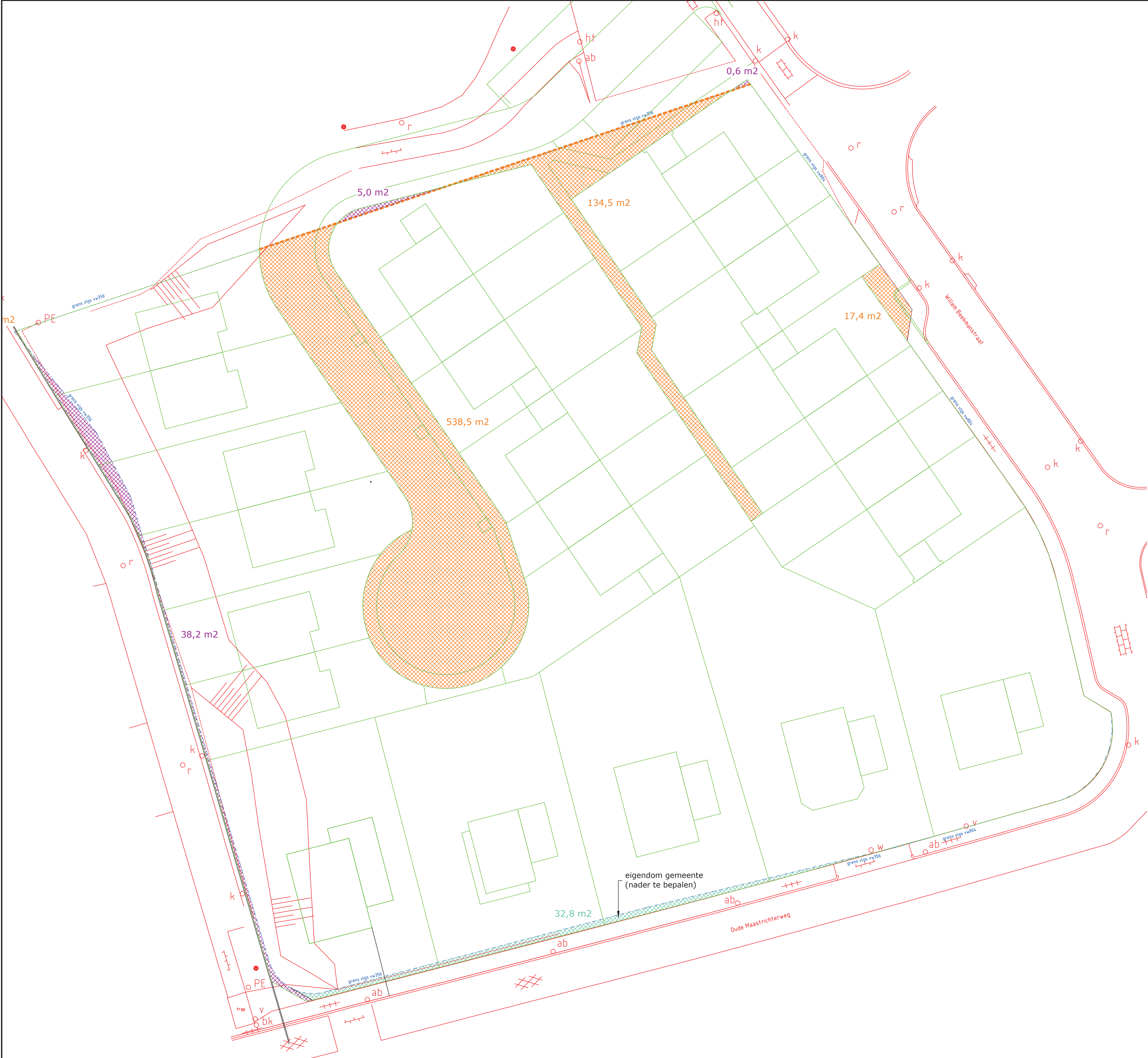
Ruimte om in te leven

Industriestraat 94
5831 PK Tegelen
T 077 373 08 01

www.bro.nl
tegelen@bro.nl
F 077 373 78 94

verteelding: Viewpoint bv ©
www.viewpointbv.nl





LEGENDA

- BESTAANDE SITUATIE (INMETING MEI 2011)
- NIEUWE SITUATIE
- KADASTRALE GRENZEN CONFORM VELDWERKEN
- PROJECTGRENZ GEMEENTE-PROJECTONTWIKKELAAR
- EIGENDOM VOC NAAR GEMEENTE GULPEN-WITTEM
- EIGENDOM GEMEENTE GULPEN-WITTEM NAAR VOC
- EIGENDOM GEMEENTE (NADER TE BEPALEN)

WIJZIGING / N.A.V. :						STATUS	TEK	PL	PAR.	DATUM	LETTER
Definitief						HN	TM			18-09-2012	B
Concept						RP	TM			09-07-2012	A

VASTGOED ONTWIKKELINGS CENTRUM BV

INRICHTING TERREIN HOOGH GULPE TE GULPEN
BIJLAGE 6: BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE INCLUSIEF KADASTRALE GRENZEN

PROJECTNUMMER:
GUL-003-01
TEKENINGNUMMER:
12-348

SCHMAAL:
1 : 200
BESTEKNUMMER:

Minderbroedersdijk 15D Postbus 245
6200 AG Boermond

T 0475 334 651 E info@brouwers.com
F 0475 311 400 I www.brouwers.com

C:\Users\h.nijens.BROUWERS\appdata\local\temp\ACPublish_1608\Bijlage 6; 12-348 Bestaande en nieuwe situatie incl. kadastrale grenzen. Versie 6

Bijlage 4
Wateradvies en aanvullend wateradvies



I.13.01501

Waterschap
Roer en Overmaas



Het College van burgemeester en
wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem
Postbus 56
6270 AB GULPEN

Sittard, 25 FEB 2013

uw kenmerk : -
uw brief van : 10 januari 2013
ons kenmerk : 201301012

gemandateerde bevoegdheid:
wateradvies

onderwerp:
wateradvies bestemmingsplan
"Hoogh Gullepe"

GEMEENTE GULPEN-WITTEM			
Poststuk nr.			
26 FEB 2013			
Zaak.nr.			
Burg.	Secr.	Behand.	Kopie
	h	bprc	

behandeld door : M. Bodelier
doorkiesnummer : 046-4205821
e-mail : h.bodelier@overmaas.nl

Geacht College,

Op 10 januari 2013 heeft u een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas* voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan. Het plan betreft de realisatie van 24 grondgebonden woningen op de locatie Willem Beekmanstraat-Oude Maastrichterweg in Gulpen.

In of nabij het plangebied bevinden zich geen primaire oppervlaktewateren of zuiverings-technische werken. Ook ligt het plan niet in een grondwaterbeschermingsgebied of het beheersgebied van Rijkswaterstaat. Dit wateradvies beperkt zich daarom tot de invulling die is gegeven aan een duurzaam watersysteem.

Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- In de waterparagraaf wordt aangegeven dat voor de benodigde hemelwaterberging 35 mm als uitgangspunt is genomen. Uit het afwateringsplan blijkt dat dit enkel wordt toegepast voor deelgebied 1. Wij verzoeken u ook voor de deelgebieden 2 en 3 met 35 mm te rekenen.
- Bij het gekozen systeem van infiltratiekratten en infiltratieriool is niet inzichtelijk gemaakt of deze voorzieningen ook binnen 24 uur weer beschikbaar zijn voor een nieuwe bui T=25 (35 mm in 45 minuten). U dient hier meer inzicht in te geven, zeker omdat is aangegeven dat de infiltratiewaarden slecht zijn.
- Wij verzoeken u ook een doorkijk te maken naar een bui T=100 (45 mm in 30 minuten) om een beeld te geven wat de gevolgen zijn van een extreme bui. Zodoende kunnen de juiste maatregelen worden getroffen om wateroverlast tegen te gaan.

- Wij adviseren u niet-uitloogbare bouwmaterialen te gebruiken om zo mogelijke verontreiniging van het schone hemelwater te voorkomen. Uit de waterparagraaf blijkt nu niet of dit wordt toegepast. We verzoeken u dit aan te vullen.

Wij verwachten dat u de genoemde punten verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
Bij eventuele vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met de heer Bodelier.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,



ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.



Kopie

Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gulpen-Wittem
Postbus 56
6270 AB GULPEN

Adviesbureau Brouwers B.V.	
Project: <i>Gul003-01</i>	
nr.: <i>0133</i>	datum: <i>26.3.13</i>
uitvoerende: <i>NW</i>	
originelen bij:	
fax:	
opm:	

Sittard, 25 MRT 2013

uw kenmerk : -
uw brief van : -
ons kenmerk : 201303207

behandeld door : H.G.M. Bodelier
doorkiesnummer : 046-4205821
e-mail : h.bodelier@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
wateradvies

onderwerp:
aanvullend wateradvies "Hoogh Gullepe"

Geacht College,

Op 10 januari 2013 heeft u, een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas* voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan.

Op 25 februari 2013 is er een wateradvies gegeven met kenmerk 201301012.

Op 15 maart 2013 heeft er naar aanleiding van ons wateradvies een overleg plaatsgevonden tussen gemeente Gulpen-Wittem, Waterschap Roer en Overmaas en adviesbureau Brouwers.

Het adviesbureau heeft hierover een notitie (kenmerk GUL00301.005) gemaakt, die door ons op 21 maart 2013 per e-mail is ontvangen. Uit het overleg en de notitie is gebleken dat de opmerkingen uit het wateradvies voldoende worden ondervangen door het aansluiten van de deelgebieden 2 en 3 op het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel.

Bij eventuele vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met de heer H.G.M. Bodelier. Een afschrift van deze brief is verstuurd aan Adviesbureau Brouwers bv.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,

ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.

Bijlage 5
Zienswijze provincie Limburg



I.13.01634

De Raad van de gemeente Gulpen-Wittem
Postbus 56
6270 AB GULPEN

provincie limburg



GEMEENTE GULPEN-WITTEM

Poststuk nr.

- 1 MRT 2013

Zaak.nr.

Burg.

Secr.

Behand.

Kopie

bprd

grij

VERZONDEN 28 FEB 2013

Cluster/Bureau ROZ
Ons kenmerk 2013/11620
Vpl. Nummer
E-mail lam.baeten@prvlimburg.nl
Bijlage(n) -

Behandeld L.A.M. Baeten
Uw kenmerk
Telefoon (043) 389 74 00
Faxnummer (043) 389 79 77
Maastricht 27 februari 2013

Onderwerp

Artikel 3.8, lid 1 Wro

Ontwerp-bestemmingsplan "Hoogh Gullepe", hierna te noemen het plan

Geachte Raad,

Het plan is beoordeeld op de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013, u toegezonden bij brief van 22 mei 2012, kenmerk 2012/23857. Wij zien geen aanleiding hieromtrent een zienswijze in te dienen.

Verder vertrouwen wij erop dat eventuele provinciale belangen als benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008 (die is vastgesteld bij de POL-aanvulling Nieuwe Wro), maar die niet zijn opgenomen op de Interim-Belangenstaat 2012-2013, op een correcte wijze doorwerking vinden in het plan.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

drs. M.G.P.I. Arts,
wnd afdelingshoofd
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN-nummer: NL08RABO0132575728
Bereikbaar via: Lijn 1 (richting De Heeg)
BIC-code: RABONL2U

