

Wijzigingsplan
Centrum voor Jeugd en Gezin
Heuvelland
Gemeente Gulpen-Wittem

status: vastgesteld
datum: 3 mei 2011
projectnummer: 404269
adviseur: rve



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

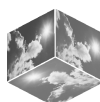
JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



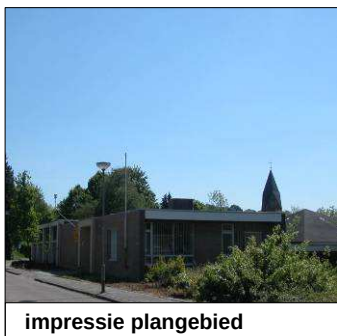
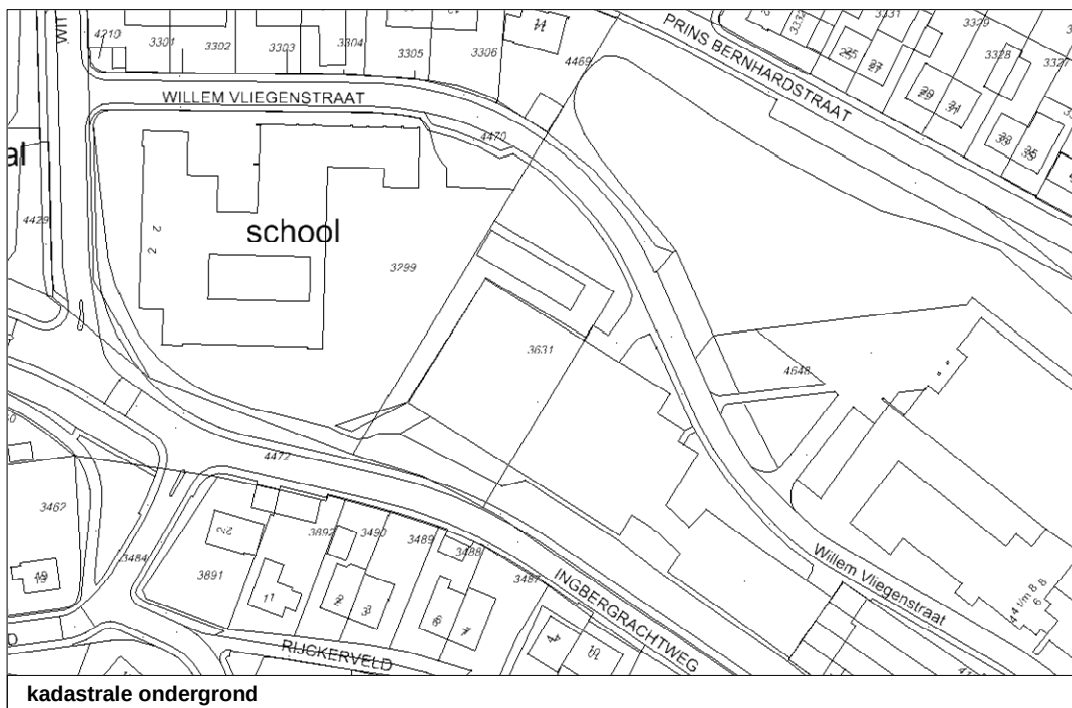
Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging plangebied	2
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2 Beleid	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Rijksbeleid	4
2.3 Provinciaal beleid	4
2.4 Gemeentelijk beleid	5
3 Projectprofiel	8
3.1 Gebiedsbeschrijving	8
3.2 Plangebied	9
3.3 Projectbeschrijving	10
3.3.1 <i>Gebiedsvisie Centrum Gulpen</i>	10
3.3.2 <i>Stedenbouw</i>	13
3.3.3 <i>Parkeren</i>	14
3.3.4 <i>Milieuhygiëne</i>	16
3.3.5 <i>Omgeving</i>	18
3.3.6 <i>Onderzoeken</i>	18
3.3.7 <i>Water</i>	24
3.3.8 <i>Bestemmingen</i>	26
3.4 Conclusie	26
4 Juridische aspecten	27
4.1 Algemeen	27
4.2 De verbeelding	27
4.3 De regels	27
5 Uitvoerbaarheid	28
5.1 Economische uitvoerbaarheid	28
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5.3 Conclusie	28
6 Procedure	29

Bijlage 1: reacties op ontwerp bestemmingsplan



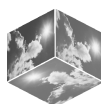


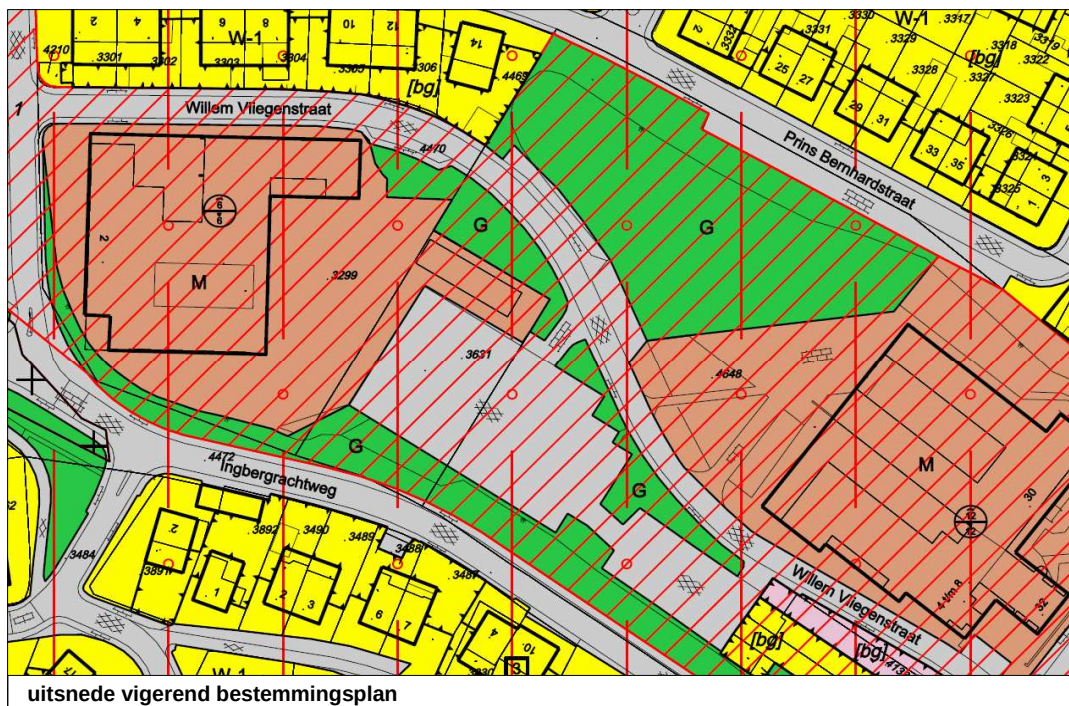


1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gulpen-Wittem is om medewerking verzocht voor de bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de herinrichting van de omgeving van de Willem Vliegenstraat en het gemeentehuis. De herinrichting zal bestaan uit de nieuwvestiging van een Centrum voor Jeugd en Gezin Heuvelland, afgekort CJG Heuvelland. Hierbij zullen de basisscholen De Triangel en Sint Bernardus gecombineerd worden met een aantal speellokalen, een buitenschoolse opvang, een peuterspeelzaal, een centrum voor jeugd en gezin en een buitenruimte. De beoogde gronden voor het CJG Heuvelland zijn in de huidige situatie bestemd als 'Groen', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'. Om de herinrichting van het plangebied mogelijk te maken dient met de vigerende bestemmingen geschoven te worden en dienen bouw mogelijkheden te worden toegevoegd. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met de uitwerking van deze wijzigingsbevoegdheid wordt het planvoornemen mogelijk gemaakt.





1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Gulpen, direct ten westen van het gemeentehuis. De situatie is kadastraal bekend als gemeente Gulpen, sectie A, perceelsnummers: 3299, 3631, 4470, 4648 (gedeeltelijk).

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Kern Gulpen', dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19 april 2010.

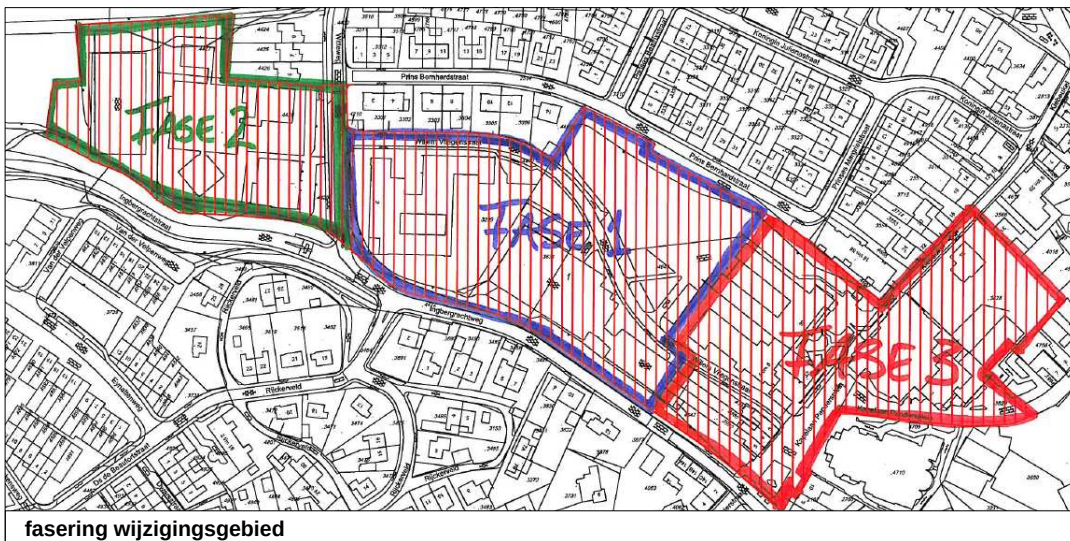
De volgende bestemmingen zijn voor het plangebied vigerend:

- Groen;
- Maatschappelijk;
- Verkeer.

Naast deze bestemmingen is de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' van toepassing. Conform deze gebiedsaanduiding kunnen burgemeester en wethouders de onderliggende bestemmingen wijzigen en de ontwikkeling van een Regionaal Centrum Jeugd, Educatie, Zorg en Welzijn (RCJEZW) toestaan, mits:

- a. de ontwikkeling, met inachtnaam van een marge van 10%, past binnen de 'Gebiedsvisie Centrum Gulpen. Witteweg, Willem Vliegenstraat, Kapelaan Pendersplein, Rosstraat', d.d. 8 januari 2009 en vastgesteld door de raad d.d. 2 maart 2009;
- b. de herontwikkeling plaatsvindt op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze en aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- c. in de parkeerbehoefte wordt voorzien overeenkomstig de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' (d.d. 16-12-2008);
- d. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;





- e. de effecten op de omgeving niet onevenredig zullen toenemen;
- f. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- g. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- h. de planregels voor de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Centrum-1', 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen-1' overeenkomstig van toepassing zijn.

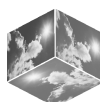
Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de wijziging van een gedeelte van het wijzigingsgebied. Het wijzigingsgebied is namelijk onderverdeeld in 3 fasen. Fase 1 betreft de herontwikkeling van het gebied tussen het gemeentehuis en de Witteweg. Fase 2 voorziet in de herontwikkeling van het gebied ten westen van de Witteweg en fase 3 voorziet in de ontwikkeling van het gebied ten oosten van het gemeentehuis. Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid om fase 1 te realiseren.

Vanwege de leesbaarheid is er tijdens de planontwikkeling voor gekozen om de naam 'Regionaal Jeugd, Educatie, Zorg en Welzijn' (RCJEZW) te wijzigen in Centrum voor Jeugd en Gezin Heuvelland (CJG Heuvelland). Middels onderhavig wijzigingsplan wordt aangetoond dat het planvoornemen past binnen de gestelde voorwaarden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden eerst kort de beleidskaders van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de omgeving van het plangebied en het plangebied zelf en wordt beschreven in hoeverre het planvoornemen aan de wijzigingsvereisten voldoet. Onderdeel van de wijzigingsvereisten zijn onder andere milieuhygiënische aspecten. Daarom wordt ook hier aandacht aan besteed in hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 4 bestaat uit een juridische beschrijving van de verbeelding en regels van het wijzigingsplan. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid en de procedure, die onderhavig wijzigingsplan moet doorlopen.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Het vigerende beleid met betrekking tot onderhavig planvoornemen is in het moederplan 'Kern Gulpen' reeds ruimschoots aan bod gekomen. Het heeft geen toegevoegde waarde om in dit hoofdstuk nogmaals in te gaan op het algemeen geldende beleid. Wel wordt ingegaan op het specifiek voor de ontwikkeling geldende beleid.

2.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is vervat in:

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

Vanuit deze beleidsdocumenten is het uitgangspunt dat mits de kernkwaliteiten behouden of versterkt worden (ja, tenzij principe) er binnen de nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. In dit wijzigingsplan wordt aan de hand van de wijzigingsvereisten aangetoond dat het planvoornemen voorziet in het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten.

De beleidsnotitie Belvedere, beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. De kern Gulpen is cultuurhistorisch gezien van grote betekenis, vanwege zijn geografische ligging, aanwezige rijksmonumenten en karakteristieke panden. Het verdrag van Malta vraagt zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie.

2.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is hoofdzakelijk vastgelegd in:

- Ruimte voor Limburg, Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006, actualisatie 2008 en 2010);

In het POL heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht. Op de perspectievenkaart van het POL is het plangebied gelegen binnen het perspectief 'Plattelandskern Zuid-Limburg' (P6b). Om de vitaliteit van deze kernen te behouden dient er ruimte te komen voor nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Zo moet er ruimte komen voor de opvang van de lokale woningbehoefte, dienen winkels en publieksvoorzieningen behouden te blijven, moet er ruimte komen voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid en dient de kern goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer. Het planvoornemen combineert een aantal publieke functies waardoor de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het POL.





uitsnede perspectievenkaart POL 2006

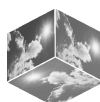
Gulpen maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap. Behoud, herstel en duurzaam beheer van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten is hierbij uitgangspunt. Deze kwaliteiten worden vertaald naar een bestemmingsplan door ruimte te geven aan het landschap en indringend groen. De kernkwaliteiten binnen het plangebied bestaan uit de maatschappelijke functies omgeven door het aanwezige groen en de typerende hoogteverschillen. Het planvoornemen, waarbij het plangebied opnieuw wordt ingericht ten behoeve van een maatschappelijk functie, voorziet in het behoud en de versterking van de aanwezige kernkwaliteiten door het aanwezige groen uit te breiden en de maatschappelijke voorzieningen te handhaven en uit te breiden. Daarmee wordt voldaan aan het beleid.

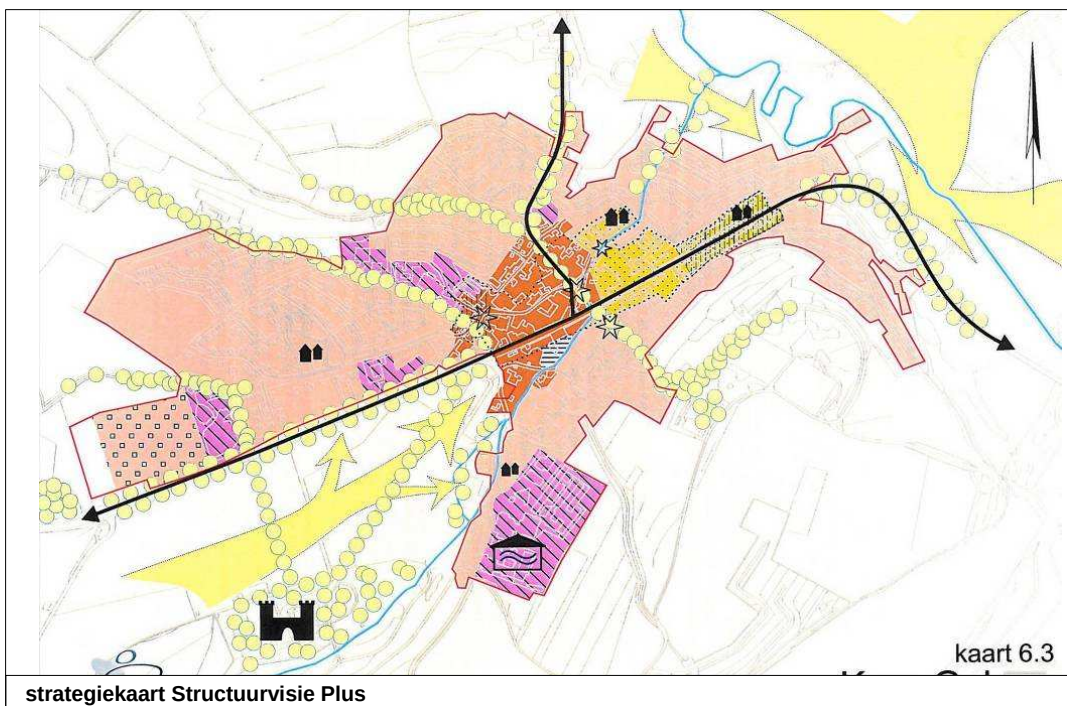
2.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot het planvoornemen is vastgelegd in:

- Bestuurlijk Programma 2006-2010 (november 2009);
- Gulpen-Wittem: Hart van 't Heuvelland (oktober 2008);
- Nota Parkeernormen en Parkeerfonds (december 2008);
- Stedelijk Waterplan Gulpen-Wittem (mei 2007);
- Groenstructuurplan Gulpen-Wittem (november 2007);
- Gebiedsvisie Centrum Gulpen Witteweg, Willem Vliegenstraat, Kapelaan Pendersplein, Rosstraat (januari 2009);
- Structuurvisie Gulpen-Wittem (februari 2003);
- Strategische visie (februari 2009);

De kracht van de kern wordt bepaald door de dynamiek. Er moet een goede infrastructuur worden geboden op een breed veld van aandachtsgebieden (waaronder welzijn en zorg) waarbij sprake is van een grote samenhang en spreiding in de aanpak.





Dit zou bereikt kunnen worden door in kwalitatief opzicht zorg en welzijn in de kern te verankeren en de samenwerking tussen verenigingen te stimuleren. Binnen dit wijzigingsplan wordt dit voor de kern Gulpen ingevuld.

De kern Gulpen heeft vanouds een verzorgende functie voor de omliggende regio als concentratiepunt van scholen, winkels, diensten (banken etc), gezondheidszorg en voorzieningen voor intensievere dagrecreatie en als verblijfsgebied van recreanten. De belangrijkste ontwikkelingsmogelijkheden liggen voor de kern Gulpen in de kwaliteiten als centrumkern en de regionale verzorgingsfunctie. Middels onderhavig wijzigingsplan wordt de omgeving van de Willem Vliegenstraat ontwikkeld. Uitgangspunt is versterking van de identiteit van de plek (holle weg en graften) door de kern te verbinden met het Heuvellandschap. De bebouwing en landschap vormen een parkachtige omgeving. Het landschap moet tot aan het Kapelaan Pendersplein doorlopen, gebouwen mogen het park niet blokkeren of domineren.

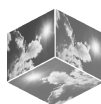
In het kader van de waterproblematiek zijn rond Gulpen veel regenwaterbuffers aangelegd die leeglopen op het regenwaterriool dat via een koker onder de Rijksweg (gelimiteerd) naar de Gulp leidt met een overstort op de buffer Neubourg. Echter zijn er in en rond de kern nog een aantal knelpunten gelegen. Binnen onderhavig wijzigingsplan zullen daar waar denkbaar de mogelijkheden voor de aanleg van infiltratie- en bergingsvoorzieningen worden geboden om eventuele knelpunten op te lossen.

Om de parkeerdruk binnen de kern Gulpen in goede banen te leiden en te voorkomen dat in de toekomst ad-hoc maatregelen genomen dienen te worden, is een nieuw beleidskader ontwikkeld. Het planvoornemen moet volgens de wijzigingsbevoegdheid voldoen aan de



parkeerbehoefte overeenkomstig de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds'.

De herinrichting en ontwikkeling van de omgeving Willem Vliegenstraat past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. In de navolgende hoofdstukken wordt dit nog nader geconcretiseerd.





luchtfoto plangebied



topografische kaart plangebied

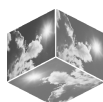
3 Projectprofiel

3.1 Gebiedsbeschrijving

De kern Gulpen is gelegen in het noordwesten van de gemeente Gulpen-Wittern, aan de provinciale weg N278, Maastricht-Vaals. De kern Gulpen is de grootste kern binnen de gemeente en heeft een regionale functie met een hoog voorzieningenniveau. Het heeft onder andere een winkelcentrum, veel gespecialiseerde zaken, een brede scholengemeenschap en een interregionaal busstation. Gulpen is binnen de gemeente Gulpen-Wittern de kern met het grootste aanbod aan voorzieningen. De kern heeft een verzorgende functie voor de eigen burgers en regio maar geldt ook als toeristische trekpleister.

Het plangebied is in het westen van de kern Gulpen gelegen. Het sluit aan op het centrumgebied wat ten oosten van het plangebied is gelegen. Hier vormt de Markt het hart van het centrum met diverse horecagelegenheden met terrassen en het VVV-kantoor. Ten noordwesten van het plangebied is, achter basisschool Triangel, het buitengebied van Gulpen gelegen.

In en rondom het plangebied zijn de maatschappelijke voorzieningen voor een deel geconcentreerd. Hier bevinden zich het gemeentehuis, de kerk, de Joodse begraafplaats, de toeristenkerk, gemeenschapshuis de Timpaan, UWV werkplein, kinderdagverblijven en een tweetal basisscholen.





impressie Basisschool Sint Bernardus



impressie toegang Basisschool Sint Bernardus



impressie plangebied: parkeerplaats

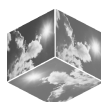


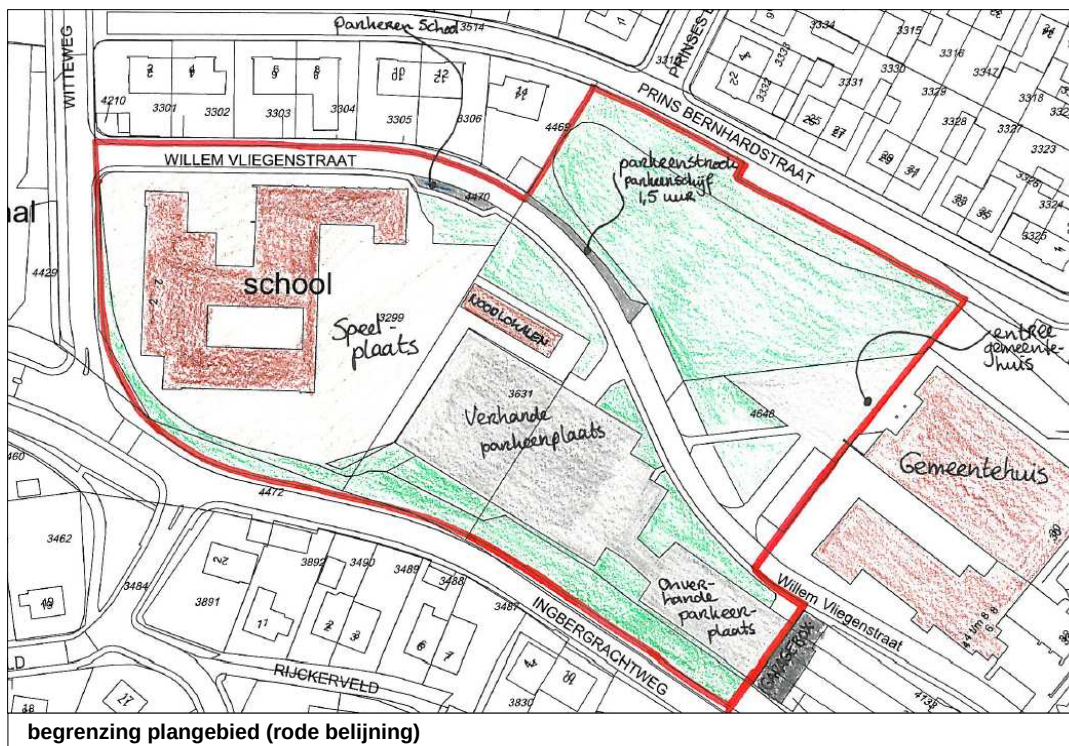
impressie plangebied: Willem Vliegenstraat

3.2 Plangebied

In de huidige situatie is aan de Willem Vliegenstraat 5 de basisschool Sint Bernardus gevestigd. Deze school is 1 bouwlaag hoog met een platte afdekking. De bebouwing is verouderd en ligt verscholen achter dichte begroeiing. De basisschool is voorzien van een speelplein en wordt omgeven door een hek.

Ten oosten van de basisschool zijn nog enkele noodlokalen gesitueerd. Deze noodbebouwing bestaat uit keten bestaande uit 1 bouwlaag zonder kap en grenst direct aan de grote parkeerplaats aan de Willem Vliegenstraat. De parkeerplaats bestaat uit een groot oppervlak asfaltverharding. De parkeervakken zijn hier met een witte belijning op het asfalt aangegeven. Er kan onderscheidt gemaakt worden tussen een hoger gelegen parkeerplaats en een lager gelegen parkeerplaats. De lager gelegen parkeerplaats is semiverhard en biedt tevens toegang tot de garageboxen van de woningen aan het Kapelaan Pendersplein. Voornamelijk deze lager gelegen parkeerplaats is in slechte staat en oogt sociaal onveilig.





De basisschool en de parkeerplaats zijn gelegen ten zuiden van de Willem Vliegenstraat. Ten noorden van deze weg zijn nog enkele haakse parkeerplaatsen gesitueerd. Aan deze parkeerplaatsen is een groenvoorziening gelegen. Binnen het plangebied is sprake van grote hoogteverschillen. Het hoogteverschil openbaart zich voornamelijk in de richting zuidoost naar noordwest, en in mindere mate van zuid naar noord.

Het plangebied wordt concreet als volgt begrensd. Ten noorden bestaat de grens gedeeltelijk uit de Willem Vliegenstraat en gedeeltelijk uit de Prins Bernardstraat. De oostelijke grens bestaat uit het gemeentehuis en de percelen behorende bij de woningen, Kapelaan Pendersplein 3 t/m 5. De grens aan de zuidzijde van het plangebied bestaat uit de Ingbergrachtweg en de westgrens wordt gevormd door de Witteweg.

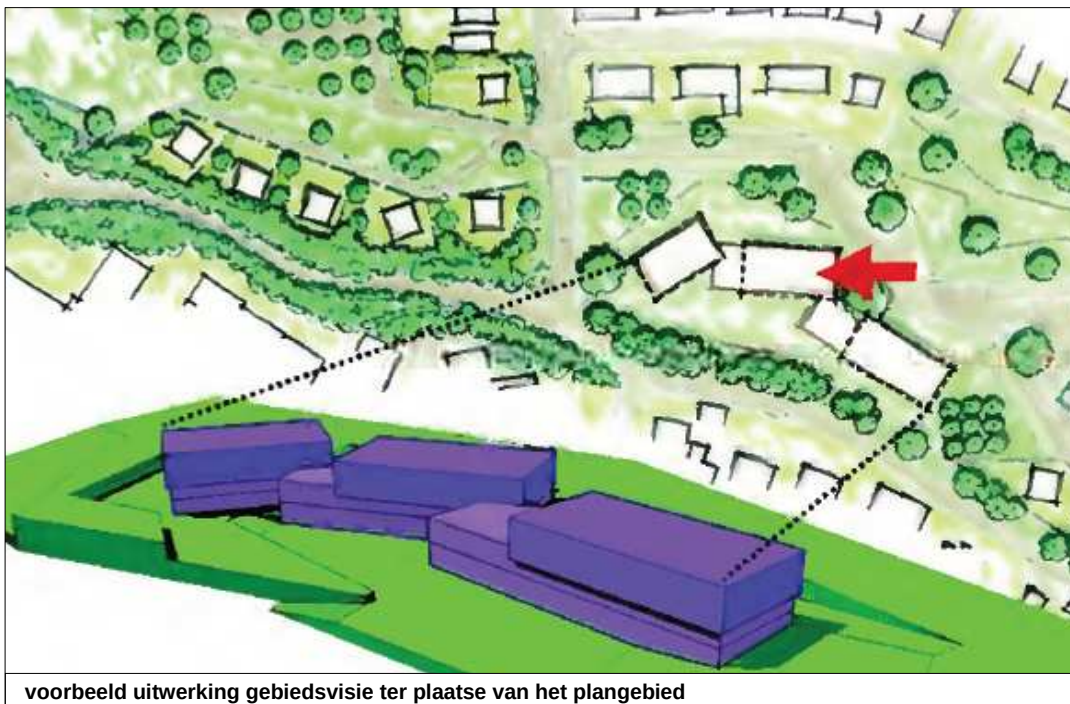
3.3 Projectbeschrijving

Het planvoornemen voorziet in de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de herinrichting, fase 1, van de Willem Vliegenstraat en omgeving. Met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' zijn enkele voorwaarden gesteld (zie paragraaf 1.3) waaraan het planvoornemen moet voldoen om de herinrichting c.q. wijziging mogelijk te maken. Deze voorwaarden worden hierna uitgeschreven en onderbouwd.

3.3.1 Gebiedsvisie Centrum Gulpen

De ontwikkeling van het plangebied dient te passen binnen de 'Gebiedsvisie Centrum Gulpen. Witteweg, Willem Vliegenstraat, Kapelaan Pendersplein, Rosstraat', d.d. 8 januari 2009 en vastgesteld door de raad d.d. 2 maart 2009. Hierbij mag een marge van 10% in acht worden genomen waardoor het mogelijk is om in beperkte mate iets te schuiven met de maten zoals bepaald in de gebiedsvisie.





voorbeeld uitwerking gebiedsvisie ter plaatse van het plangebied

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

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

De vier thema's zijn:

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

Landschap zichtbaar in de kern

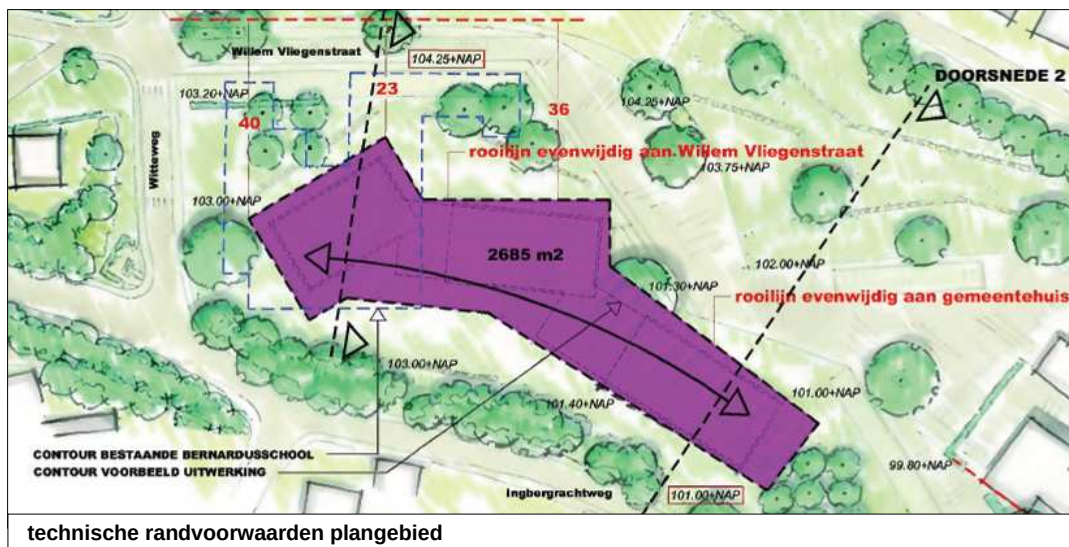
De kwaliteit en het karakter van het Heuvellandschap wordt tot in de kern van Gulpen doorgetrokken. Dit zorgt voor een optimale verbinding met het buitengebied.

Hart met twee pleinen

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

Relatie tussen kasteel en kern

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



Gulp als bindend snoer

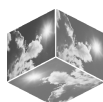
De kwaliteit van de Gulp wordt nog verder versterkt. De Gulp kan de verbinding maken tussen de verschillende cultuurhistorische plekken, het is het bindende snoer.

In de gebiedsvisie wordt concreet ingegaan op het plangebied van onderhavig wijzigingsplan en de ontwikkeling van een CJG Heuvelland (voorheen RCJEZW). Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- bebouwing als onderdeel van een parkachtige omgeving;
- speelvoorzieningen als onderdeel van een parkachtige omgeving;
- fysieke verbinding tussen CJG Heuvelland en het gemeentehuis;
- overzichtelijke en veilige verkeerssituatie, vooral aan de Willem Vliegenstraat;
- het groene parkachtige karakter is in het hele gebied herkenbaar;
- speelvoorzieningen en bebouwing liggen direct in het groen;
- groen is een onderdeel van de speelplaats.

De bebouwing van het CJG Heuvelland komt temidden van de groene en parkachtige omgeving. De bebouwing zal bestaan uit 3 visueel van elkaar gescheiden bebouwingselementen. De middelste van de drie bebouwingselementen heeft een visuele verbinding met het gemeentehuis omdat er een zichtlijn wordt gecreëerd. De gronden rondom het nieuwe gebouw zullen als groen worden bestemd waardoor een parkachtig karakter mogelijk wordt gemaakt. In deze groene omgeving zullen speel- en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

In de gebiedsvisie zijn ook enkele technische randvoorwaarden aangegeven. Onder andere is in de gebiedsvisie vastgelegd dat de rooilijnen de begrenzing aangegeven van het bouwperceel. De rooilijnen zijn bepaald in relatie tot de omringende openbare ruimte zoals de Willem Vliegenstraat en het gemeentehuis. De situering van het nieuwe gebouw voldoet aan deze rooilijnen. Ook het maximale bebouwingspercentage wordt aangegeven. Dit mag maximaal 90% zijn.





impressie invulling plangebied (uitwerking gebiedsvisie)



impressie inrichting plangebied



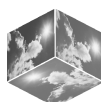
impressie inrichting plangebied

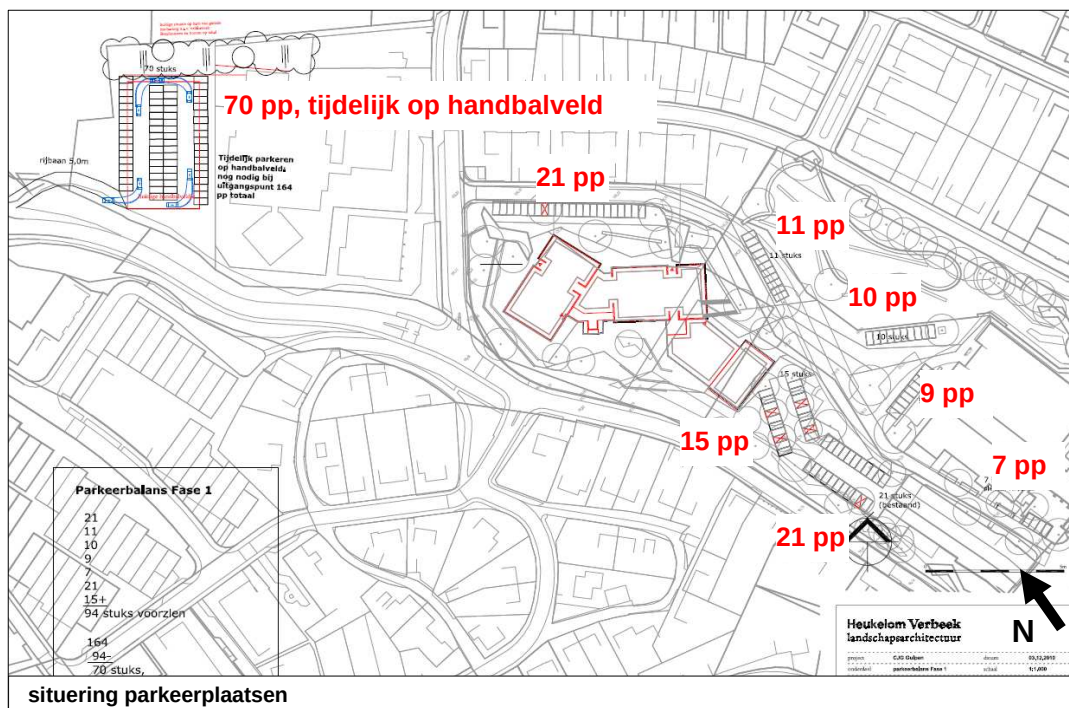
Met het planvoornemen wordt dit maximale bebouwingspercentage gerespecteerd. Ook de aangegeven bebouwingsrichting, parallel aan de Ingbergrachtweg, wordt gerespecteerd. Aan de zijde van de Ingbergrachtweg zal de bebouwing bestaan uit 2,5 bouwlaag met een platte afdekking. Vanwege het hoogteverschil binnen het plangebied zal de bebouwing aan de Willem Vliegenstraat bestaan uit 2 bouwlagen zonder kap. De hoogten van deze bouwmassa's zullen echter hetzelfde zijn (zie impressies).

Samenvattend komt het erop neer dat het nieuwe inrichtingsvoorstel is gebaseerd op de gebiedsvisie en voldoet aan de uitgangspunten en randvoorwaarden die hierin zijn vastgelegd.

3.3.2 Stedenbouw

Hierboven is de gebiedsvisie reeds uitgebreid beschreven. De gebiedsvisie schrijft uitgangspunten en randvoorwaarden voor die voortkomen uit onder andere de discipline stedenbouw. Zoals aangegeven in paragraaf 3.3.1 is bij het herinrichtingsplan volledig aangesloten bij de gebiedsvisie dus ook bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals aan





te houden rooilijnen en bebouwingsmassa's. De herontwikkeling vindt dan ook plaats op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze en sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Willem Vliegenstraat en het gemeentehuis.

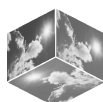
3.3.3 Parkeren

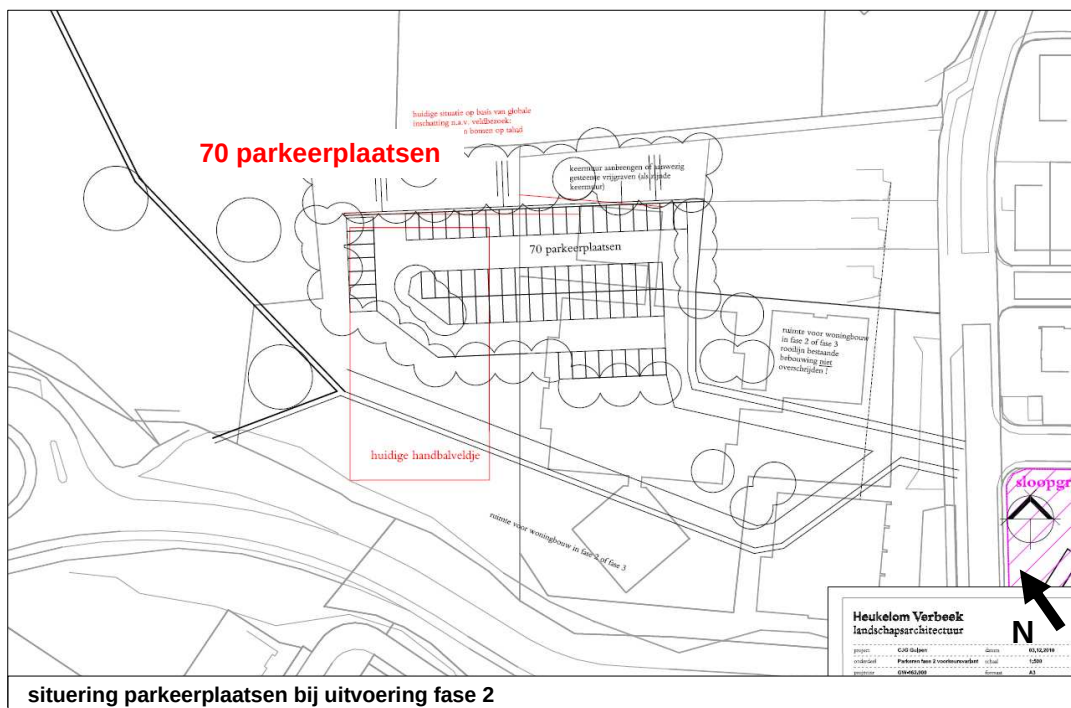
Met onderhavig wijzigingsplan wordt fase 1 van de herontwikkeling van het gebied 'Witte-weg, Willem Vliegenstraat, Kapelaan Pendersplein, Rosstraat' mogelijk gemaakt. Dit betreft dus een klein gedeelte van een groter geheel. In de gebiedsvisie zijn de volgende uitgangspunten met betrekking tot parkeren opgenomen:

- Parkeren als onderdeel van een parkachtige omgeving;
- Parkeerplaatsen verspreiden over het hele parkgebied;
- Grote parkeeroppervlaktes inpassen met voldoende landschappelijk groen;
- Rekening houden met het halen en brengen van schoolkinderen en groepsvervoer.

Tijdens de aanleg van onderhavig planvoornemen ontstaat een tekort aan vrije ruimte welke niet binnen het plangebied te compenseren is. Parkeerruimte dient elders te worden gerealiseerd. Hiervoor zullen ruimtes beschikbaar moeten komen op korte afstand van het gemeentehuis. Om te voldoen in de parkeerbehoefte overeenkomstig de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerbonds' is gezocht naar mogelijkheden buiten het plangebied van fase 1.

Ten westen van het plangebied is de basisschool Triangel gevestigd. De locatie van deze basisschool en de directe omgeving zal in een later stadium als fase 2 heringericht worden. Deze herinrichting maakt momenteel dan ook geen onderdeel uit van onderhavig wijzigingsplan. De gebiedsvisie voorziet ter plaatse van de huidige basisschool Triangel in de realisatie van woningen in het groen en parkeren in het groen.



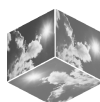


Het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen voor onderhavig planvoornemen kan dan in dit gebied worden gerealiseerd.

Momenteel is een tekort aan parkeerplaatsen ten behoeve van het gemeentehuis en de scholen. Met name als de kinderen naar school worden gebracht ontstaat in de Witteweg een onveilige situatie door het gebrek aan parkeerplaatsen. Naast het huidige tekort kan worden aangenomen dat meer mensen van het plangebied gebruik gaan maken door het toevoegen van nieuwe functies in het CJG Heuvelland. Binnen het plangebied zijn 87 parkeerplaatsen voorzien en aansluitend aan de zuidoostzijde zijn 7 parkeerplaatsen voorzien (totaal parkeerplaatsen 94).

Binnen het plangebied worden op basis van dit bestemmingsplan nieuwe functies toegestaan zoals een buitenschoolse opvang (BSO), een kinderdagverblijf (KDO) en een peuterspeelzaal (PSZ). De BSO en de PSZ voorzien beide in 4 extra arbeidsplaatsen, samen 8 arbeidsplaatsen. Het KDO voorziet in 6 extra arbeidsplaatsen. Hiervoor geldt een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per arbeidsplaats. Totaal zijn in dit kader dus 11,2 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Daarnaast voorziet het planvoornemen in een backoffice functie (kantoor zonder balie) met een oppervlakte van 290 m². Hiervoor geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Dit komt neer op 5,8 parkeerplaatsen. Tevens wordt voorzien in een frontoffice (kantoor met balie) met een oppervlakte van 275 m². Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Ten behoeve van deze functie zijn dus 6,6 parkeerplaatsen nodig. Het totaal van de parkeerbehoefte voor de kantoorfuncties komt daarmee op 12,4 parkeerplaatsen. Samen met de parkeerplaatsen voor



de KDO, PSZ en BSO dient het planvoornemen te voorzien in $11,2 + 12,4 = 24$ extra parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de plangebieden van fase 1 en fase 2.

In de huidige situatie zijn 140 parkeerplaatsen aanwezig. Volgens de parkeernota zijn er door de toevoeging van de nieuwe functies dus 24 extra parkeerplaatsen nodig. Zodoende wordt voor de nieuwe situatie een aantal van 164 te realiseren parkeerplaatsen aangehouden. Binnen het plangebied van fase 1 worden 94 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit houdt dus in dat naast de voorziene parkeerplaatsen van onderhavig wijzigingsplan nog tijdelijk 70 parkeerplaatsen ter plaatse van het handbalveld worden gerealiseerd. Dit is in het plangebied van fase 2, achter de basisschool Triangel. Daarmee voldoet het planvoornemen aan de 'Nota Parkeernormen en Parkeerbonds' (d.d. 16-12-2008). Bij de uitwerking van fase 2 zullen de 70 parkeerplaatsen landschappelijk ingepast worden (zie afbeelding hiervoor).

3.3.4 Milieuhygiëne

Onderzocht is of het planvoornemen wordt belemmerd door milieuhygiënische aspecten. Hieronder wordt per aspect geconcludeerd of er eventuele milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn.

Bodem

Dit wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de functie voor een groot deel van de gronden binnen het plangebied. In het kader van deze functiewijziging dient conform de Wro een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Ook in het kader van de omgevingsvergunning is het noodzakelijk om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Er heeft dan ook een onderzoek plaatsgevonden. In paragraaf 3.3.6 wordt hierop ingegaan.

Geluid

Binnen het plangebied wordt onder andere CJG Heuvelland gerealiseerd. Een dergelijke voorziening is een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de provinciale weg N278. In dat kader dient te worden onderzocht of de geluidbelasting ter plaatse van het CJG Heuvelland boven de geldende grenswaarden komt en of voor de realisatie van het planvoornemen een hogere grenswaarde aangevraagd moet worden. In dit kader heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. In paragraaf 3.3.6 wordt verder op dit onderzoek ingegaan.

Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} of fijnstof), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.



Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

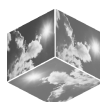
Op 16 januari 2009 is het besluit 'gevoelige bestemmingen' in werking getreden. Als een bestuursorgaan voornemens is een besluit te nemen over een gevoelige bestemming op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen (snelwegen en autowegen in beheer bij het rijk) of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen (autowegen en overige wegen in beheer bij de provincie), dan moet het bestuursorgaan onderzoeken of op die locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor zwevende deeltjes (fijn stof; PM10) en/of voor stikstofdioxide (NO₂).

Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag ter plekke geen gevoelige bestemming worden gevestigd, ongeacht of het gaat om nieuwbouw ten behoeve van die gevoelige bestemming of om functiewijziging van een bestaand gebouw. Wel wordt eenmalig een beperkte uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming toegestaan die leidt tot een toename van maximaal 10% van het aantal personen dat ter plekke verblijft; hierbij is niet het feitelijk aantal verblijvende personen doorslaggevend, maar het aantal personen dat rechtens ter plaatse mag verblijven. Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen. Het CJG Heuvelland betreft een gevoelige bestemming maar is niet gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van de N278. In dat kader is het dan ook niet noodzakelijk een onderzoek uit te voeren.

Het onderhavige plan voorziet in de bouw van een CJG Heuvelland. De Regeling NIBM geeft invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- inrichtingen. Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements.

Onderhavig planvoornemen valt niet onder één van deze categorieën. Daarom wordt hier na een vergelijking gemaakt met woningbouwprojecten. De NIBM grens voor woningbouwprojecten ligt bij 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg. In vergelijking met de bouw



van 1500 woningen mag worden aangenomen dat de bouw van het CJG Heuvelland conform de Regeling NIBM als 'niet in betekenende mate' kan worden aangemerkt.

Bovendien is het plangebied niet gelegen in een gebied waar de concentraties aan fijnstof en stikstof boven de toegestane waarden komen. De luchtkwaliteit ter plaatse vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

In of nabij het plangebied worden geen gevaarlijke activiteiten uitgevoerd. Er zijn geen inrichtingen gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, spoorwegen, het water of via buisleidingen. Het plangebied is wel gelegen op een afstand van ongeveer 150 meter vanaf de provinciale weg N278. Dit houdt in dat het plangebied (gedeeltelijk) is gelegen binnen de aan te houden veiligheidsafstand van 200 meter vanaf dergelijk wegen. In dit kader dient een onderzoek naar de externe veiligheid te worden uitgevoerd om uit te sluiten dat het plaatsgebonden- of groepsrisico wordt vergroot. In 3.3.6. wordt ingegaan op het uitgevoerde onderzoek.

3.3.5 Effecten op de omgeving

Middels de hierboven beschreven aspecten mag worden geconcludeerd dat de effecten (lucht, geluid, externe veiligheid) op de omgeving door het planvoornemen niet onevenredig zullen toenemen. Daar waar nodig is dit middels een onderzoek (paragraaf 3.3.6) aangetoond.

3.3.6 Onderzoeken

In deze paragraaf worden de uitkomsten van de uitgevoerde (milieu)onderzoeken beschreven.

Bodem

In het kader van de omgevingsvergunning voor het nieuwe Centrum voor Jeugd en Gezin Heuvelland (hierna: CJG Heuvelland) is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Geonius, december 2010). Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat in de zintuiglijk schone, zandige bovengrond licht verhoogde gehalten aan kobalt, nikkel en PAK bevat. De lemige bovengrond bevat licht verhoogde gehalten aan cadmium, zink, PAK en PCB's en in de sporen baksteenhoudende bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aangetroffen met cadmium, zink en PAK. In de ondergrond wordt een licht verhoogd



gehalte met cadmium aangetroffen. De verhoogde gehalten in de grond zijn vermoedelijk gerelateerd aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen. Er is geen grondwateronderzoek uitgevoerd aangezien er geen grondwater is aangetroffen binnen 5,0 m- maaiveld.

Geconcludeerd kan worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. Ook is er met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

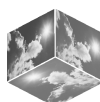
Akoestisch onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Adviesburo van der Boom, december 2010). Onderzocht is wat de geluidbelasting door wegverkeer op het nieuw te realiseren CJG Heuvelland zal zijn. In het centrum worden beide basisscholen gevestigd, een buitenschoolse opvang, een peuterspeelzaal en een centrum voor jeugd en gezin. Het CJG Heuvelland is gelegen binnen de bebouwde kom van Gulpen binnen de geluidzone van de Rijksweg (N278). Het centrum ligt op ca. 200 meter uit de as van de weg. De overige wegen rond het centrum kennen een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben geen geluidzone in de zin van de Wet Geluidhinder.

De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de provincie Limburg. Onderstaande tabel geeft voor de Rijksweg (N278) een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting L_{den} in 2020, incl. 5 dB aftrek ex. art. 110-g Wgh. Gegeven is de geluidbelasting onder vrije veldcondities. De geluidbelasting ligt naar verwachting nog ten minste 5 dB lager als gevolg van afscherming door tussengelegen bebouwing.

De hoogste geluidbelasting op het CJG Heuvelland bedraagt 45 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh ten gevolge van wegverkeer op de Rijksweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Voor het CJG Heuvelland hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting op de gevels bedraagt 50 dB zonder aftrek, onder vrije veld condities. In de praktijk zal de geluidbelasting als gevolg van de Rijksweg ten minste 5 dB lager liggen als gevolg van afscherming door tussengelegen bebouwing, en daarmee ten hoogste 45 dB bedragen. De benodigde geluidwering $G_{A;k}$ bedraagt derhalve 20 dB. Aanvullende geluidwerende voorzieningen zijn niet nodig. De extra verkeersaantrekkende werking wordt veroorzaakt door verkeer van en naar het CJG Heuvelland. Uitgegaan is van 15 bezoeken per auto per dag aan het CJG Heuvelland en 5 auto's van medewerkers. Dit leidt tot extra verkeersaantrekkende werking van 40 verkeersbewegingen per dag (20 voertuigen aankomend en vertrekkend).



De overige functies zijn in de huidige situatie reeds op dezelfde locatie gevestigd, deze leiden niet tot extra verkeer. De 50-dB(A)-contour ten gevolge van het extra verkeer van en naar het CJG Heuvelland ligt op minder dan 3 m van de wegas, en ligt derhalve binnen de wegrand. De geluidbelasting op de woningen langs de weg ligt daarmee in alle gevallen onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Externe veiligheid

Er heeft een quickscan externe veiligheid plaatsgevonden (Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte, november 2010). Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen activiteiten passen binnen de wet- en regelgeving van externe veiligheid. Het onderzoek maakt voldoende duidelijk dat er geen knelpunt is met betrekking tot het groepsrisico. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt om die reden niet nodig geacht. Wel is het noodzakelijk de (regionale) brandweer om advies te vragen over de blusfaciliteiten in de buitenruimte en brandveiligheid binnen het gebouw. De conclusie is dat het planologisch mogelijk maken van het CJG Heuvelland gezien vanuit het aspect externe veiligheid, voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Flora en fauna

Ter plaatse van het plangebied heeft een quickscan flora en fauna plaatsgevonden (Econsultancy, november 2010). Uit dit onderzoek blijkt het volgende. Ten behoeve van de herinrichting wordt er bebouwing gesloopt en zal er groen verdwijnen. Naar verwachting blijft het groen langs de randen van het plangebied, zoals langs de Ingbergrachtweg (graft) en ten noorden van de westelijk gelegen basisschool, nagenoeg in de huidige staat gehandhaafd.

Waarnemingen en te verwachten soorten:

De bomen struiken op de onderzoekslocatie bieden broedgelegenheid aan diverse algemene vogelsoorten. Momenteel zijn er op de locatie geen jaarrond beschermde nesten

TABEL II.2: overzicht berekende invallende geluidbelasting Lden (dB) tgv de Rijksweg (N278) na aftrek van 5 dB (vrije veld condities)		
Gevel	1,5 m	4,5 m
Zuidgevel	44	45
West- / Oostgevel ¹⁾	41 ¹⁾	42 ¹⁾

1) Geluidbelasting 3 dB lager dan zuidgevel als gevolg van halvering zichthoek

aanwezig. De onderzoekslocatie beschikt, hoofdzakelijk in bebouwing, over diverse toegangsmogelijkheden tot potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen. De groene elementen op de locatie vormen geschikt foerageerhabitat en de groene randen (graft) kunnen als vliegroute dienen voor vleermuizen. Verder kunnen er in de groenstroken algemene amfibieën en kleine zoogdieren worden aangetroffen. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties vooralsnog niet te verwachten.



Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet:

Indien beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen er geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels waarvan het nest niet jaarrond is beschermd. Het laten uitvoeren van een inspectie op de aanwezigheid van verse nesten, voor aanvang van toekomstige bomenkap, kan voorkomen dat er alsnog verstoring kan plaatsvinden ten aanzien van eekhoorn en broedvogels waarvan het nest jaarrond is beschermd.

Algemene zorgplicht:

Bij het verwijderen van groen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van algemene amfibieën en kleine zoogdiersoorten. De aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om weg te komen of dienen te worden verplaatst naar geschikt habitat buiten de ingreeplocatie. De werkzaamheden dienen bij voorkeur niet worden uitgevoerd tijdens de winterperiode.

Gebiedsbescherming:

Externe werking op beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde. Wanneer het voornemens is veranderingen ten aanzien van de aanwezige EHS en POG te laten plaatsvinden, dan zal dit in eerste instantie moeten worden besproken met de provincie Limburg.

Noodzaak tot nader onderzoek:

In verband met de aanwezigheid van diverse toegangsmogelijkheden tot potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen op de onderzoekslocatie wordt geadviseerd om het gehele plangebied (alle fases) binnen één seizoen protocollair te onderzoeken. Hierdoor wordt inzicht verkregen omtrent het belang van het plangebied voor vleermuizen en hoeft niet voor elke ingreep (sloop, verbouwing of bomenkap) afzonderlijk een veldonderzoek te worden uitgevoerd.

Wanneer er bij bomenkap nog geen protocollair veldonderzoek naar vleermuizen heeft plaatsgevonden, dienen de te kappen bomen te worden gecontroleerd op holtes die een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen kunnen vormen. Bij aanwezigheid dient alsnog een protocollair veldonderzoek plaats te vinden, voordat de betreffende bomen mogen worden gekapt.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c:

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is vooralsnog niet aan de orde.

Vrijblijvend advies:

Vogelbescherming Nederland heeft samen met BAM Utiliteitsbouw een checklist ontwikkeld, waarmee een bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvrien-



delijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels. U vindt deze checklist op de site van de vogelbescherming (www.vogelbescherming.nl).

Algemene conclusie:

Het uitgevoerde onderzoek heeft aangetoond dat er in het kader van onderhavige wijzigingsplan procedure, zich geen belemmering voordoen. Een aanvullende onderzoek is pas noodzakelijk wanneer er daadwerkelijk fysieke ingrepen in het plangebied worden uitgevoerd. In het kader van de omgevingsvergunning zal dus, alvorens kan worden overgegaan tot daadwerkelijke bouw, nog een protocollair vleermuisonderzoek uitgevoerd moeten worden.

Water

Ter plaatse van het plangebied is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (Econsultancy, januari 2011). Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van het duurzaam waterbeheer ten aanzien van de voorgenomen (her)ontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Doel van het onderzoek is het bepalen van enkele geohydrologische parameters, waaronder de waterdoorlatendheid (k-waarde van de bodem), teneinde de mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie te kunnen bepalen. Het onderzoek heeft een oriënterend karakter, waarbij verschillende bodemlagen zijn onderzocht.

Bodemopbouw en grondwater

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk zandig leem en is bovendien plaatselijk zwak humeus en zwak grindig. De grond is (plaatselijk) zwak baksteen-, kolengruis-, sintel- en betonhoudend. Bovendien komen verschillende gradaties aan vuursteen (zwak tot matig) en mergel (sterk tot uiterst) in de bodem voor. Op een diepte variërend vanaf 0,4 tot 1,0 m -mv komt een ondoordringbare mergel- of vuursteenlaag voor. Ter plaatse van boring 2 zijn in de bodem, over het traject 0,05 - 1,0 m -mv, gleyverschijnselen waargenomen.

Doorlatendheid

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 3 in-situ doorlatendheidsmetingen in een aantal onverzadigde bodemlagen uitgevoerd. Het onderzoek heeft een oriënterend karakter, waarbij verschillende bodemlagen zijn onderzocht. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als goed tot zeer goed doorlatend, waarbij k-waarden van 1,9 en >10,0 m/dag zijn aangetoond.

De doorlatendheden van zowel de zwak zandige leemlaag als van de matig siltige, zeer fijne zandlaag bedraagt meer dan 1 m/dag en worden derhalve als goed doorlatend geclassificeerd. De doorlaatbaarheid van de zwak zandige leemlaag direct boven de mergel bedraagt meer dan 10 m/dag en wordt derhalve als zeer goed doorlatend geclassificeerd.



Advies infiltratiemogelijkheden

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Het onderzoeksbureau acht bodemlagen met een minimale doorlatendheid van 1,0 m/dag geschikt voor infiltratie van hemelwater. Hiermee wordt rekening gehouden met factoren die de doorlatendheid negatief kunnen beïnvloeden. Bodemlagen met lagere doorlatendheden worden als niet of minder geschikt geacht voor hemelwaterinfiltratie.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld de bodem tot 1,0 m -mv op basis van de gemeten k-waarde geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Echter gezien het verhang van de locatie alsmede de aanwezigheid van kalkgesteente (mergel) wordt de locatie voor het realiseren van een infiltratievoorziening minder geschikt bevonden.

Bij het maken van de keuze voor het type infiltratievoorziening(en) is het tevens van belang rekening te houden met het actuele grondwaterniveau en het gemiddeld hoogste grondwaterniveau. Uiteraard is de hoeveelheid te infiltreren hemelwater, afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak, eveneens bepalend voor de dimensionering. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 3.3.7.

De onderzoeksresultaten zijn voorgelegd aan de gemeente Gulpen-Wittem. Uit het onderzoek is gebleken dat sprake is van een goede doorlatendheid van de bodem. Omdat de verharde oppervlakten (speelsterrein) op twee vrijwel vlakke niveaus worden gerealiseerd is het mogelijk om door middel van (gedeeltelijk open) verharding hemelwater direct te laten infiltreren, met een noodvoorziening richting het hemelwaterriool. Die noodvoorziening voorkomt dat de bestrating onder water komt te staan

Archeologie

Op de locatie is een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd (Econsultancy, december 2010). Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is op basis van het booronderzoek voor het vlakke deel van het plangebied naar beneden bijgesteld. Op basis van de lage verwachting in het vlakke deel door de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie en de verwachte lage gaafheid van archeologische resten in de steile delen van het plangebied, kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw geen bedreiging vormt voor het archeologisch erfgoed.



3.3.7 Water

Watertoets

Voorafgaand aan het opstellen van deze waterparagraaf heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap. De opmerkingen die tijdens dit overleg zijn gemaakt zijn verwerkt in onderhavige toelichting.

Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied. Conform het POL moet in deze gebieden bij nieuwe bouwlocaties minimaal 80% van het verhard oppervlak afgekoppeld worden van het rioolstelsel. Gestreefd dient echter te worden naar 100% afkoppeling. Dit moet voor zover mogelijk binnen het plangebied geborgen en geïnfiltreerd worden. Op basis van het geohydrologisch onderzoek en het gegeven dat de verharding op twee vrijwel vlakke niveaus worden aangelegd is infiltratie binnen het plangebied mogelijk.

Het planvoornemen voorziet in de sloop van de bestaande basisschool en noodlokalen ten behoeve van de bouw van een Centrum voor Jeugd en Gezin Heuvelland. In de bestaande situatie bedraagt het bebouwd oppervlak ongeveer 1.950 m². Het geplande CJG heuvelland heeft een bebouwd oppervlak van circa 2.160 m². Het dakvlak (inclusief overstekken) is circa 2.325 m² groot. De oppervlakte aan terreinverharding bedraagt in de bestaande situatie circa 2.900 m². In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte aan terreinverharding ongeveer 2.840 m².

Met bebouwing en terreinverharding bedraagt het verhard oppervlak in de bestaande situatie circa 4.850 m² en in de nieuwe situatie circa 4.770 m². Dit betekent een geringe afname van het verhard oppervlak van ongeveer 80 m².

In de huidige situatie is de school en de hier aanwezige verharding aangesloten op het gemengde rioolstelsel. De bestaande grote, geasfalteerde parkeerplaats is aangesloten op het gescheiden regenwaterriool in de Ingbergrachtweg. Dit laatste geldt ook voor het plein voor het gemeentehuis. De hierboven beschreven oppervlaktes staan los van de reeds verharde terreinoppervlakten zoals de bestaande parkeerterreinen, de voorzijde van het gemeentehuis en de wegen. Hierin zijn echter ook wijzigingen voorzien. De weg (Willem Vliegenstraat) en de parkeervoorzieningen zullen opnieuw worden ingericht. Door de herinrichting wijzigt de afwatering enigszins. Zo zal in de nieuwe situatie gebruik worden gemaakt van gebakken klinkers. De mogelijkheid bestaat om de nieuwe parkeerplaatsen ten zuiden van de Willem Vliegenstraat deels ter plaatse van de groenstrook af te wateren. Het verhard oppervlak wordt weliswaar anders ingedeeld, maar de totale oppervlakte zal hierdoor niet significant toenemen.

Invloed van het planvoornemen

Binnen het plangebied is het streven hemelwater zoveel mogelijk af te koppelen. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het



schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Na onderzoek is echter gebleken dat een dergelijke voorziening in de beoogde situatie niet rendabel is.

Derhalve wordt er bij de planuitwerking voor gekozen om hemelwater op de verharde terreindelen zoveel mogelijk te laten infiltreren door toepassing van (gedeeltelijk) open verharding. Met een noodvoorziening richting het hemelwaterriool wordt voorkomen dat het speelterrein onder water komt te staan.

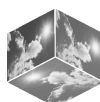
Hemelwater dat op het dak valt wordt gebufferd. Hiervoor wordt uitgegaan van een retentiedak waarbij 25 liter/m² gebufferd wordt. Het overige dakwater wordt afgevoerd naar het hemelwaterriool. Dit is overlegd met het Waterschap Roer en Overmaas. Zij kunnen zich vinden in een dergelijke oplossing.

Uitgangspunt binnen het plangebied is volledige afkoppeling van het hemelwater. De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is ten behoeve van het planvoornemen is afhankelijk van het aantal m² aan verhard oppervlak, hetgeen in onderhavig geval circa 4.770 m² bedraagt. Voor de zekerheid wordt echter rekening gehouden met een totaal verhard oppervlak van 5.000 m². Hiervan is de buffercapaciteit van het dak 25 liter/m². Het dakoppervlak bedraagt circa 2.325 m². Dit betekent dat op het dak 58.125 liter wordt gebufferd. Dit komt overeen met ruim 58 m³.

Bij een bui van T =25 is een bergingscapaciteit van 175 m³ nodig. Dit betekent dat nog 117 m³ moet worden afgevoerd naar het hemelwaterriool. Bij een bui van T =100 bedraagt de benodigde bergingscapaciteit 225 m³. Dit betekent dat nog 167 m³ wordt afgevoerd naar het hemelwaterriool.

58 m² wordt geborgen op het vegetatiedak met een overstort op het hemelwaterriool. De noodzakelijk bergingscapaciteit van de terreinverharding (circa 2.840 m²) bedraagt bij een bui T=25 ongeveer 100 m³ en bij een bui van T=100 ongeveer 128 m³. In deze bergingscapaciteit zal worden voorzien door infiltratie met de toepassing van (gedeeltelijk) open verharding. Met een noodvoorziening wordt het verhard terreingedeelte aangesloten op het hemelwaterriool.

Ter plaatse van de verharding van de nieuwe parkeerplaatsen ten zuiden van de Willem Vliegenstraat wordt gebruik gemaakt van het lichte verhang richting de groenvoorzieningen. Een gedeelte van de berging en infiltratie zal plaatsvinden binnen deze groenvoorziening met een overstort op het hemelwaterriool.



Conclusie

Het verhard oppervlakte neemt iets af ten opzichte van de bestaande situatie. Ondanks deze geringe afname is het uitgangspunt dat het volledige oppervlakte aan verharding wordt afgekoppeld. Hemelwater wordt op het dak (gedeeltelijk) gebufferd. Het overige deel wordt aangesloten op het hemelwaterriool. Hemelwater dat op het terrein valt wordt met een (gedeeltelijk) open verharding direct geïnfiltreerd. Met een noodvoorziening wordt het verhard terreingedeelte aangesloten op het hemelwaterriool. In de bestaande situatie wordt het hemelwater grotendeels opgevangen in het hemelwaterriool. Een gedeelte wordt echter ook opgevangen in een gemengd rioolstelsel. In de beoogde situatie wordt ernaar gestreefd 100% op te vangen in het hemelwaterriool. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de watersituatie ter plaatse zal verbeteren ten opzichte van de bestaande situatie.

3.3.8 Bestemmingen

Middels onderhavig wijzigingsplan worden de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen', en 'Verkeer' overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kern Gulpen' van toepassing verklaard. De vigerende regels zullen 1 op 1 worden overgenomen vanuit het vigerende bestemmingsplan. Daarmee wordt ook aan deze eis uit de wijzigingsbevoegdheid voldaan.

3.4 Conclusie

In paragraaf 3.3 is aangegeven dat aan alle vereisten uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Onderhavig wijzigingsplan is dan ook in overeenstemming met de voorwaarden zoals in de wijzigingsbevoegdheid gesteld.



4 Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In een wijzigingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige wijzigingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een 4-tal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is de systematiek van de gemeente Gulpen-Wiitem aangehouden.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

4.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

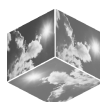
- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Groen', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer';
- de maatvoeringsaanduiding voor de bebouwing binnen de bestemming 'Maatschappelijk';
- het bouwvlak.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen worden opgericht.

4.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

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



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De aanleiding tot de vervaardiging van dit wijzigingsplan ten behoeve van de herinrichting van het gebied rondom de Willem Vliegenstraat ligt bij de Woningcorporatie 'Woonpunt' en de gemeente Gulpen-Wittem. Deze partijen zullen in samenspraak komen tot de herontwikkeling van het gebied. De kosten voor de ontwikkeling van het gebied worden dan ook evenredig verdeeld tussen de wooncorporatie en de gemeente. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Gezien het feit dat de wijzigingsbevoegdheid reeds in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Gulpen' was opgenomen en er destijds geen zienswijzen zijn ingebracht met betrekking tot deze wijzigingsbevoegdheid, mag worden aangenomen dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Onderhavig wijzigingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

5.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een waardevolle invulling van de plangebied. De gronden binnen het plangebied worden bestemd tot 'Groen', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'.



6 Procedure

6.1 Algemeen

Alvorens gestart is met de procedure voor het vaststellen van dit wijzigingsplan heeft Maandag 21 februari 2011 een informatieavond / voorlichtingsavond plaatsgevonden.

De procedure voor de vaststelling van een wijzigingsplan is vervat in artikel 3.9a Wro en luidt als volgt:

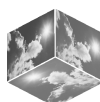
Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan, na behandeling in het college van burgemeester en wethouders, wordt gepubliceerd in 'Heuvelland Aktueel' en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp wijzigingsplan wordt ook digitaal raadpleegbaar beschikbaar gesteld op of via de site van de gemeente Gulpen-Wittem. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 10 maart tot en met 20 april. Tijdens deze inzagetermijn zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Wel zijn er reacties van geen bezwaar binnengekomen van de provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas. De reacties zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

6.3 Vastgesteld wijzigingsplan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem heeft tijdens de collegevergadering van 3 mei besloten om het wijzigingsplan vast te stellen.



Bijlage 1: Reacties op ontwerp wijzigingsplan

