

bestemmingsplan Kern Partij-Wittem
gemeente Gulpen – Wittem
Reactienota

status: vastgesteld door raad
datum: 19 mei 2011
projectnummer: 151082
adviseur: RNU/LDE



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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

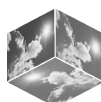
Inhoudsopgave

1	Reacties vooroverleg	1
2	Gemeentelijk standpunt op vooroverlegreacties	7
3	Eindverslag inspraak	11
4	Beoordeling ingekomen zienswijzen	12
5	Overzicht ambtshalve wijzingen	25
6	Raadsbesluit	27



1 Reacties vooroverleg

	 Waterschap Roer en Overmaas
I.10.03370	
<p>Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem Postbus 56 6270 AB GULPEN</p>	
<p>Sittard, 14 JUL 2010</p>	
uw kenmerk : U.10.02379 uw brief van : 25 mei 2010 ons kenmerk : 201004767	behandeld door : M. Stevens doorkiesnummer : 046-4205746 e-mail : m.stevens@overmaas.nl
gemandateerde bevoegdheid: wateradvies	
onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan kernen Eys, Mechelen, Partij-Wittem en Wahlwiller	
<p>Geacht College,</p> <p>Op 25 mei 2010 heeft u op grond van artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening het bovengenoemde bestemmingsplan voor advies bij het <i>Watertoetsloket Roer en Overmaas</i>* ingediend. In dit advies geven wij onze opmerkingen puntsgewijs aan vanwege de diverse waterhuishoudkundige belangen in het plangebied.</p>	
<p>Algemeen Het plangebied omvat de kernen Eys, Mechelen, Partij-Wittem en Wahlwiller. Het plan heeft voornamelijk een conserverend karakter waarin de bestaande situatie planologisch wordt vastgelegd. Ook zijn diverse nieuwbouwlocaties opgenomen waarvoor in het verleden wateradviezen zijn gegeven. Het betreft onder meer de woningbouwplannen Eys-Zuid, Van Pallantstraat (Partij) en het voormalige voetbalterrein aan de President Kennedystraat in Wahlwiller. Verder zijn er in het plan beperkte ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. Voor deze ontwikkelingen dient in sommige gevallen een watertoets te worden toegepast. Hiertoe verwijzen wij u naar de site www.overmaas.nl (onder E-loket en watertoetsloket).</p>	
<p>Toelichting Naar verwachting zal september 2010 binnen gemeente Gulpen-Wittem de 'Herinrichting Mergelland Oost' worden afgerond. Hiermee komen diverse gronden langs de Geul, Selzerbeek en Eyserbeek in bezit van Waterschap Roer en Overmaas. Omdat wij op dit moment niet concreet kunnen aangeven welke gevolgen dit heeft voor dit bestemmingsplan, vragen wij u deze herinrichting in de toelichting te benoemen.</p>	
<p>Postbus 195, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701 e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.62.658 btw-nummer NL 8123.61.155.801</p>	
ISO 9001:2008 GECERTIFICEERD 	



Planregels

Wij adviseren u in de regels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' het inrichten van waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken.

Op basis van onze bestaande nota 'voorbeeldvoorschriften water in bestemmingsplannen', die thans wordt geactualiseerd, kunt u beter de volgende wijzigingen voor het thema 'water' in de planregels aanbrengen:

- de bestemming 'Water' wijzigen in 'Water – Primair water', omdat vrijwel alle bestemmingen in het plangebied betrekking hebben op oppervlaktewater (bijvoorbeeld beken en regenwaterbuffers) waarvoor de Keur en de legger van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing zijn;
- de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' wijzigen in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone primair water'. Primaire wateren kunnen ter plaatse van overkluizingen en wegwatergangen bestemd worden met deze dubbelbestemming.
- Rioolwatertransportleidingen hebben een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden, gemeten vanuit het hart van de betreffende leiding. Deze gehele zone krijgt de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. De hartlijn kan, indien gewenst, worden weergegeven met de aanduiding figuur 'hartlijn leiding - riool'. Aangezien de rioolwatertransportleiding niet beschermd wordt door andere regelgeving is het noodzakelijk alle beleidsregels uit de algemene bepalingen van het Waterschapsbedrijf Limburg over te nemen in de specifieke gebruiksregels, aangevuld met een ontheffingsmogelijkheid of een aanlegvergunningstelsel.

Verbeelding

Wij constateren in de verbeelding van het bestemmingsplan dat niet alle water(schaps)belangen correct zijn opgenomen. Ook is de bestemming 'Water' op diverse locaties te krap aangebracht. Op basis van onze keur en legger behoren de taluds (het oppervlak tussen de bodem en de insteek) en eventueel aanwezige onderhoudsstroken tot het primaire water. Aan weerszijden van een primaire watergang ligt een beschermingszone voor de bescherming en het beheer en onderhoud van het water.

Voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan verzoeken wij u met ons contact op te nemen en samen met het waterschap na te gaan op welke locaties de bestemming 'Water' verruimd moet worden inclusief de aanpassing van de bijbehorende beschermingszone.

Daarnaast verzoeken wij u de volgende aanpassingen aan te brengen:

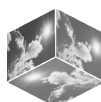
Kern Eys

- De Eyserbeek dient met inbegrip van het onderhoudsstrook als 'Water' bestemd te worden. De dubbelbestemming 'Waterstaat – waterlopen' dient vanaf het onderhoudsstrook te worden gemeten.
- De leegloop van hemelwaterbuffer 'Eyserweg' is sinds kort gerealiseerd via de Grachtstraat-Wezelderweg tot aan de Eyserbeek in de kern Eys. Deze voorziening zal binnenkort aan onze legger worden toegevoegd. Wij verzoeken u vooruitlopend hierop de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterlopen' toe te kennen.

Kern Mechelen

- In de kern Mechelen zijn de aanwezige rioolwatertransportleidingen in beheer van het Waterschapsbedrijf Limburg niet met een beschermingszone 'Leiding – Riool' weergegeven.

201004767



- De hemelwaterberging aan de Pastoor Ruttenstraat dient langs de gehele westzijde te worden voorzien van een beschermingszone 'Waterstaat – waterlopen'.
- De Mechelderbeek dient van insteek tot insteek als 'Water' bestemd te worden. De beschermingszone 'Waterstaat – waterlopen' dient vanaf de insteek te worden gemeten.

Kern Partij-Wittem

- De 'Afslagtak Selzerbeek' is een open watergang tot aan de kruising met de Van Plettenbergweg. Ook dit deel dient bestemd te worden met de bestemming 'Water'.
- In 2009 hebben wij u inzake bestemmingsplan 'Van Pallantstraat' geadviseerd de greppel langs de oostzijde van het plan te bestemmen. Via dit wateradvies willen wij nogmaals onder de aandacht brengen dat deze greppel de aangrenzende woningen beschermd tegen afstromend water uit het landelijk gebied. Wij constateren dat deze voorziening niet in het plangebied is opgenomen en adviseren om dit alsnog te doen.

Zuiveringstechnische werken

Dit wateradvies is afgestemd met het Waterschapsbedrijf Limburg. Op 24 juni 2010 hebben medewerkers van het Waterschapsbedrijf Limburg en uw gemeente contact met elkaar opgenomen en is een digitaal bestand van de rioolwatertransportleidingen toegestuurd. Een voorstel voor de bijbehorende planregels is eveneens naar uw gemeente gezonden (zie ook de opmerking over rioolwatertransportleidingen bij de planregels).

Grondwaterbeschermings- en waterwingebieden

Het plangebied is deels gelegen in het waterwingebied (kern Eys) en deels gelegen in het freatisch grondwaterbeschermingsgebied 'Roodborn' (kernen Eys, Partij-Wittem en Wahlwiller). De provincie zal indien nodig hierover een separaat advies uitbrengen.

Gezien onze opmerkingen naar aard en omvang zijn wij genoodzaakt om een negatief wateradvies te geven voor het voorontwerp bestemmingsplan 'Kernen Eys, Mechelen, Partij-Wittem en Wahlwiller'. Wij verzoeken u onze punten te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan en vooraf aan ons voor te leggen.

Een afschrift van deze brief is verzonden aan de provincie Limburg en het Waterschapsbedrijf Limburg.

Hoogachtend,

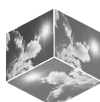
SA het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,



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

* Het Waterloetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de waterloets 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 wateradviezen van de Provincie Limburg en van het Waterschapsbedrijf Limburg zijn hierin verwerkt. Zowel het waterschap, het waterschapsbedrijf als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. Provincie Limburg heeft het Waterschap Roer en Overmaas gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de waterloets.

201004767





VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

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

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid
Kennedyplein 7-13
Postbus 850
5600 AW Eindhoven
www.vrom.nl

Contactpersoon
Ir. J.J.M. Henszen
T 040 - 265 29 11
F 040 - 265 30 30
viz-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20100044032-KRI-Z

Kopie aan
OS van Limburg

Bijlage(n)
Webenquêtes

Datum 20 juli 2010
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Kern Eys" (H31808), "Kern Mechelen"
(H31810), "Kern Partij-Wittem" (H31811), "Kern Wahlwiller"
(H31812).

Geacht college,

Op 27 mei 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over de voorontwerpbestemmingsplannen "Kern Eys", "Kern Mechelen", "Kern Partij-Wittem" en "Kern Wahlwiller". Op 15 juli 2010 heb ik u laten weten dat u deze reactie met enkele dagen vertraging zult ontvangen.

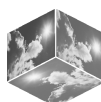
In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

De bovengenoemde plannen geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Nationaal belang 19: Behoud en versterking van de kernkwaliteiten m.b.t. natuur, architectuur, cultuurhistorie, landschappelijke kwaliteit.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan "Kern Eys" is te zien dat aan gronden, nabij en ten noorden van de Sint Agathakerk, die een wettelijk beschermde status hebben, de bestemming "Waarde - Archeologie" is toegekend en dat met het oog daarop aanleg- en bouwregels in het belang van de archeologische monumentenzorg zijn gegeven. Volgens deze regels beoordeelt het college van burgemeester en wethouders bij de aanvraag om vergunning de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord. Dit is niet de juiste manier. Ten behoeve van de bescherming van het monument moet immers een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 aangevraagd worden.

Pagina 1 van 3



De Rijksdienst beslist namens de Minister van Onderwijs Cultuur & Wetenschap omtrent een dergelijke aanvraag. De vergunningsaanvraag moet overigens worden ingediend bij het college van burgemeester & wethouders die de aanvraag onmiddellijk na ontvangst dient door te zenden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid

Datum
20 juli 2010

Kenmerk
20100044032-KR1-Z

De gronden die van rijkswege zijn beschermd kunnen wellicht de dubbelbestemming "Waarde - archeologie - Rijksmonument" krijgen. In de regels met het oog op deze dubbelbestemming kan bepaald worden dat de Monumentenwet 1988 van toepassing is.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (contactpersoon: drs. F. (Fulco) van den Berg, tel.nr: 033 421 72 76).

Overige kwaliteitsopmerkingen

In het bestemmingsplan "Kern Partij" is een bestemming 'Bedrijf- Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' opgenomen met een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-lpg'. Uit de toelichting blijkt echter niet waarop de veiligheidszone gebaseerd is. Ik verzoek u in de volgende fase van het bestemmingsplan de relevante gegevens op te nemen met betrekking tot de vergunde doorzet.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in de tekst is vermeld, of met de contactpersoon die in het briefhoofd is vermeld.

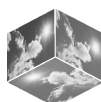
Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Deelname webenquête

VROM doet onderzoek naar het gebruik van de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu. U kunt via een webenquête uw mening geven over deze handreiking. VROM hoort graag uw mening en nodigt u uit om de webenquête in te vullen. In de bijlage treft u een toelichting aan met meer informatie over de webenquête. Indien u al heeft deelgenomen, wil ik u bedanken voor uw medewerking.

Hoogachtend,
de plaatsvervangend directeur-inspecteur regio Zuid,

A.M.J. Liebregts





Webenquête

Handreiking RO en Milieu

VROM doet onderzoek naar het gebruik van de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu. U kunt via deze webenquête uw mening geven over deze handreiking. VROM hoort graag uw mening en nodigt u uit om de webenquête in te vullen.

Handreiking RO en Milieu

VROM biedt iedereen die actief betrokken is bij het invullen van de openbare ruimte de digitale Handreiking RO en Milieu aan. Deze handreiking presenteert onderwerpen uit de ruimtelijke ordeningspraktijk waar de relatie ruimtelijke ordening en milieu (in brede zin) aan de orde is. Toegelicht wordt waarom en hoe de verschillende milieuonderwerpen doorwerken in ruimtelijke plannen, bestemmingsplannen. Dit alles op hoofdlijnen.

Waar kan ik de Handreiking RO en Milieu vinden?

De Handreiking RO en Milieu is te vinden op:
www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke-ordening/handreiking.

Invullen webenquête

VROM wil graag weten of u bekend bent met de handreiking en in hoeverre de Handreiking aansluit bij uw wensen als gemeente of adviesbureau. Daarom wil ik u vragen om een webenquête in te vullen.
U kunt de webenquête invullen tot en met 15 september 2010.

Waar kunt u de webenquête vinden?

De webenquête staat op www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke-ordening (bij de Handreiking) en bevat zes vragen.
Het kost ongeveer 5 minuten van uw tijd om deze vragen in te vullen.

Resultaten onderzoek

De resultaten gebruikt VROM om de handreiking te verbeteren.
Aan het eind van dit jaar worden de resultaten van dit onderzoek op de website van Infomil geplaatst.





I.10.03066

provincie limburg



Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Gulpen-Wittem
Postbus 56
6270 AB GULPEN

GEMEENTE GULPEN-WITTEM			
Poststuk nr.	I 1003066		
25 JUN 2010			
Zaak nr.			
Bev.	Sam.	Behand.	Kw.
		bp/a	

Afdeling RO
Ons kenmerk CAS201000008844
DOC201000069230

Uw kenmerk
Bijlage(n)

Behandeld L.A.M. Baeten
Telefoon (043) 389 7400
Fax (043) 389 7977
Email lam.baeten@prvlimburg.nl
Maastricht 23 juni 2010
Verzonden VERZONDEN 23 JUNI 2010

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Kern Partij", hierna te noemen het plan

Uw verzoek heb ik op 26 mei 2010 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

Cultuurhistorie

Ik verzoek u om de rijksmonumenten binnen de kern Partij apart aan te duiden op de plankaart. Uit de dubbelbestemming Cultuurhistorie is niet altijd op te maken of het een monument betreft.

Verder verzoek ik u om het artikel over 'Waarde-Cultuurhistorie' aan te vullen met de regel:
Veranderingen aan een monument moeten worden voorgelegd aan de gemeentelijke monumenten commissie.

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
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

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)



2 Gemeentelijk standpunt op vooroverlegreacties

2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Door onderstaande instanties is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) een schriftelijke dan wel mondelinge reactie ingediend inzake het voorontwerp bestemmingsplan kern Partij van de gemeente Gulpen-Wittem:

1. Waterschap Roer en Overmaas;
2. VROM-Inspectie;
3. Provincie Limburg.

2.2 Waterschap Roer en Overmaas

Een kopie van het wateradvies is in bijlage 1 opgenomen.

Algemeen

In het plan zijn beperkte ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. Voor deze ontwikkelingen dient in sommige gevallen een watertoets te worden toegepast. Hiertoe wordt verwezen naar de site www.overmaas.nl.

Standpunt college

Daar waar ontwikkelingen zijn toegestaan, zal bij uitvoering van daartoe opgestelde plannen een watertoets worden doorlopen. Paragraaf 6.11 van de toelichting is hierop aangevuld.

Toelichting

Naar verwachting zal september 2010 binnen de gemeente Gulpen-Wittem de 'Herinrichting Mergelland Oost' worden afgerond. Het waterschap verzoekt om deze herinrichting in de toelichting te benoemen.

Standpunt college

De herinrichting bevindt zich in de afrondende fase. De gemeente is gebleken dat de herinrichting slechts gevolgen heeft voor het bestemmingsplan buitengebied, maar niet voor onderhavig planvoornemen. Derhalve is vermelding van de herinrichting in de toelichting bij het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Planregels

- Het waterschap adviseert om in de regels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' het inrichten van waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken;

Standpunt college

De regels (artikel 4.1) zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.



- Het waterschap adviseert de bestemming 'Water' te wijzigen in de bestemming 'Water – Primair water', omdat vrijwel alle bestemmingen in het plangebied betrekking hebben op oppervlaktewater waarvoor de Keur van de legger van het Waterschap van toepassing is;

Standpunt college

De toelichting (paragraaf 7.11), verbeelding en regels (artikel 14) zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.

- Het waterschap adviseert de bestemming 'Waterstaat – Waterlopen' te wijzigen in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone primair water'. Primaire wateren kunnen ter plaatse van overkluizingen en wegwatergangen bestemd worden met deze dubbelbestemming;

Standpunt college

De toelichting (paragraaf 7.11), verbeelding en regels (artikel 22) zullen conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.

- Riolwatertransportleidingen hebben een beschermingszone van 2,5 m aan weerszijden, gemeten vanuit het hart van de betreffende leiding. Deze gehele zone krijgt de dubbelbestemming 'Leiding – Riol'. De hartlijn kan, indien gewenst, worden weergegeven met de aanduiding figuur 'hartlijn leiding – riool'. Het waterschap acht het noodzakelijk alle beleidsregels uit de algemene bepalingen van het Waterschapsbedrijf Limburg over te nemen in de specifieke gebruiksregels, aangevuld met een onthefingsmogelijkheid of een aanlegvergunningstelsel. Dit gezien het feit dat de rioolwatertransportleiding niet beschermd wordt door andere regelgeving.

Standpunt college

De bestemming 'Leiding – Riol' is reeds opgenomen in de regels. Alle relevante beleidsregels zullen worden overgenomen.

Verbeelding

Het Waterschap merkt op dat niet alle water(schaps)belangen correct zijn opgenomen op de verbeelding. Ook is de bestemming 'Water' op diverse locaties te krap aangebracht. Op basis van de Keur en legger behoren de taluds en eventueel aanwezige onderhoudsstroken tot het primaire water. Aan weerszijden van een primaire watergang ligt een beschermingszone voor de bescherming en het beheer en onderhoud van het water.

Standpunt college

De verbeelding zal conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.



Specifiek m.b.t. kern Partij

- De 'Afslagtank Selzerbeek' is een open watergang tot aan de kruising met de Van Plettenbergweg. Ook dit deel dient volgens het Waterschap bestemd te worden als 'Water – Primair water';

Standpunt college

De verbeelding zal conform de gemaakte opmerking worden aangevuld en aangepast.

- In 2009 is door het Waterschap inzake het bestemmingsplan 'Van Pallantstraat' geadviseerd de greppel langs de oostzijde van het plan te beschermen. De greppel beschermd de aangrenzende woningen beschermd tegen afstromend water uit het landelijk gebied. Het waterschap verzoekt deze voorziening alsnog op te nemen in het plangebied.

Standpunt college

De greppel is geregeld in het bestemmingsplan buitengebied. Derhalve wordt opmerking voor kennisgeving aangenomen.

2.2 VROM-Inspectie

Een kopie van het advies van de VROM-Inspectie is in bijlage 1 opgenomen.

- De VROM-Inspectie merkt op dat in het bestemmingsplan "Kern Partij" is een bestemming 'Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' opgenomen met een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg'. Uit de toelichting blijkt echter niet waarop de veiligheidszone gebaseerd is. Indiener verzoekt in de volgende fase van het bestemmingsplan de relevante gegevens op te nemen met betrekking tot de vergunde doorzet.

Standpunt college

De toelichting zal conform de gemaakte opmerking worden aangevuld en aangepast.

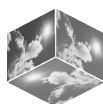
2.3 Provincie Limburg

Cultuurhistorie

- De provincie verzoekt de rijksmonumenten binnen de kern Partij apart aan te duiden op de plankaart. Uit de dubbelbestemming Cultuurhistorie is niet altijd op te maken of het een monument betreft.

Standpunt college

In bijlage 1 van de regels is een overzicht opgenomen van de panden die als rijksmonument zijn aangewezen. In het kader van de regeling zoals opgenomen in de planregels is het niet noodzakelijk de monumenten ook expliciet op de kaart aan te duiden. Rijksmonumenten zijn al beschermd op basis van de Monumentenwet.



3 Eindverslag inspraak

3.1 Eindverslag van de inspraak bestemmingsplan kern Partij, gemeente Gulpen-Wittem

Het voorontwerp bestemmingsplan kern Partij-Wittem heeft in de periode van 1 juni 2010 tot en met 12 juli 2010 (6 weken) in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn één inspraakreactie ingediend. De reacties zijn hierna beknopt en zakelijk weergegeven. De inspraakreacties zelf zijn als losse bijlage beschikbaar.

3.2 Aannemersbedrijf N.L.K.-Bouw, W.G.H.L. Vanweersch, Hilleslagerweg 1a, 6294 AP Vijlen

d.d. 19 juni 2010, d.d. 24 juni 2010.

Samenvatting inspraakreactie

- a. Indiener verzoekt om de bedrijfsbestemming van kavel 5478 te wijzigen in een woonbestemming, aangezien deze bestemming niet meer in het buitengebied valt, maar in de kern Partij.

Standpunt college

- a. Het perceel van indiener zal overeenkomstig het feitelijke gebruik worden bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen – 1' opgenomen. Teneinde de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de woonbestemming dient aan de daaraan opgenomen voorwaarden te worden voldaan. Daarnaast moet bij wijzigingen buiten de rode contour voldaan worden aan de voorwaarden uit het Limburgs Kwaliteitsmenu. Dit is als ambtshalve wijziging bij vaststelling als voorwaarde aan deze wijzigingsbevoegdheid toegevoegd.



4 Beoordeling ingekomen zienswijzen

4.0 Beoordeling van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan kern Partij-Wittem, gemeente Gulpen-Wittem

Het ontwerpbestemmingsplan kern Partij-Wittem heeft vanaf donderdag 30 december 2010 tot en met woensdag 9 februari 2011 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Gulpen-Wittem en elektronisch via de internetsite van de gemeente Gulpen-Wittem en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen. Zeven personen en organisaties hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

De reacties zijn hierna beknopt en zakelijk weergegeven. Deze samenvattingen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen betrokken. De zienswijzen zelf zijn als losse bijlage beschikbaar.

4.1 Waterschap Roer en Overmaas, postbus 185, 6130 AD Sittard

d.d. 18 januari 2011, ingekomen 19 januari 2011 onder nr. I1100544

Samenvatting zienswijze

Indiener verzoekt om de beschermingszone van de primaire watergang 'Afslag Selzerbeek' die op de grens van het plangebied is gelegen positief te bestemmen.

Standpunt gemeente

De beschermingszone zal positief bestemd worden. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.

4.2 Provincie Limburg, postbus 5700, 6202 MA Maastricht

d.d. 12 januari 2011, ingekomen 13 januari 2011 onder nr. I1100409

De provincie geeft in haar advies aan dat het bestemmingsplan kern Partij-Wittem geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

4.3 J.H.J. Sluysmans, Kardinaal van Rossumstraat 2, 6286 AR Partij

ingekomen 28 januari 2011 onder nr. I1100773

Samenvatting zienswijze

Indiener verzoekt om bouwvlak op het perceel kadastraal bekend Wittem B nr. 4877 90 graden te draaien zodat de gewenste uitbreiding (realisatie van kelder/garage) van de wo-



ning gerealiseerd kan worden.

Standpunt gemeente

Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast waarbij het bouwvlak conform het voorstel van indiener wordt verdraaid. Daardoor wordt het de gehele bouwvlak over de geplande kelder, zoals aangegeven op tekening van 10-12-2010, geprojecteerd.

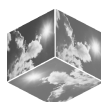
Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.

4.4 ARAG, namens de heer en mevrouw P.M.H.J. Sluysmans (hierna te noemen: reclamanten), Postbus 1089, 6040 KB Roermond

d.d. 1 februari 2011, ingekomen 2 februari 2011 onder nr. I1100886

Samenvatting zienswijze

1. Het ontwerp-bestemmingsplan Partij is onzorgvuldig voorbereid. Dit blijkt uit:
 - a) De toelichting bij het bestemmingsplan, alwaar onder punt 2.3 een foutieve beschrijving staat opgenomen van het plangebied.
 - b) Op pagina 9 en 12 van de toelichting wordt gesteld dat er behoefte is aan woningbouw voor starters en ouderen. Op de woningcategorieën welke als nieuwbouwwoning worden toegestaan, moet qua aard en omvang van deze woningen ernstig worden getwijfeld of deze nieuwbouwmogelijkheden daadwerkelijk aansluiten bij deze doelgroep. De planologische onderbouwing van de nieuwbouw te Partij is onvoldoende daadkrachtig en kan op basis van de huidige toelichting niet worden gehandhaafd.
2. De wijze waarop de te hanteren peilhoogten in de voorschriften van het bestemmingsplan zijn opgenomen vinden reclamanten bezwaarlijk, omdat:
 - a) De peilen sba-pe 1 en sba-pe 2 worden gerelateerd aan de nieuw gerealiseerde ontsluitingsweg, waardoor het woningpeil onevenredig hoog mogelijk wordt gemaakt ten opzichte van de bestaande woonbebouwing. Gezien deze situatie en de overlast welke het voorgenomen peil voor de geprojecteerde woningen met zich mee zal brengen dient het woningpeil te worden gerelateerd aan de bestaande woningen aan de Van Pallantstraat en niet aan de ontsluitingsweg. Dit geldt te meer nu de nieuwe ontsluitingsweg op basis van misleidende informatie van de zijde van B&W is gerealiseerd.
 - b) In artikel 1.71, welke de te hanteren peilen bepaalt, wordt onderscheid gemaakt tussen de te hanteren peilmaten. Het ondoorzichtige en niet noodzakelijke verschil in de te hanteren peilniveaus is bezwaarlijk. Als extra factor van bezwaar geldt dat er een niet gemotiveerde en noodzakelijke marge bij sba-pe 2 (d) wordt gehanteerd.
 - c) Het hanteren van de peilen heeft tot gevolg dat er sprake is van wijzigingen in het terreinniveau en onnodige peilverhogingen. Reclamanten vinden dat onaanvaardbaar. De consequenties voor het uitzicht blijven niet meer binnen het maatschappelijk risico. Als al uitgegaan dient te worden van de hogere peilen dan zal dit con-



sequenties dienen te hebben op de hoogte van de nieuw te bouwen woningen. Aangezien de woningen met het voorgenomen peil onevenredig hoog komen, dient een bouwlaag te vervallen. Daarmee zou de bebouwing beter aansluiten op de wensen van de doelgroep welke de gemeente met deze nieuwbouwmogelijkheid wenst te bedienen.

- d) Reclamanten constateren dat volgens de eerste tekening van aannemersbedrijf van Kan Jongen de op kavel 14 geplande woning op 108,45 NAP zou komen. Uit een recentere tekening blijkt dat het woningpeil voor deze kavel 108.70 is. Dit betekent dat er sprake is van een verhoging van de woningpeilen. Dit toont de onzorgvuldige gang van zaken aan en de noodzaak tot het verlagen van de woningen bij het ongewijzigd hanteren van de woningpeilen voor de nieuwe woningen.

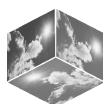
Beantwoording zienswijze

- 1a) De verkeerde omschrijving van het plangebied is hersteld. In de toelichting is nu een juiste omschrijving opgenomen.
- 1 b) In de toelichting wordt verwezen naar het Woonplan 2010-2020. Ouderen en starters zijn in het Woonplan genoemd als prioritaire doelgroepen. Daarnaast blijft ook huisvesting voor andere doelgroepen onder de aandacht. Met name in landelijke kernen is het van belang dat er voldoende differentiatie bestaat in nieuw te bouwen woningen. Op deze wijze kan de woningbouw immers een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de kern en is voldoende afzet van de woningen beter gegarandeerd. Behoudens de starterswoningen en de patiowoningen specifiek bedoeld voor ouderen, vindt er in het plangebied daarom ook reguliere woningbouw plaats.
- 2 a) Het gebruiken van de weghoogte als peil voor de hoogte van gebouwen en bouwwerken is een veel voorkomende en gebruikelijke methode. Het peil is hierdoor gekoppeld aan een onveranderbare waarde, namelijk de hoogte van de ontsluitingsweg, die conform de vrijstelling d.d. 11 november 2008 is gerealiseerd.

Gelet op de ligging van het plangebied, in een geaccidenteerde omgeving waarin hoogteverschillen een gegeven is, stelt de raad zich op het standpunt dat het verschil in hoogte met de omliggende bebouwing op deze locatie aanvaardbaar en stedenbouwkundig verantwoord is. De voorgenomen woningbouw, met twee bouwlaagen en een kap, betreft reguliere bebouwing veelvoorkomend en passend in het Heuvelland.

Aan het voorafgaande wordt toegevoegd dat wanneer het peil, zoals voorgesteld, wordt gerelateerd aan de bestaande bebouwing aan de Van Pallantstraat, er zodanige wijzigingen in het terreinniveau moeten worden aangebracht, dat een verantwoorde overgang naar het omliggend gebied niet meer mogelijk is en daardoor de aanwezige kwaliteiten in het gebied niet meer behouden kunnen worden.

- b) Vanwege de aanwezige hoogteverschillen in het (plan)gebied heeft de raad het van belang geacht om voldoende inzicht te verschaffen in de grondpeilniveaus. Om deze reden is onderscheid gemaakt tussen de te hanteren peilmaten en is, ter plaatse



van de Van Cosselaerstraat, een aanduiding “specifieke bouwaanduiding – peil (1) en (2)” opgenomen.

Alvorens in te gaan op de berekening van de peilmaten, dient vooraf inzichtelijk te zijn dat voor het noordelijke, oostelijke en zuidelijke deel van het gebied, zoals oranje gearceerd op pagina 19 van de toelichting, sprake is van een nieuwbouwontwikkeling die conform artikel 3.10 Wro (projectbesluitprocedure) op 20 april 2010 door het college van B&W is vastgesteld. Gelijktijdig met het projectbesluit is bouwvergunning verleend voor 4 patio-woningen en vijf reguliere woningen.

Tegen de vaststelling van het projectbesluit en verlening van de bouwvergunning is geen beroep ingesteld, hetgeen inhoudt dat het projectbesluit c.q. bouwvergunning onherroepelijk is geworden. De inpassing van het projectbesluit vindt in het kader van deze bestemmingsherziening plaats.

Tegen het op het projectbesluit volgend bestemmingsplan kunnen geen zienswijzen meer worden ingediend, voorzover deze betrekking hebben tegen dat deel van het ontwerp-bestemmingsplan dat zijn grondslag vindt in het projectbesluit. Voorzover de ingediende zienswijze betrekking heeft op de noodzakelijke marge van “sba-pe2”, vindt deze marge zijn grondslag in projectbesluit. Dit geldt overeenkomstig voor de aanduiding sba-pe(1) gelegen aan het noordelijke deel van bedoeld gebied. Het ontwerp-bestemmingsplan volgt louter als inpassing van het projectbesluit .

- Verschil in de (berekening van de) te hanteren peilmaten.

Sba-pe(1):

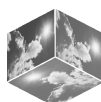
Zoals gesteld vloeit de sba-pe(1) voor het noordelijke deel voort uit het projectbesluit van 20 april 2010.

Overeenkomstig het noordelijk deel van desbetreffend gebied, is ook voor het westelijk deel de aanduiding sba-pe 1 opgenomen, welk deel voor de goede orde niet besloten lag in bedoeld projectbesluit. Nu de ontsluitingsweg echter dezelfde betreft, is ook een gelijklopende maatvoering aangehouden.

Het peil is berekend aan de hand van het niveau van de weg. Hierbij is rekening gehouden met het trottoir en de afwatering van de oprit ter plaatse van de entree woning naar het trottoir. Hieruit blijkt dat het peil van de woningen maximaal 40 cm boven de kruin van de weg komt te liggen.

Sba-pe(2):

Wat betreft de aanduiding sba-pe (2) betreft het peilmaten voor de acht vrije sectorwoningen, zoals opgenomen in het projectbesluit.



Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de toelichting bij het bestemmingsplan aangepast, waarbij de (verschillende) maatvoering van het te hanteren peil, met name aanduiding sba-pe1 en sba-pe2, nader wordt onderbouwd.

- c) Daargelaten dat het recht op vrij uitzicht niet geclaimd kan worden, is de raad van mening dat het woongenot door het verlies van uitzicht niet onevenredig wordt aangetast. De berekening van het bouwpeil van nieuwbouwwoningen is zo laag als bouwtechnisch mogelijk berekend, hetgeen inhoudt dat het peil niet lager gelegen kan zijn, in verband met de ligging van het trottoir en de afwatering van de op-rit.

Bovendien brengt het wonen in een geaccidenteerde omgeving met zich mee dat hoogteverschillen een gegeven is. Dat lager gelegen percelen inkijk hebben van hoger gelegen percelen is hieraan inherent. Bebouwing in het plangebied is niet mogelijk zonder enige consequenties voor het uitzicht, echter blijft dit binnen het normale maatschappelijke risico.

Voor wat betreft de aansluiting van de woningbouw op de wensen van de doelgroep (ouderen en starters) wordt verwezen naar de reactie onder 1b.

- d) Op 30 december 2008 heeft het college van Burgemeester en Wethouders, met toepassing van artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening, bouwvergunning verleend voor de bouw van 6 twee-onder-één-kap woningen met garage. Tegen dit besluit is geen bezwaar gemaakt, hetgeen betekent dat deze vergunning onherroepelijk is geworden.

In voorliggend bestemmingsplan is een bouwmogelijkheid opgenomen voor 6 vrijstaande geschakelde woningen. Voor wat betreft de zichtlijnen betekent dit een verbetering ten opzichte van de eerder verleende bouwvergunning d.d. 30 december 2008.

Dat op een enkele kavel het woningpeil iets hoger ligt dan het bouwplan zoals verleend op 30 december 2008, vloeit niet voort uit een onzorgvuldige voorbereiding, maar uit het feit dat er sprake is een ander woonconcept (van twee-onder-één-kap naar vrijstaand-aaneengeschakeld). De peilbepaling aan de kruin van de weg is daarbij onveranderd gebleven.

Voorgesteld wordt de zienswijze op de punten 1a geheel en 2b gedeeltelijk gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.



4.5 J.M.F. Scheurs, Van Pallantstraat 17, 6286 AX Wittem

d.d. 31 januari 2011, ingekomen 1 februari 2011 onder nr. I1100861

Samenvatting zienswijze

1. Het ontwerp-bestemmingsplan Partij is onzorgvuldig voorbereid. Dit blijkt uit:
 - a) De toelichting bij het bestemmingsplan, alwaar onder punt 2.3 een foutieve beschrijving staat opgenomen van het plangebied.
 - b) Op pagina 9 en 12 van de toelichting wordt gesteld dat er behoefte is aan woningbouw voor starters en ouderen. Op de woningcategorieën welke als nieuwbouwwoning worden toegestaan, moet qua aard en omvang van deze woningen ernstig worden getwijfeld of deze nieuwbouwmogelijkheden daadwerkelijk aansluiten bij deze doelgroep. De planologische onderbouwing van de nieuwbouw te Partij is onvoldoende daadkrachtig en kan op basis van de huidige toelichting niet worden gehandhaafd.
2. De wijze waarop de te hanteren peilhoogten in de voorschriften van het bestemmingsplan zijn opgenomen vinden reclamanten bezwaarlijk, omdat:
 - a) De peilen sba-pe 1 en sba-pe 2 worden gerelateerd aan de nieuw gerealiseerde ontsluitingsweg, waardoor het woningpeil onevenredig hoog mogelijk wordt gemaakt ten opzichte van de bestaande woonbebouwing. Gezien deze situatie en de overlast welke het voorgenomen peil voor de geprojecteerde woningen met zich mee zal brengen dient het woningpeil te worden gerelateerd aan de bestaande woningen aan de Van Pallantstraat en niet aan de ontsluitingsweg.
 - b) In artikel 1.71, welke de te hanteren peilen bepaalt, wordt onderscheid gemaakt tussen de te hanteren peilmaten. Het ondoorzichtige en niet noodzakelijke verschil in de te hanteren peilniveaus is bezwaarlijk.
 - c) Het hanteren van de peilen heeft tot gevolg dat er sprake is van wijzigingen in het terreinniveau en onnodige peilverhogingen. Dit in tegenstelling tot eerdere berichtgeving in het kader van een zienswijze tegen de voorgenomen bebouwing (brief van 13-1-2009, nr. U.09.00126). Reclamant vindt dit onaanvaardbaar. De vrees bestaat dat de volgende de te bebouwen woningen hierdoor hoger gesitueerd liggen. Ook de toezegging dat de tuinen die aansluiten op de tuin(en) van reclamant en deze niet door de bewoners zullen mogen worden opgehoogd is niet in het bestemmingsplan terug te vinden.
 - d) Aangezien de woningen met het voorgenomen peil onevenredig hoog komen te liggen ten opzichte van de bestaande woningen aan de Van Pallantstraat dient ook daarom een bouwlaag te vervallen. De bebouwing sluit voorts beter aan bij de wensen van de doelgroep, die de gemeente met deze nieuwbouwmogelijkheid wenst te bedienen.

Beantwoording zienswijze

- 1a) De verkeerde omschrijving van het plangebied is hersteld. In de toelichting is nu een juiste omschrijving opgenomen.
- 1 b) In de toelichting wordt verwezen naar het Woonplan 2010-2020. Ouderen en starters zijn in het Woonplan genoemd als prioritaire doelgroepen. Daarnaast blijft ook



huisvesting voor andere doelgroepen onder de aandacht. Met name in landelijke kernen is het van belang dat er voldoende differentiatie bestaat in nieuw te bouwen woningen. Op deze wijze kan de woningbouw immers een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de kern en is voldoende afzet van de woningen beter gegarandeerd. Behoudens de starterswoningen en de patiowoningen specifiek bedoeld voor ouderen, vindt er in het plangebied daarom ook reguliere woningbouw plaats.

- 2 a) Het gebruiken van de weghoogte als peil voor de hoogte van gebouwen en bouwwerken is een veel voorkomende en gebruikelijke methode. Het peil is hierdoor gekoppeld aan een onveranderbare waarde, namelijk de hoogte van de ontsluitingsweg, die conform de vrijstelling d.d. 11 november 2008 is gerealiseerd.

Gelet op de ligging van het plangebied, in een geaccidenteerde omgeving waarin hoogteverschillen een gegeven is, stelt de raad zich op het standpunt dat het verschil in hoogte met de omliggende bebouwing op deze locatie aanvaardbaar en stedenbouwkundig verantwoord is. De voorgenomen woningbouw, met twee bouwlagen en een kap, betreft reguliere bebouwing veelvoorkomend en passend in het Heuvelland.

Aan het voorafgaande wordt toegevoegd dat wanneer het peil, zoals voorgesteld, wordt gerelateerd aan de bestaande bebouwing aan de Van Pallantstraat, er zodanige wijzigingen in het terreinniveau moeten worden aangebracht, dat een verantwoorde overgang naar het omliggend gebied niet meer mogelijk is en daardoor de aanwezige kwaliteiten in het gebied niet meer behouden kunnen worden.

- b) Vanwege de aanwezige hoogteverschillen in het (plan)gebied heeft de raad het van belang geacht om voldoende inzicht te verschaffen in de grondpeilniveaus. Om deze reden is onderscheid gemaakt tussen de te hanteren peilmaten en is, ter plaatse van de Van Cosselaerstraat, een aanduiding “specifieke bouwaanduiding – peil (1) en (2)” opgenomen.

Alvorens in te gaan op de berekening van de peilmaten, dient vooraf inzichtelijk te zijn dat voor het noordelijke, oostelijke en zuidelijke deel van het gebied, zoals oranje gearceerd op pagina 19 van de toelichting, sprake is van een nieuwbouwontwikkeling die conform artikel 3.10 Wro (projectbesluitprocedure) op 20 april 2010 door het college van B&W is vastgesteld. Gelijktijdig met het projectbesluit is bouwvergunning verleend voor 4 patiowoningen en vijf reguliere woningen.

Tegen de vaststelling van het projectbesluit en verlening van de bouwvergunning is geen beroep ingesteld, hetgeen inhoudt dat het projectbesluit c.q. bouwvergunning onherroepelijk is geworden. De inpassing van het projectbesluit vindt in het kader van deze bestemmingsherziening plaats.

Tegen het op het projectbesluit volgend bestemmingsplan kunnen geen zienswijzen meer worden ingediend, voor zover deze betrekking hebben tegen dat deel van het



ontwerp-bestemmingsplan dat zijn grondslag vindt in het projectbesluit. Voor zover de ingediende zienswijze betrekking heeft op de noodzakelijke marge van "sba-pe2", vindt deze marge zijn grondslag in projectbesluit. Dit geldt overeenkomstig voor de aanduiding sba-pe(1) gelegen aan het noordelijke deel van bedoeld gebied. Het ontwerp-bestemmingsplan volgt louter als inpassing van het projectbesluit .

- Verschil in de (berekening van de) te hanteren peilmaten.

Sba-pe(1):

Zoals gesteld vloeit de sba-pe(1) voor het noordelijke deel voort uit het projectbesluit van 20 april 2010.

Overeenkomstig het noordelijk deel van desbetreffend gebied, is ook voor het westelijk deel de aanduiding sba-pe 1 opgenomen, welk deel voor de goede orde niet besloten lag in bedoeld projectbesluit. Nu de ontsluitingsweg echter dezelfde betreft, is ook een gelijklopende maatvoering aangehouden.

Het peil is berekend aan de hand van het niveau van de weg. Hierbij is rekening gehouden met het trottoir en de afwatering van de oprit ter plaatse van de entree woning naar het trottoir. Hieruit blijkt dat het peil van de woningen maximaal 40 cm boven de kruin van de weg komt te liggen.

Sba-pe(2):

Wat betreft de aanduiding sba-pe (2) betreft het peilmaten voor de acht vrije sectorwoningen, zoals opgenomen in het projectbesluit.

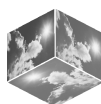
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de toelichting bij het bestemmingsplan aangepast, waarbij de (verschillende) maatvoering van het te hanteren peil, met name aanduiding sba-pe1 en sba-pe2, nader wordt onderbouwd.

c) Wijzigingen in het terreinniveau:

Op 30 december 2008 heeft het college van Burgemeester en Wethouders, met toepassing van artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening, bouwvergunning verleend voor de bouw van 6 twee-onder-één-kap woningen met garage. Tegen dit besluit is geen bezwaar gemaakt, hetgeen betekent dat deze vergunning onherroepelijk is geworden.

In voorliggend bestemmingsplan is een bouwmogelijkheid opgenomen voor 6 vrijstaande geschakelde woningen. Voor wat betreft de zichtlijnen betekent dit een verbetering ten opzichte van de eerder verleende bouwvergunning d.d. 30 december 2008.

Dat op een enkele kavel het woningpeil iets hoger ligt dan het bouwplan zoals verleend op 30 december 2008, vloeit niet voort uit onnodige peilverhogingen, maar uit



het feit dat er sprake is een ander woonconcept (van twee-onder-een-kap naar vrijstaand-aaneengeschakeld). De peilbepaling aan de kruin van de weg is daarbij onveranderd gebleven.

Rechtsonzekerheid:

Het toepassen van de weghoogte als peil voor de hoogte van de bebouwing aan de Van Pallantstraat brengt geen rechtsonzekerheid met zich mee omdat de weg in (begin) 2009 conform vrijstelling is gerealiseerd. Het peil is hierdoor gekoppeld aan een onveranderbare waarde, namelijk de hoogte van de ontsluitingsweg. Dit kan daardoor geen effect hebben op de goot en bouwhoogte achter het perceel van reclamant.

d) De berekening van het bouwpeil van nieuwbouwwoningen is zo laag als bouwtechnisch mogelijk berekend, hetgeen inhoudt dat het peil niet lager gelegen kan zijn, in verband met de ligging van het trottoir en de afwatering van de oprit. Voor wat betreft de aansluiting van de woningbouw op de wensen van de doelgroep (ouderen en starters) wordt verwezen naar de reactie onder 1b.

Voorgesteld wordt de zienswijze op de punten 1a geheel en 2b gedeeltelijk gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.6 H.J. Gielgens, Van Pallantstraat 19, 6286 AX Wittem

d.d. 31 januari 2011, ingekomen 2 februari 2011 onder nr. I1100887

Samenvatting zienswijze

1. Het ontwerp-bestemmingsplan Partij is onzorgvuldig voorbereid. Dit blijkt uit de toelichting bij het bestemmingsplan, alwaar onder punt 2.3 een foutieve beschrijving staat opgenomen van het plangebied.
2. De wijze waarop de te hanteren peilhoogten in de voorschriften van het bestemmingsplan zijn opgenomen vinden reclamanten bezwaarlijk, omdat:
 - a) De peilen sba-pe 1 en sba-pe 2 worden gerelateerd aan de nieuw gerealiseerde ontsluitingsweg, waardoor het woningpeil onevenredig hoog mogelijk wordt gemaakt ten opzichte van de bestaande woonbebouwing. Gezien deze situatie en de overlast welke het voorgenomen peil voor de geprojecteerde woningen met zich mee zal brengen dient het woningpeil te worden gerelateerd aan de bestaande woningen aan de Van Pallantstraat en niet aan de ontsluitingsweg.
 - b) In artikel 1.71, welke de te hanteren peilen bepaalt, wordt onderscheid gemaakt tussen de te hanteren peilmaten. Het ondoorzichtige en niet noodzakelijke verschil in de te hanteren peilniveaus is bezwaarlijk. Als extra factor van bezwaar geldt dat er een niet gemotiveerde en noodzakelijke marge bij sba-pe 2 (d) wordt gehanteerd
3. In artikel 15.7.1 staat vermeld dat het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) van het bevoegd gezag de gron-



den op te hogen. Echter bij de reeds gebouwde starterswoningen in het plan Partij-Oost is duidelijk van deze regel afgeweken en zijn de gronden verhoogd. Dit heeft geresulteerd in woningen die zo hoog liggen dat de begane grond van de starterswoningen op gelijke hoogte is met de eerste verdieping van de achterliggende woningen. De bewoners hebben hierover een brief gestuurd aan de gemeente, maar daar is verder niets mee gebeurd. Ik ben bang dat ditzelfde straks ook achter mijn woning zal plaatsvinden. Deze inbreuk op de privacy kan niet. Vooral niet omdat er onder artikel 15.7.3. lid b uitdrukkelijk staat vermeld dat er geen onevenredige overlast voor derden mag ontstaan.

Beantwoording zienswijze

- 1 De verkeerde omschrijving van het plangebied is hersteld. In de toelichting is nu een juiste omschrijving opgenomen.
- 2 a) Het gebruiken van de weghoogte als peil voor de hoogte van gebouwen en bouwwerken is een veel voorkomende en gebruikelijke methode. Het peil is hierdoor gekoppeld aan een onveranderbare waarde, namelijk de hoogte van de ontsluitingsweg, die conform de vrijstelling d.d. 11 november 2008 is gerealiseerd.

Gelet op de ligging van het plangebied, in een geaccidenteerde omgeving waarin hoogteverschillen een gegeven is, stelt de raad zich op het standpunt dat het verschil in hoogte met de omliggende bebouwing op deze locatie aanvaardbaar en stedenbouwkundig verantwoord is. De voorgenomen woningbouw, met twee bouwlagen en een kap, betreft reguliere bebouwing veelvoorkomend en passend in het Heuvelland.

Aan het voorafgaande wordt toegevoegd dat wanneer het peil, zoals voorgesteld, wordt gerelateerd aan de bestaande bebouwing aan de Van Pallantstraat, er zodanige wijzigingen in het terreinniveau moeten worden aangebracht, dat een verantwoorde overgang naar het omliggend gebied niet meer mogelijk is en daardoor de aanwezige kwaliteiten in het gebied niet meer behouden kunnen worden.

- b) Vanwege de aanwezige hoogteverschillen in het (plan)gebied heeft de raad het van belang geacht om voldoende inzicht te verschaffen in de grondpeilniveaus. Om deze reden is onderscheid gemaakt tussen de te hanteren peilmaten en is, ter plaatse van de Van Cosselaerstraat, een aanduiding "specifieke bouwaanduiding – peil (1) en (2)" opgenomen.

Alvorens in te gaan op de berekening van de peilmaten, dient vooraf inzichtelijk te zijn dat voor het noordelijke, oostelijke en zuidelijke deel van het gebied, zoals oranje gearceerd op pagina 19 van de toelichting, sprake is van een nieuwbouwontwikkeling die conform artikel 3.10 Wro (projectbesluitprocedure) op 20 april 2010 door het college van B&W is vastgesteld. Gelijktijdig met het projectbesluit is bouwvergunning verleend voor 4 patiowoningen en vijf reguliere woningen.



Tegen de vaststelling van het projectbesluit en verlening van de bouwvergunning is geen beroep ingesteld, hetgeen inhoudt dat het projectbesluit c.q. bouwvergunning onherroepelijk is geworden. De inpassing van het projectbesluit vindt in het kader van deze bestemmingsherziening plaats.

Tegen het op het projectbesluit volgend bestemmingsplan kunnen geen zienswijzen meer worden ingediend, voor zover deze betrekking hebben tegen dat deel van het ontwerp-bestemmingsplan dat zijn grondslag vindt in het projectbesluit. Voor zover de ingediende zienswijze betrekking heeft op de noodzakelijke marge van "sba-pe2", vindt deze marge zijn grondslag in projectbesluit. Dit geldt overeenkomstig voor de aanduiding sba-pe(1) gelegen aan het noordelijke deel van bedoeld gebied. Het ontwerp-bestemmingsplan volgt louter als inpassing van het projectbesluit .

- Verschil in de (berekening van de) te hanteren peilmaten.

Sba-pe(1):

Zoals gesteld vloeit de sba-pe(1) voor het noordelijke deel voort uit het projectbesluit van 20 april 2010.

Overeenkomstig het noordelijk deel van desbetreffend gebied, is ook voor het westelijk deel de aanduiding sba-pe 1 opgenomen, welk deel voor de goede orde niet besloten lag in bedoeld projectbesluit. Nu de ontsluitingsweg echter dezelfde betreft, is ook een gelijklopende maatvoering aangehouden.

Het peil is berekend aan de hand van het niveau van de weg. Hierbij is rekening gehouden met het trottoir en de afwatering van de oprit ter plaatse van de entree woning naar het trottoir. Hieruit blijkt dat het peil van de woningen maximaal 40 cm boven de kruin van de weg komt te liggen.

Sba-pe(2):

Wat betreft de aanduiding sba-pe (2) betreft het peilmaten voor de acht vrije sectorwoningen, zoals opgenomen in het projectbesluit.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de toelichting bij het bestemmingsplan aangepast, waarbij de (verschillende) maatvoering van het te hanteren peil, met name aanduiding sba-pe1 en sba-pe2, nader wordt onderbouwd.

3. In het bestemmingsplan wordt de taludverhoging beheerst door middel van een aanlegvergunningstelsel, hetgeen binnen de huidige wetgeving in de omgevingsvergunning ligt besloten.

De omgevingsvergunning houdt een door het college van Burgemeester en Wethouders schriftelijk verleende toestemming in om bepaalde werkzaamheden (het ophogen van gronden) te mogen uitvoeren. Zonder een dergelijke toestemming is



het verboden om de werkzaamheden, niet vallend onder artikel 15.7.2 van het bestemmingsplan, uit te voeren. Het doel van deze vergunning is te voorkomen dat bepaalde specifieke waarden als gevolg van bepaalde activiteiten op onevenredige wijze worden geschaad, danwel dat door deze werken of werkzaamheden overlast voor derden ontstaat.

Gelezen het vorenstaande is de raad van mening dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan langs publiekrechtelijke weg voldoende wordt voorkomen dat er niveaoverschillen optreden in het plangebied.

Voorgesteld wordt de zienswijze op de punten 1 geheel en 2b gedeeltelijk gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.7 Architectenbureau Jo Ploemen, namens notariskantoor America en Van Thoor, Commandeurstraat 48, 6281 AN Mechelen

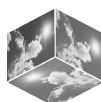
d.d. 7 februari 2011, ingekomen 8 februari 2011 onder nr. I1101006

Samenvatting zienswijze

Indiener verzoekt de bestemming van het pand Wittemerallee nr. 16 te wijzigen in de bestemming Centrum-2 zodat ter plaatse een notariskantoor gevestigd kan worden. Daarnaast verzoekt indiener het bouwvlak te vergroten zodat de woning verbouwd kan worden ten behoeve van het notariskantoor. Het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan is hiervoor te beperkt.

Standpunt gemeente

Partijen zijn onderling een intentieovereenkomst aangegaan waarin beide partijen aangeven akkoord te gaan met de wijziging van de bestemming zodat het pand Wittemerallee nr. 16 gebruikt kan worden als kantoor. Indiener verzoekt de bestemming van dit pand hiervoor te wijzigen in de bestemming Centrum-2. De begrenzing van deze bestemming is afgestemd op de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie. In deze structuurvisie is bepaald welke gronden in Wittem vallen onder de economische zone. Deze gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd als Centrum-2. Het pand Wittemerallee 16 valt buiten de economische zone. Derhalve past het niet binnen het beleid van het bestemmingsplan om dit pand te bestemmen als Centrum-2. Om het gebruik van dit pand als kantoor toe te staan zal de bestemming van het pand Wittemerallee 16 gewijzigd worden in de bestemming Kantoor. Binnen deze bestemming zal een wijzigingsbevoegdheid naar de Wonen-1 bestemming opgenomen worden zodat het pand naar de toekomst gezien altijd nog gebruikt kan worden voor woondoeleinden. Het bouwvlak zoals ingetekend voor het pand Wittemerallee 16 zal aangepast worden conform het voorstel van indiener zodat de verbouwing die noodzakelijk is voor vestiging van het notariskantoor past binnen het bestemmingsplan. De noodzakelijke parkeerplaatsen voor het kantoor worden gedeeltelijk op eigen terrein aangelegd. Het tekort aan parkeerplaatsen wordt opgevangen in het openbare gebied. Overeenkomstig het gemeentelijke parkeerbeleid wordt hiervoor een bijdrage ge-



stort in het parkeerfonds.

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.



5 Overzicht ambtshalve wijzigingen

Algemeen

1. Aanpassen van typefouten en verschrijvingen

Toelichting

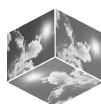
2. Pagina 9: 'in het centrum' wijzigen in 'in de centrumzone'
3. Pagina 11: laatste zin 1^e alinea is achterhaald en wordt aangepast
4. Pagina 40: de zin 'belangrijkste oorzaak hiervan is de redelijk veel aanwezige vrije ruimte in het centrumgebied' wijzigen 'belangrijkste oorzaak hiervan is de beperkt aanwezige vrije ruimte in het centrumgebied'
5. Pagina 42: paragraaf 7.9 onder 2. toevoegen dat onderlinge uitwisselbaarheid 'van ho-recafuncties' toelaatbaar is
6. Pagina 45: .. (aangebouwde bijgebouwen) schrappen
7. Pagina 47: paragraaf 7.15 2^e alinea wijzigen in Waarde (cultuurhistorie en ecologie)
8. Pagina 47: paragraaf 7.15 2^e alinea wijzigen in Waterstaat (grondwaterbeschermingsgebied, meanderzone en beschermingszone primair water)
9. Pagina 47: paragraaf 7.17 Waarde – Archeologie schrappen, komt niet voor binnen plangebied

Bijlage bij de toelichting

10. Pagina 1 en 4: wijzigen Gulpen-Wittem is wel gelegen in het RHS in plaats van niet
11. Pagina 7/8: laatste/eerste alinea schrappen, is niet relevant voor de gemeente Gulpen-Wittem
12. Pagina 10: invoegen Provinciale Woonvisie
13. Pagina 11: invoegen (concept) Regionale woonvisie Maastricht-Mergelland 2010-2020
14. Pagina 14: .. 10 jaar... wijzigen in ... 20 jaar...
15. Pagina 14: uitschrijven primaire doelgroep, ijzeren voorraad, woonservicezone en c.p.o-projecten

Regels

16. Vervangen van het woord 'tenzij' in 'mits' in de bouwregels voor het bouwvlak binnen de bestemmingen Centrum-1, Centrum-2, Wonen-2 in lid 2 onder b/c sub 3
17. In artikel Maatschappelijk en Verkeer voor de evenementen onder de specifieke gebruiksregels een apart sublid opnemen en dit niet onder verboden gebruik regelen. In de bestemmingsomschrijving hierna een verwijzing opnemen
18. In artikel 4.2.2 een regeling voor bijgebouwen opnemen
19. In artikel 4.6.1, lid b, artikel 6.5.1, lid b en artikel 10.7.1, lid b de verwijzing naar het gemeentelijk woningbouwprogramma wijzigen in 'de uitgangspunten van het d.d. 12-11-2009 vastgestelde Woonplan 2010-2020 Gulpen-Wittem'
20. Aan artikel 4.6.1, artikel 6.5.1 en artikel 10.7.1 de voorwaarde toevoegen dat voor ontwikkelingen buiten de contour het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing is
21. Artikel 11.5 schrappen (overbodig)



- 22. Aan artikel 25.1.2 toevoegen dat ondergrondse bouwwerken eveneens zijn toegestaan onder bijgebouwen zolang er geen toegang van buitenaf wordt gerealiseerd
- 23. In artikel 25.1.2 lid c sub 4 verwijderen en in lid d ondergrondse voor bouwdiepte verwijderen
- 24. In artikel 28.3 en 28.4 'onevenredig' toevoegen tussen 'niet .. worden geschaad'
- 25. Wijzigen artikel 12.2.1 onder a en 12.2.2 onder a omdat sprake is van strijdigheid met artikel 12.1

Verbeelding

- 26. In legenda Waterstaat-Waterlopen wijzigen in Waterstaat-Beschermingszone Primair Water zoals reeds aangeduid op verbeelding zelf

Aanpassing karakteristieke panden (via RTG van 21 april 2011 is de Raad hiervan in kennis gesteld)

- 27. Aanpassen bijlage 1 bij de regels en waar nodig verbeelding op meest recent overzicht met monumentale en karakteristieke panden



6 Raadsbesluit



Gemeentebestuur van Gulpen-Witterm

Kenmerk: BP/185
Onderwerp: Vaststelling BP Kern Partij-Witterm

De Raad van de gemeente Gulpen-Witterm

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 maart 2011 inzake bovengenoemd onderwerp;

Gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

Met overname van de motivering van het voorstel en de daarbij behorende Reactienota voornoemd van burgemeester en wethouders

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen/reactie 2 voor kennisgeving aannemen;
3. de zienswijzen 1, 3 en 7 gegrond te verklaren;
4. de zienswijzen 4, 5 en 6 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
5. met de ambtshalve wijzigingen in te stemmen;
6. het bestemmingsplan Kern Partij-Witterm en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, planregels en verbeeldingen (plankaarten) alsmede bijlagen vast te stellen;
7. geen exploitatieplan vast te stellen.

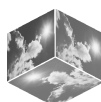
Vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 19 mei 2011.

De wnd. griffier,

drs. S.W.J. Amkreutz.

De plv. voorzitter,

mw. E.H.M. Vanderheijden-Knops.





Raadsvoorstel/Raadsbesluit

Nummer:	BP/185	Datum:	17 februari 2011
Afdeling:	Beleid en Projecten		
Portefeuillehouder:	Jan Bormans	Bijlagen:	div.

Onderwerp BP Kern Partij-Witterm

Voorstel Vaststelling BP Kern Partij-Witterm

Behandeling in:

B&W van: 22 maart 2011
Ronde Tafel Gesprek van: 21 april 2011
Gemeenteraad van: 19 mei 2011



Nota

1. Inleiding

Op 24 november 2005 stelde uw raad het beleidsplan actualisering en digitalisering bestemmingsplannen 2006 e.v. vast. In navolging van de inmiddels vastgestelde BP Buitengebied, BP Kern Gulpen en BP Kern Wijre is gestart met de opmaak voor de bestemmingsplannen voor de kernen Eys, Mechelen, Partij-Wittem en Wahlwiller.

Op 19 april 2010 stelde uw raad de beleidsnotitie bestemmingsplannen Eys, Mechelen, Partij-Wittem en Wahlwiller vast. Het daaruit opgestelde voorontwerp BP Kern Partij-Wittem heeft van 1 juni t/m 12 juli 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. Dit leverde 4 inspraakreacties op (inclusief de reacties van Rijks- en provinciale diensten). In de reactienota kunt u lezen hoe wij omgegaan zijn met deze inspraakreacties en/of een en ander vertaald is in het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens van 30 december 2010 t/m 9 februari 2011 ter inzage gelegen. Hierop zijn 7 zienswijzen ingediend.

Ingevolge de Wro dient uw raad binnen 12 weken (dan wel redelijk kort daarna) na de einddatum van ter inzage legging van het ontwerp een besluit omtrent vaststelling van het plan te nemen.

Voor het standpunt ter zake de ingediende zienswijzen alsmede ambtelijke aanpassingen verwijzen wij u naar de bijgevoegde Reactienota (onderdelen 4 en 5).

2. Doelstelling/Beoogd effect

Vaststelling BP Kern Partij-Wittem

3. Argumenten/Alternatieven/Toelichting

Zie onder 1.

4. Eerdere besluitvorming

Zie onder 1.

5. Past in strategische visie: Ja
 Nee

6. Financiële aspecten

N.v.t.

7. Beslispunten

Vaststelling BP Kern Partij-Wittem

8. Risico's

n.v.t.

9. Planning

Vastgestelde BP Kern Partij-Wittem volgt hierna de wettelijke Wro procedure en zal dus weer zes weken ter inzage worden gelegd.

10. Evaluatiemomenten/Rapportages

--

11. Communicatie

Vastgesteld plan wordt wederom 6 weken ter inzage gelegd.



12. Bijlagen (liggen ter inzage in de fractiekamer)
2 plankaarten
Planregels
Plantoelichting
7 ingediende zienswijzen
Reactienota

In de reactienota zijn de ingekomen zienswijzen beknopt weergegeven. Op verzoek kunt u voor nadere informatie terecht bij de heren Defaux, Janssen en Alberts en mevr. Mr. Pieters.

