



BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Rijksweg 63/63a en Looierstraat 87/89/91

gemeente Gulpen-Wittem

vastgesteld

Bestemmingsplan

Rijksweg 63/63a en Looierstraat 87/89/91

gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Bijlagen bij de toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPrijksweg63-VG01
Rapportnummer:	M21632.01.003.R1/SVE
Opdrachtgever:	de heer R.J.A. Cortenraad
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	28 april 2016

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com



Inhoud

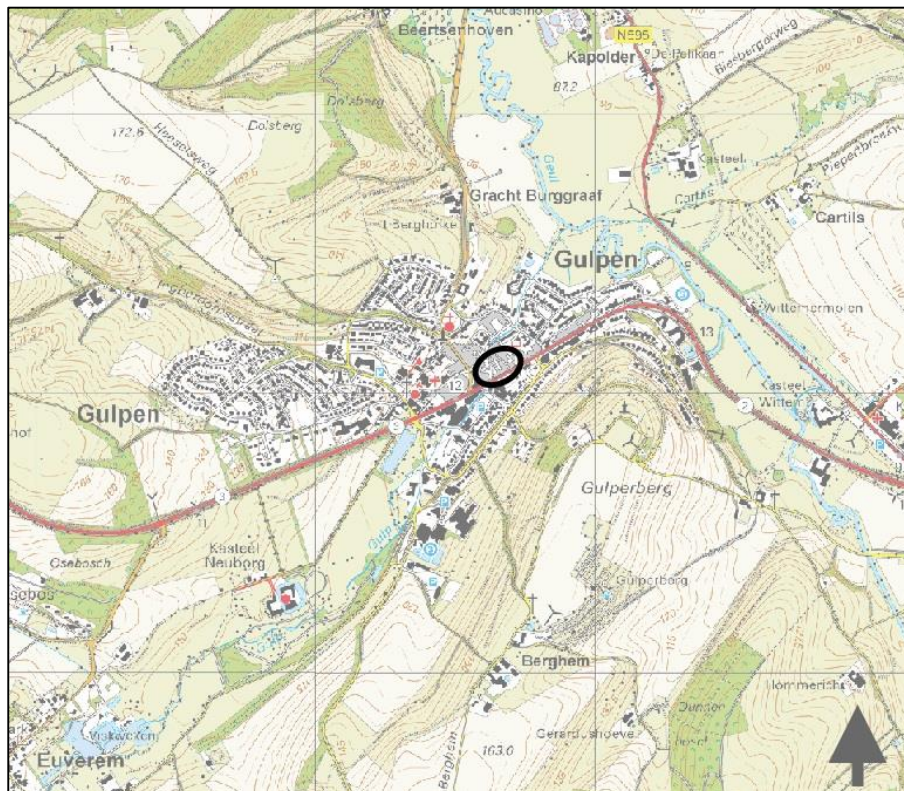
1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.1.1	Deelgebied Rijksweg 63/63a.....	9
2.1.2	Deelgebied Looierstraat 87/89/91	11
2.2	Beoogde planontwikkeling	12
2.2.1	Deelgebied Rijksweg 63/63a.....	12
2.2.2	Deelgebied Looierstraat 87/89/91	12
2.3	Ruimtelijke effecten	12
3	Planologisch-juridische status.....	13
3.1	Vigerend bestemmingsplan.....	13
4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid.....	15
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.1.2	Conclusie Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	16
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	17
4.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	19
4.2.4	Conclusie provinciaal beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	19
4.3.1	Woonplan 2010-2020	19
4.3.2	Intergemeentelijke structuurvisie	20
4.3.3	Conclusie gemeentelijk beleid	20
5	Milieutechnische aspecten	21
5.1	Bodem	21
5.2	Geluid	21
5.2.1	Algemeen.....	21
5.2.2	Verricht akoestisch onderzoek	22
5.2.3	Conclusie geluid.....	22
5.3	Milieuzonering.....	23

5.4	Luchtkwaliteit	23
5.4.1	Algemeen.....	23
5.4.2	Het besluit NIBM	24
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	24
5.4.4	Conclusie luchtkwaliteit.....	24
5.5	Externe veiligheid	25
5.5.1	Algemeen.....	25
5.5.2	Beleid	25
5.5.3	(Beperkt) kwetsbare objecten	25
5.5.4	Conclusie externe veiligheid	27
6	Overige ruimtelijke aspecten	29
6.1	Archeologie.....	29
6.1.1	Algemeen.....	29
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	29
6.2	Kabels en leidingen.....	30
6.3	Verkeer en parkeren.....	30
6.3.1	Verkeersstructuur.....	30
6.3.2	Parkeren	31
6.4	Waterhuishouding.....	31
6.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	31
6.4.2	Provinciaal beleid	31
6.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	32
6.5	Natuur en landschap	33
6.5.1	Natuurnetwerk	33
6.5.2	Natura2000.....	33
6.5.3	Conclusie natuur en landschap.....	34
6.6	Flora en fauna.....	34
6.6.1	Flora- en faunawet	34
6.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	35
6.6.3	Conclusie flora en fauna	35
6.7	Duurzaamheid	36
7	Uitvoerbaarheid.....	37
7.1	Grondexploitatie.....	37
7.1.1	Algemeen.....	37
7.1.2	Exploitatieplan.....	37
7.2	Planschade.....	38

8	Planstukken	39
8.1	Algemeen.....	39
8.2	Opbouw bestemmingsplan	39
8.2.1	Toelichting	40
8.2.2	Regels	40
8.2.3	Verbeelding	41
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	43
9.1	Inleiding	43
9.2	Vooroverleg	43
9.3	Inspraak	43
9.4	Formele procedure	44
9.4.1	Algemeen.....	44
9.4.2	Zienswijzen	44
	Bijlagen	45

1 Inleiding

Ter plekke van de locatie Rijksweg 63/63a te Gulpen bevindt zich op de begane grond en commerciële ruimte. Op de twee verdiepingen is sprake van kamerverhuur. De eigenaar van de locatie wenst de kamerverhuur te beëindigen en op de twee verdiepingvloeren in totaal twee wooneenheden te realiseren. De commerciële ruimte op de begane grond blijft gehandhaafd.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Op grond van het ter plekke vigerende bestemmingsplan 'Kern Gulpen' bestaat, naast het gebruik als commerciële ruimte op de begane grond, de rechtstreekse mogelijkheid voor één woning ter plekke. Het realiseren van twee wooneenheden – zoals aan de orde – is op grond van het bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. In dit kader dient toepassing te worden gegeven aan het '1-erbij-1-eraf' principe: als één woning c.q. wooneenheid wordt gerealiseerd c.q. toegevoegd, dient elders één woning te worden gesloopt c.q. weg bestemd.

Met de eigenaar van de locatie Looierstraat 87/89/91 te Gulpen is overeenstemming bereikt over het aldaar wegnemen van één wooneenheid/-mogelijkheid ten behoeve van het toevoegen van één extra wooneenheid ter plekke van de Rijksweg 63/63a. De woning aan de Looierstraat met huisnummer 91 is inmiddels opgeheven, bij vergunningverlening in november 2014.

Om de vorenstaande uitwisseling van woningcontingenten op een correcte planologisch-juridische wijze te verankeren, dient voorliggend bestemmingsplan.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het planvoornemen beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het planvoornemen.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden: enerzijds de locatie Rijksweg 63/63a te Gulpen en anderzijds de locatie Looierstraat 87/89/91 te Gulpen. De deelgebieden zijn hemelsbreed op een afstand van circa 175 meter van elkaar gesitueerd, en zijn gelegen in het centrum van Gulpen.



Luchtfoto en kadastrale kaart met ligging deelgebieden

2.1.1 Deelgebied Rijksweg 63/63a

Het deelgebied Rijksweg 63/63a is gelegen aan de doorgaande weg in Gulpen, de N278 tussen Maastricht en Vaals. Kadastraal betreft dit deelgebied het perceel gemeente Gulpen – sectie A – nummer 2548. Links en rechts van het pand is op de begane grond sprake van commerciële functies, met op de verdieping(en) wonen. Aan de overzijde van de Rijksweg is het busstation van Gulpen gelegen.



Luchtfoto met aanduiding deelgebied Rijksweg 63/63a



Kadastrale kaart met aanduiding deelgebied Rijksweg 63/63a

Ter plekke van de Rijksweg 63/63a, bestaande uit twee bouwlagen en een kap, bevindt zich in de bestaande situatie op de benedenverdieping een commerciële ruimte. Op de twee verdiepingvloeren is sprake van kamerverhuur met in totaal vijf kamers.

Ter beeldvorming van de huidige situatie ter plekke van de Rijksweg 63/63a en het straatbeeld wordt verwezen naar navolgend fotomateriaal.



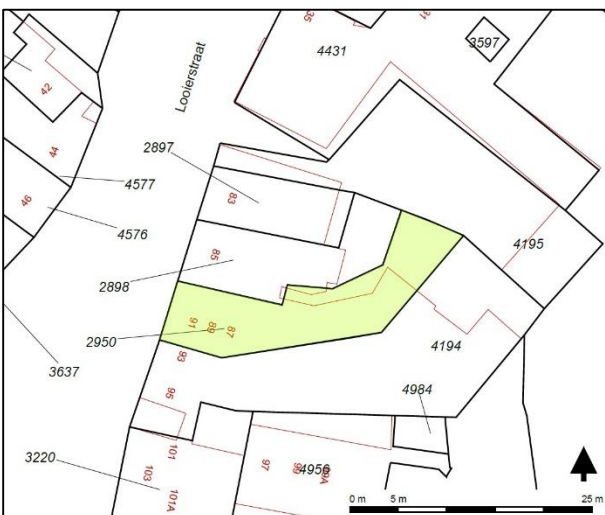
Foto's Rijksweg 63/63a en straatbeeld

2.1.2 Deelgebied Looierstraat 87/89/91

Het deelgebied Looierstraat 87/89/91 is gelegen in het centrum van Gulpen, nabij de overkluisde Gulp. Kadastraal betreft dit deelgebied het perceel gemeente Gulpen – sectie A – nummer 2950. Ook ter plekke van deze locatie is links en rechts ervan op de begane grond sprake van commerciële functies, met op de verdieping(en) wonen.



Luchtfoto met aanduiding deelgebied Looierstraat 87/89/91



Kadastrale kaart met aanduiding deelgebied Looierstraat 87/89/91

Ter plekke van de Looierstraat 87/89/91, bestaande uit drie bouwlagen, bevindt zich in de bestaande situatie op de benedenverdieping een commerciële ruimte. Op de twee verdiepingvloeren is sprake wonen.

Ter beeldvorming van de huidige situatie ter plekke van de Looierstraat 87/89/91 en het straatbeeld wordt verwezen naar navolgend fotomateriaal.



Foto's Looierstraat 87/89/91 en straatbeeld

2.2 Beoogde planontwikkeling

2.2.1 Deelgebied Rijksweg 63/63a

Voorliggende planontwikkeling betreft in beginsel het kunnen realiseren van één extra woning ter plekke van de locatie Rijksweg 63/63a. In de huidige situatie is aldaar sprake van een commerciële ruimte op de begane grond en kamerverhuur op de twee verdiepingsvloeren. In de nieuwe situatie is sprake van de (te handhaven) commerciële ruimte op de begane grond, terwijl op iedere verdiepingsvloer één woning aanwezig is (in totaal derhalve twee). De kamerverhuur wordt beëindigd.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de mogelijkheid om ter plekke van dit deelgebied twee woningen te realiseren, naast de te handhaven commerciële ruimte op de begane grond, in planologisch-juridische zin vastgelegd. Primair is sprake van een inpandige verbouwing.

2.2.2 Deelgebied Looierstraat 87/89/91

Ter plekke van de Looierstraat 87/89/91 was tot voor kort sprake van een commerciële ruimte op de begane grond en twee woningen op de verdiepingsvloeren. In november 2014 is voor dit deelgebied door de gemeente vergunning verleend voor het uitbreiden/verbouwen van de Looierstraat 87 en 89 tot één winkel en één woning. Huisnummer 91 is daarbij komen te vervallen.

Teneinde ter plekke van de locatie Rijksweg 63/63a één woning te kunnen voldoen dat past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma ('1-erbij-1-eraf' principe), wordt het 'contingent' van het vervallen huisnummer 91 ter plekke van het deelgebied Looierstraat 87/89/91 ingezet.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de ter plekke van dit deelgebied in planologisch-juridische zin vastgelegd dat, naast de te handhaven commerciële ruimte op de begane grond, slechts één woning aanwezig mag zijn.

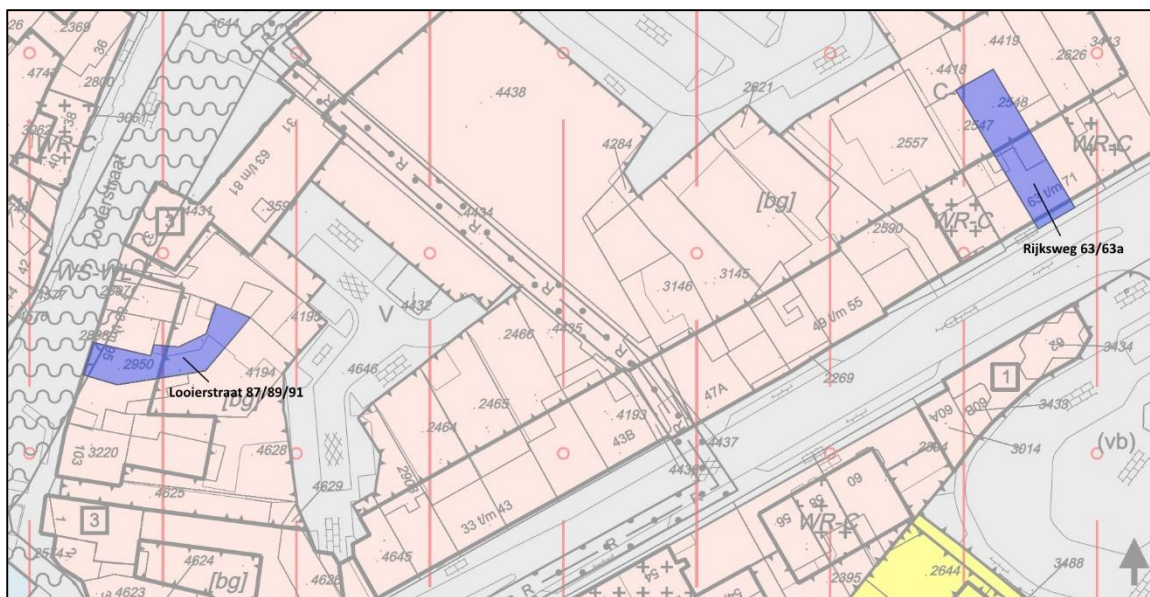
2.3 Ruimtelijke effecten

Ter plekke van het deelgebied Rijksweg 63/63a is geen sprake van het optreden van ruimtelijke effecten, aangezien primair sprake is van een inpandige verbouwing. De ruimtelijke effecten ter plekke van de Looierstraat 87/89/91 zijn afgewogen in het kader van de vergunningverlening in november 2014.

3 Planologisch-juridische status

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plekke van voorliggend plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Kern Gulpen', vastgesteld op 19 april 2010 door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met aanduiding deelgebieden (blauw ingekleurd)

Op basis van dit vigerende bestemmingsplan is voor beide deelgebieden sprake van de (hoofd)bestemming 'Centrum – 1', met een daarbinnen opgenomen bouwvlak en bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Ook liggen beide deelgebieden binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone – rode contour'. Over een diepte van 2 meter aan de straatzijde van de Rijksweg 63/63a is tevens de bestemming 'Verkeer' van toepassing. Ter plekke van het deelgebied Looierstraat 87/89/91 is voorts sprake van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen', ter bescherming van de aldaar overkluisde Gulp.

De voor 'Centrum – 1' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, kleinschalige recreatieve voorzieningen, wonen, en bijbehorende voorzieningen.

Ten aanzien van de woonmogelijkheid schrijft het bestemmingsplan voor dat per bouwvlak niet meer woningen worden opgericht dan (1) het aantal woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, (2) er kunnen worden gebouwd krachtens een vóór inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende bouwvergunning, en (3) tenzij geen woning aanwezig is, dan is maximaal één nieuwe woning toegestaan.

Ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Kern Gulpen' waren ter plekke van het deelgebied Looierstraat 87/89/91 in totaal twee woningen aanwezig. De ter plekke van het deelgebied aan de Rijksweg 63/63a gebezigde kamerverhuur wordt niet gezien als een woning. Op grond van het vigerende bestemmingsplan bestaat ter plekke de (rechtstreekse) mogelijkheid om één woning te realiseren (zie hiervoor als derde optie binnen het bouwvlak).

Verdeeld over de twee deelgebieden zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Gulpen' in totaal drie woningen toegestaan: twee ter plekke van de Looierstraat 87/89/91 en één ter plekke van de Rijksweg 63/63a. De middels voorliggende planontwikkeling beoogde situatie is het toestaan van één woning (in plaats van twee woningen) ter plekke de Looierstraat en twee woningen (in plaats van één woning) aan de Rijksweg 63/63a. Sprake is van een uitruil van 'contingenten' waarbij geen sprake is van het per saldo toevoegen van woningen.

Om de uitruil in planologisch-juridische zin correct vast te leggen, wordt middels voorliggend bestemmingsplan vastgelegd dat ter plekke van de Rijksweg 63/63a maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan (naast de te handhaven commerciële ruimte op de begane grond), en ter plekke van de Looierstraat 87/89/91 maximaal één wooneenheid (naast eveneens de te handhaven commerciële ruimte op de begane grond).

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het Woonplan 2010-2020 en de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of

landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Voorliggende planontwikkeling betreft geen rijksverantwoordelijkheid, zoals bedoeld in de structuurvisie. Het Rijksbeleid vormt geen belemmeringen.

4.2 Provinciaal beleid

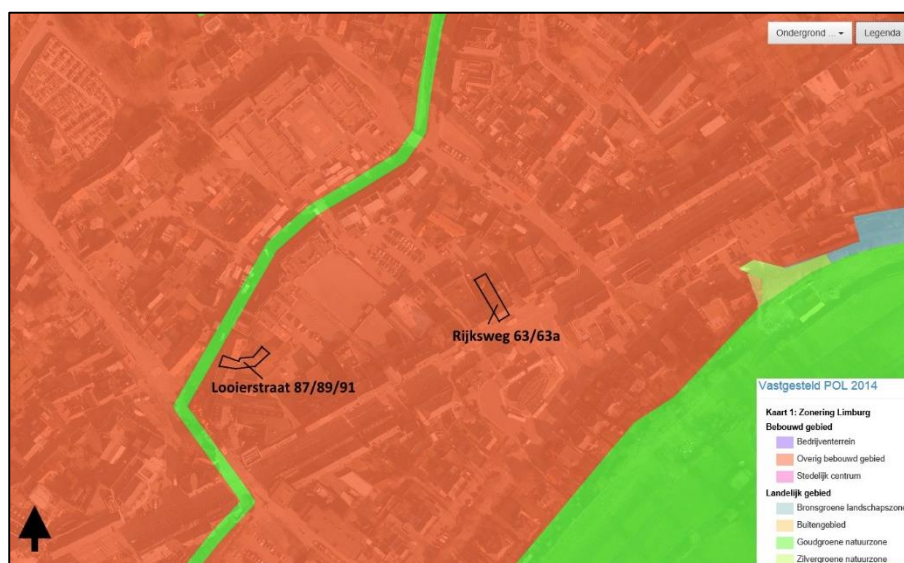
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Beide deelgebieden zijn gelegen binnen de zonering 'Overig bebouwd gebied'.

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.



Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging deelgebied

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) heeft de provincie divers beleid een juridische vertaling gegeven. Hoofdstuk 2 'Ruimte' van de OvL2014 is voor voorliggende planontwikkeling relevant.

Duurzame verstedelijking

In paragraaf 2.2 van de OvL2014 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking', voortvloeiende uit artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening verwerkt (specifiek artikel 2.2.2, lid 1). Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht (artikel 2.2.2, lid 2).

De 'ladder' conform artikel 3.1.6, tweede lid, Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ten aanzien van de toepassing van deze ladder op voorliggende planontwikkeling wordt opgemerkt dat geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Mede gelet op het feit dat bij voorliggende planontwikkeling primair sprake is van een uitwisseling van bestaande bouw mogelijkheden qua woningaantallen, en er geen nieuw ruimtebeslag is benodigd, is in casu de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde.

Wonen Zuid-Limburg

In paragraaf 2.4 van de OVL2014 zijn regels opgenomen met betrekking tot woningbouw in Zuid-Limburg. Onderhavige deelgebieden zijn gelegen in deze regio. Vanwege de demografische ontwikkelingen en de daarmee gepaard gaande krimp van de bevolking, dient in het kader van nieuwe woningbouw te worden voldaan aan specifieke regelgeving.

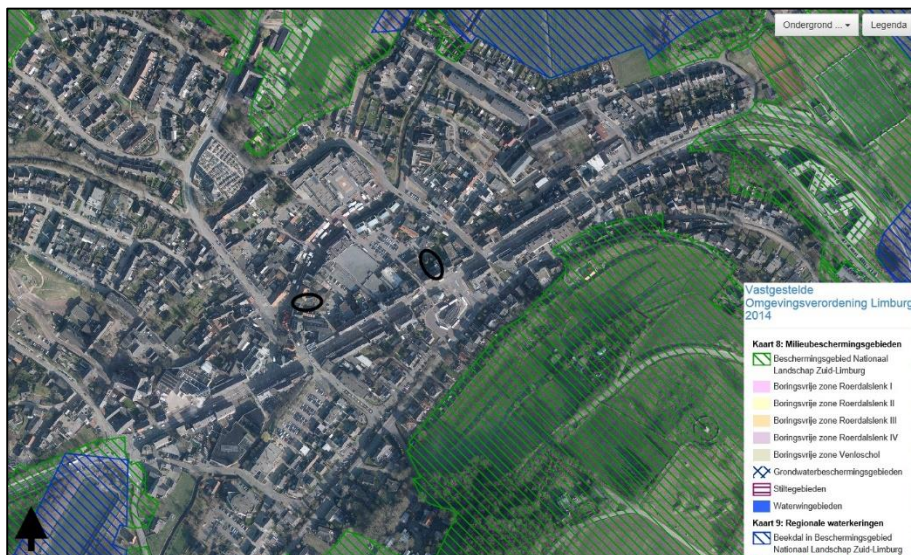
In beginsel wordt voorgeschreven dat een ruimtelijk plan in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Onder 'bestaande planvoorraad' wordt verstaan 'woningen die zijn opgenomen in de voor 5 juli 2013 vastgestelde ruimtelijke plannen en die nog niet zijn gerealiseerd'.

Zoals verwoord in paragraaf 3.1 van voorliggende toelichting voorziet voorliggende planontwikkeling per saldo niet in het toevoegen van nieuwe woningen ten opzichte van het aantal woningen dat mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan. Enkel is sprake van een uitwisseling van woningcontingenten. Voldaan wordt dan ook aan de provinciale regels ten aanzien van woningen in Zuid-Limburg.

Milieubeschermingsgebieden

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Blijkens de kaart 'milieubeschermingsgebieden' zijn onderhavige deelgebieden daarin niet gelegen.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging deelgebieden
(zwart omcirkeld)

4.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. De gemeente Gulpen-Wittern beschikt over een dergelijke structuurvisie, in een samenwerkingsverband met de gemeenten Vaals en Valkenburg aan de Geul.

In z’n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van ‘kwaliteitswinst’. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘groenfonds’. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De deelgebieden van voorliggende planontwikkeling zijn beide gelegen binnen de ‘rode contouren’, zoals tevens op grond van het bestemmingsplan ter plekke is vastgelegd middels een aanduiding. Toepassing aan het Limburgs Kwaliteitsmenu is daarmee niet aan de orde.

4.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Woonplan 2010-2020

De bevolking in Zuid-Limburg neemt de komende decennia in aantal af, waarbij het aandeel ouderen zal toenemen gepaard met een afname van het aantal jongeren. Vanwege deze wetenschap heeft de gemeente besloten om een volkshuisvestingsplan te vervaardigen gebaseerd op een demografische prognose en een woononderzoek. Dit heeft geresulteerd in het ‘Woonplan 2010-2020’.

Zoals in het ‘Woonplan 2010-2020’ onder andere is verwoord wordt in het nieuwbouwprogramma van de gemeente ingezet op een gemiddeld aantal woningen van ongeveer 55 per jaar verdeeld over de kernen. Exacte jaarlijkse aantallen en de locaties zullen op basis van de mogelijkheden worden ingevuld. De nieuwbouw zal overheersend bestaan uit ouderenwoningen in de huursector. Deze zijn gelijkvloers en levensloopbestendig en daarmee geschikt voor bewoning door huishoudens van alle leeftijdsgroepen en van nagenoeg elke samenstelling. Van deze woningen zal gerelateerd aan de actualiteit en de gewenste dosering een aandeel voor (koop)starters kunnen worden gereserveerd. Het nieuwbouwprogramma zal flexibel worden uitgevoerd in koop en huur en met verschillende varianten.

Individuele zelfbouw is in de gemeente mogelijk en de gemeente wil in afweging van ruimtelijklandschappelijke en planologisch beleidsmatige beperkingen de mogelijkheden open houden.

Bij voorliggende planontwikkeling is niet sprake van nieuwbouw. Primair is sprake van een inpandige verbouwing aan de Rijksweg 63/63a teneinde ter plekke twee woningen te kunnen realiseren. Voor wat betreft het aantal woningen is per saldo geen sprake van een toevoeging, aangezien een bouwmogelijkheid ter plekke van de Looierstraat 87/89/91 wordt benut.

4.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie

De gemeente heeft in een samenwerkingsverband met de gemeenten Vaals en Valkenburg aan de Geul een intergemeentelijke structuurvisie opgesteld.

Wonen

In deze structuurvisie wordt ten aanzien van 'wonen' onder andere aangegeven dat gestreefd wordt naar de totstandkoming van een woningvoorraad, die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige bevolking. Dit betekent dat een deel van de bestaande woningvoorraad moet worden getransformeerd naar de toekomstig gewenste omvang, samenstelling en kwaliteit.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

In de intergemeentelijke structuurvisie is door de gemeente tevens een uitwerking gegeven van de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu'. Dit 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu' is van toepassing op (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen buiten de rode contouren. Aangezien onderhavige deelgebied beide zijn gelegen binnen de rode contour van Gulpen, behoeft het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu niet te worden toegepast.

4.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Onderhavige planontwikkeling past binnen de beleidskaders van de gemeente Gulpen-Wittern. Van belang in dit kader is dat per saldo geen sprake is van een toename van het aantal woningen.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij voorliggende planontwikkeling is geen sprake van een planologische functiewijziging. Ook worden geen (nieuwe) verblijfsruimten toegevoegd. Primair is sprake van een uitwisseling van woningcontingenten waarmee ter plekke van de Rijksweg 63/63a twee woningen op de beide verdiepingsvloeren (boven de commerciële ruimte) kunnen worden toegevoegd.

Met betrekking tot de locatie Looierstraat 87/89/91 is in het kader van de in november 2014 verleende omgevingsvergunning (verbouwen en uitbreiden van het pand tot één woning en één winkel) het aspect bodem aan de orde gekomen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Voor beide deelgebieden is het wegverkeerslawaai van belang.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek zal moeten worden beoordeeld of – en zo ja, in hoeverre – de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt.

5.2.2 Verricht akoestisch onderzoek

Onderhavige deelgebieden zijn gelegen binnen wettelijke geluidzones van omliggende wegen (Rijksweg en de Dorpsstraat). Ter plekke van de Looierstraat 87/89/91 is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe geluidgevoelige bestemming, waardoor akoestisch onderzoek niet aan de orde is.

Vanwege het toevoegen van een woning ter plekke van de locatie Rijksweg 63/63a middels een ruimtelijk besluit (zoals voorliggend bestemmingsplan), dient conform artikel 76 Wet geluidhinder wel akoestisch onderzoek te worden verricht.

Als **bijlage 1** is bijgevoegd de rapportage van de 'Berekening gevelbelasting Rijksweg 63/63a Gulpen'. Geconcludeerd is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, op de zuidelijke gevel (gelegen aan de Rijksweg). De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een nieuwe woning in binnenstedelijk gebied – zoals in de Wet geluidhinder vastgelegd – wordt echter niet overschreden. Zodoende bestaat de mogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een beschikking hogere grenswaarde te verlenen.

Aan het verlenen van een hogere grenswaarde dient weliswaar te worden overwogen welke mogelijkheden er zijn om de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen. Gelet op de ligging van de Rijksweg 63/63a bestaan geen mogelijkheden om een geluid reducerende wal of scherm aan te leggen. Verder heeft initiatiefnemer van onderhavige ontwikkeling geen invloed op het toepassen van stillere voertuigen of het verlagen van de snelheid ter hoogte van de Rijksweg 63/63a. Het toepassen van een stiller wegdek heeft bezwaren vanuit financiële aard, welke buitenproportioneel zouden zijn in relatie tot de planontwikkeling.

Op grond van vorenstaande overwegingen is het college van burgemeester en wethouders verzocht om conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde te verlenen. Het daartoe ingediende aanvraagformulier is bijgevoegd als **bijlage 2**. De procedure met betrekking tot de hogere grenswaarde dient gelijktijdig te worden doorlopen met voorliggende bestemmingsplanprocedure.

5.2.3 Conclusie geluid

Vanwege het aspect wegverkeerslawaaï wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de zuidelijke gevel ter plekke van Rijksweg 63/63a overschreden. De in casu van toepassing zijnde mogelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Zodoende kan een hogere grenswaarde worden verleend ten behoeve van het mogelijk maken van voorliggende planontwikkeling, waarbij één woning wordt toegevoegd. Dientengevolge vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Bij voorliggende planontwikkeling is geen sprake van het realiseren van nieuwe milieugevoelige ruimten in de nabijheid van bedrijvigheid. Bovendien zijn onderhavige deelgebieden gelegen binnen het centrum van Gulpen, een gebied dat gekenmerkt wordt door een hoge mate van functiemenging (bedrijvigheid in combinatie met wonen). Van (nieuwe) belemmeringen over en weer tussen aanwezige bedrijvigheid en de deelgebieden is geen sprake.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

NIBM-tool

InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.283 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Indien – in een fictieve situatie als 'worst-case-scenario' – uit zou worden gegaan van enkel vrachtverkeer (waarvan in casu géén sprake is), is tot een maximum aantal extra vrachtwagenbewegingen van 87 (weekdaggemiddelde) sprake van een niet in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is gericht op de bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide (m.n. kinderen, ouderen en zieken).

Het besluit is niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande uiteenzetting met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit, bezien in relatie tot het feit dat voorliggende planontwikkeling niet voorziet in het realiseren van extra woningen (en daarmee gepaard gaande extra verkeersgeneratie), vormt dit aspect geen belemmeringen.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Bij onderhavige planontwikkeling is sprake van zogenaamde (beperkt) kwetsbare objecten (de woningen) in het kader van externe veiligheid. Zodoende wordt hierna het beleid omtrent externe veiligheid beschouwd en wordt een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.2 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

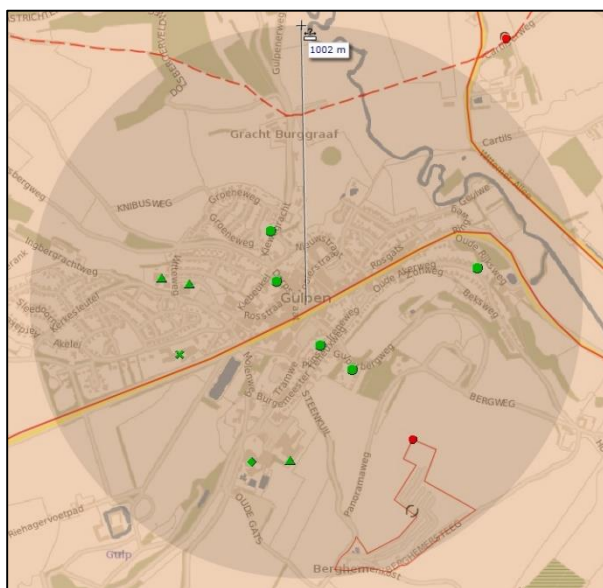
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

5.5.3 (Beperkt) kwetsbare objecten

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart Limburg

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1.000 meter is, blijkens de Risicokaart, ten zuidoosten van onderhavige deelgebieden sprake van de risicovolle inrichting 'V.O.F. Terrassencamping Gulpenerberg'. De inrichtingsgrens van dit bedrijf bevindt zich op circa 600 ten zuidoosten van onderhavig plangebied.

Ter plekke van deze inrichting bevindt zich een bovengrondse propaantank met een inhoud van 4.900 liter. De te hanteren plaatsgebonden risicoafstand bedraagt 20 meter. Deze afstand wordt ruimschoots behaald ten opzichte van onderhavige deelgebieden. Vanuit oogpunt van externe veiligheid vormt de inrichting 'V.O.F. Terrassencamping Gulpenerberg' geen belemmeringen op ten aanzien van voorliggende planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

De gemeente Gulpen-Wittem kent geen routing gevaarlijke stoffen. Alle provinciale wegen zijn echter wel vrij gegeven voor vervoer gevaarlijke stoffen, waardoor deze wegen op de Risicokaart Limburg wel als zodanig zijn aangeduid.

Over de N278 zal dan ook vervoer van gevaarlijke stoffen (kunnen) plaatsvinden. Formeel ligt om de N278 een invloedsgebied van 131,16 meter. Beide deelgebieden zijn gelegen binnen dit invloedsgebied. Volgens de Risicoatlas wegverkeer van Rijkswaterstaat vindt over deze weg echter geen transport van gevaarlijke stoffen plaats in die mate dat sprake is van een risico voor de omgeving. Over de N278 zal dan ook enig regulier transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden (bijvoorbeeld bevoorraden benzinestations), maar niet in die mate dat er sprake is van onaanvaardbare risico's voor de omgeving.

Gelet op vorenstaande alsmede gelet op het feit dat voorliggende planontwikkeling voorziet in een uitruil van woningcontingenten en derhalve geen sprake is van het toevoegen van nieuwe kwetsbare objecten, én gelet op het feit dat deze uitruil plaatsvindt binnen hetzelfde invloedsgebied van de N278, behoeft dit onderdeel geen specifieke aandacht.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Binnen een straal van circa 1.000 meter rondom het plangebied is op tenminste 600 meter noordelijk een ondergrondse transportleiding van de Gasunie aanwezig. Rondom deze leiding geldt een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden, en vormt derhalve geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5.4 Conclusie externe veiligheid

Op basis van vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat als gevolg van onderhavige planontwikkeling er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid ontstaan.

Voorts kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

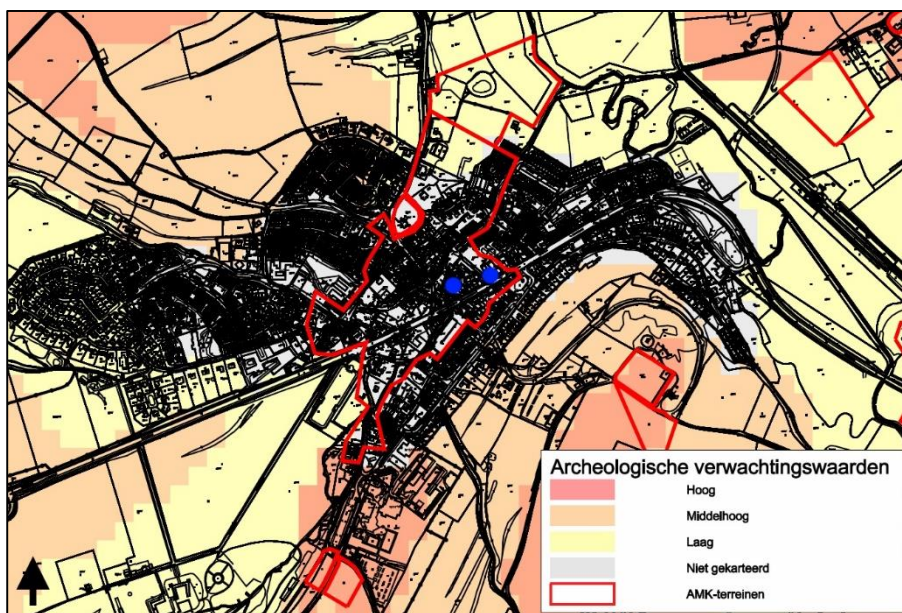
De gemeente Gulpen-Wittem beschikt niet over een archeologische beleidskaart. Weliswaar heeft de gemeente in het bestemmingsplan 'Buitengebied – reparatie 2011' een kaart 'archeologie' opgenomen, welke gebiedsdekkend is voor de hele gemeente.

Uit raadpleging van deze kaart blijkt dat ter plekke van de deelgebieden geen sprake is geweest van kartering. Wel is sprake van de ligging in een 'AMK-terrein' (historische dorpskern). Gelet op de regels behorende bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Gulpen'), geldt het navolgende:

Op de tot 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden die nader aangeduid zijn als archeologische verwachtingswaarden 'hoog', 'middelhoog' en 'AMK-terreinen' en ter plaatse van archeologische vindplaatsen dient archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden als een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt en:

- a. de grens van het plangebied binnen 50 meter van een archeologische vindplaats is gelegen, of;
- b. het plangebied groter is dan 100 m² en is gelegen binnen een historische kern;
- c. in AMK-terreinen het plangebied groter is dan 0 m², of;

- d. voor overige gebieden het plangebied groter is dan 2500 m² tenzij een vindplaats binnen 50 meter van de grens van het plangebied is gelegen.



Uitsnede kaart
'archeologie' met
aanduiding deelgebieden
(blauwe stippen)

Bij voorliggende planontwikkeling is geen sprake van het verrichten van een bodemingreep dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld. Primair is sprake van een inpandige verbouwing. Een archeologisch onderzoek behoeft niet te worden verricht.

6.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Verkeersstructuur

Voorliggende planontwikkeling leidt niet tot een (benodigde) verandering in de huidige verkeersstructuur ter plaatse van de beide deelgebieden.

6.3.2 Parkeren

Voor wat betreft het aspect parkeren is ter plekke van het deelgebied Looierstraat 87/89/91 sprake van een afnemende parkeerbehoefte. Immers, ter plekke wordt (is) één woonmogelijkheid planologisch weg bestemd.

Het realiseren van twee wooneenheden ter plekke van de Rijksweg 63/63a impliceert op basis van de gemeentelijke beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerfonds' een parkeerbehoefte van 3,0 parkeerplaatsen¹. De parkeerbehoefte van de te beëindigen kamerverhuur bedraagt op grond van het gemeentelijke beleid eveneens 3,0 parkeerplaatsen² (5 kamers maal parkeernorm van 0,6).

Voorliggende planontwikkeling leidt niet tot het moeten voorzien in extra parkeerplaatsen, aangezien de parkeerbehoefte ter plekke van de Looierstraat afneemt en ter plekke van de Rijksweg gelijk blijft.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

¹ Gebaseerd op bijlage 1 'Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds', uitgaande van 'eengezinswoning vanaf circa 80 m², middeldure sector'.

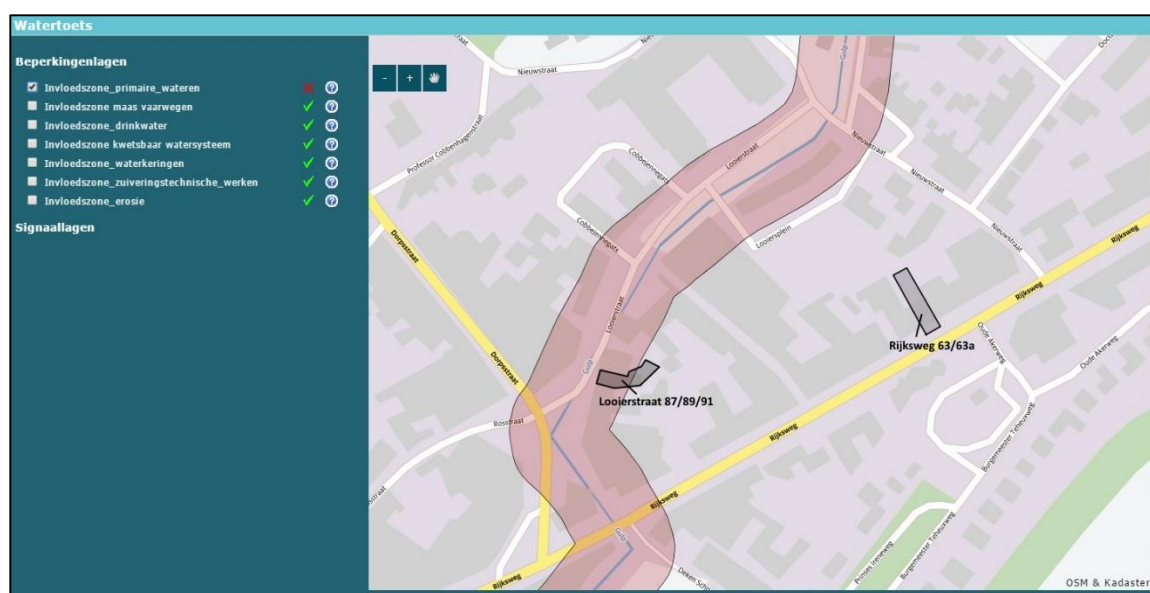
² Gebaseerd op bijlage 1 'Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds', uitgaande van 'kamerverhuur'.

6.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen.

Aan de hand van de 'digitale watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap. Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas. Blijkens de waterkaart behorende bij de digitale watertoets is het deelgebied aan de Looierstraat deel (aan de straatzijde) gelegen binnen de invloedszone primaire wateren. Deze invloedszone is het in het bestemmingsplan 'Kern Gulpen' aangeduid als dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen', en betreft feitelijk een beperkt deel van het deelgebied ter plekke van de bestaande bebouwing.



Kaart digitale watertoets met aanduiding deelgebieden

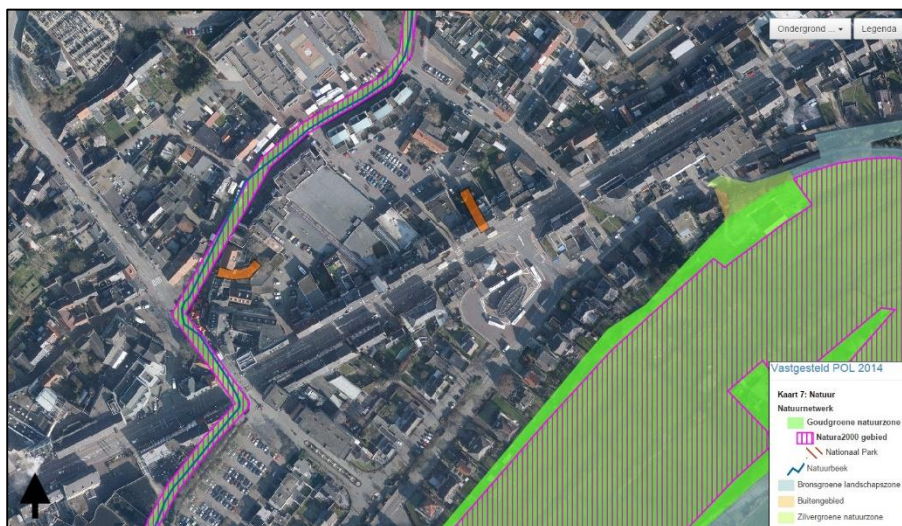
Gelet op het feit dat primair sprake is van in pandige functiewijziging is, blijkens de digitale watertoets, geen sprake van een waterschapsbelang. Ten aanzien van de afvoer van afval- en hemelwater vinden geen veranderingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie.

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied niet gelegen in het 'Natuurnetwerk'.

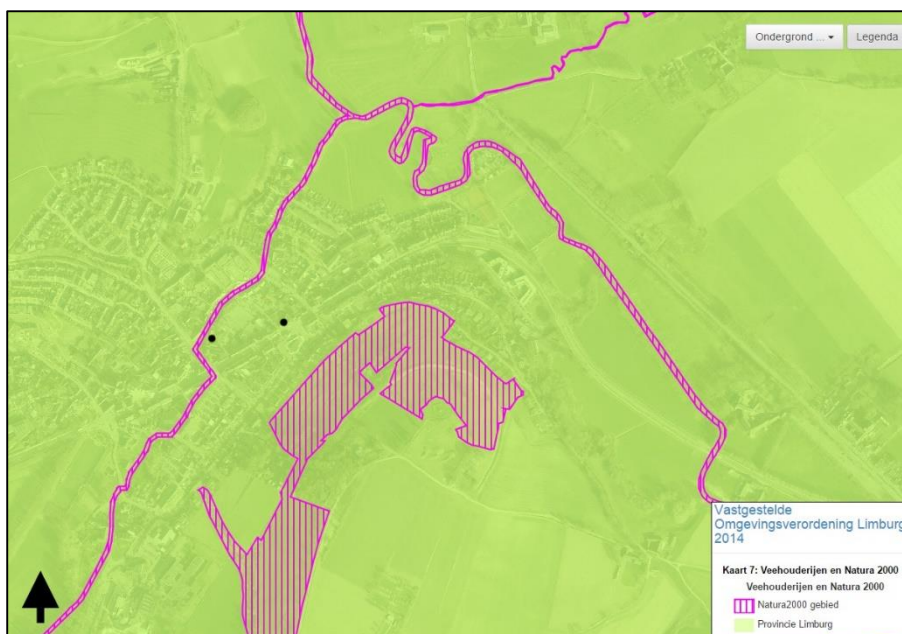


Uitsnede kaart 'Natuur'
POL2014 met aanduiding
deelgebieden

6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied ten opzichte van de deelgebieden is het Geuldal.



Kaart 'Veehouderijen en
Natura2000' OvL2014
met aanduiding
deelgebieden (zwarte
stippen)

6.5.3 Conclusie natuur en landschap

Onderhavige deelgebieden zijn gesitueerd in het centrum van Gulpen. Geen sprake is van de ligging in het Natuurnetwerk. De overkluisde Gulp nabij de Looierstraat 87/89/91 is aangeduid als Natura2000, en vormt een onderdeel van het wijd uitgestrekte 'Geuldal'. Gelet op de aard van voorliggende planontwikkeling heeft dit geen invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van het 'Geuldal'. Het aspect natuur en landschap vormt geen belemmeringen.

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet zijn (onder andere) onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

De Flora- en faunawet richt zich op bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het betreft alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd de bruine rat, de zwarte rat en de huismuis), alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissoorten en enkel bij algemene maatregel van bestuur speciaal aangewezen plant- en diersoorten.

Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het 'nee, tenzij'-beginsel. Enkel voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet. Voorwaarde is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Beschermde plant- en diersoorten worden, gelet op de Flora- en faunawet, in drie categorieën opgedeeld, met ieder eigen regels voor ontheffingen:

Algemene soorten

Deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag.

Overige soorten

Ook deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits wordt gehandeld volgens een door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) goedgekeurde gedragscode. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfplaatsen van beschermde soorten in deze categorie een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij kan worden volstaan met een zogenaamde 'lichte toetsing'.

Streng beschermde soorten

Deze categorie betreft soorten die worden genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van de AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor deze categorie wordt slechts in een beperkt aantal situaties een vrijstelling verleend. Voor bijlage 1 soorten wordt getoetst aan de volgende drie criteria, die tezamen de zogenaamde 'uitgebreide toets' vormen:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
2. er is geen goed alternatief;
3. de activiteit past binnen één van navolgende belangen: onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de land- en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Als sprake is van een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling, met betrekking tot streng beschermde soorten en/of vogels, dan geldt een vierde toetsingscriterium:

4. De werkzaamheden moeten zodanig worden uitgevoerd dat sprake is van 'zorgvuldig handelen'.

Ontheffing voor streng beschermde soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn kan worden verkregen op grond van de bepalingen in die richtlijn:

- a. bescherming van flora en fauna;
- b. volksgezondheid of openbare veiligheid;
- c. dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Ontheffing voor vogels kan worden verkregen op grond van de belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn:

- a. bescherming van flora en fauna;
- b. veiligheid van het luchtverkeer;
- c. volksgezondheid of openbare veiligheid.

6.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Onderhavige deelgebieden zijn – blijkens de provinciale natuurgegevens – niet gekarteerd, vanwege de ligging binnen bebouwd gebied.

6.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de terreingesteldheid van onderhavig plangebied en de ligging te midden van gemengd centrumgebied met bijbehorend (intensiever) gebruik, is de kans op aanwezigheid van beschermde flora en/of fauna nihil. Daarenboven is primair sprake van een in pandige verbouwing. Strijdigheden met de flora en faunawet behoeven niet te worden verwacht.

Desalniettemin geldt te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied eventuele voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven.

6.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning activiteit bouwen zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Onder artikel 6.2.1, sub a, zijn vervolgens gevallen opgenomen waarvoor geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan

opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling sluit de initiatiefnemer met de gemeente een overeenkomst waarin onder meer afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling sluit de initiatiefnemer met de gemeente een overeenkomst waarin onder meer afspraken worden gemaakt over planschade.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Rijksweg 63/63a en Looierstraat 87/89/91' van de gemeente Gulpen-Wittem bestaat uit voorliggende toelichting, regels en twee verbeeldingen schaal 1:500.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, zijn met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn.

8.2 Opbouw bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een (of meerdere) verbeelding(en). De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een ruimtelijk plan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk plan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. De inhoud van de regels is gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan 'Kern Gulpen', die zijn gebaseerd op het 'Handboek Ruimtelijke Plannen en Besluiten' van de gemeente Gulpen-Wittem.

8.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is voor de twee deelgebieden elk apart een verbeelding vervaardigd op schaal 1:500.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend wijzigingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben middels de 'Uitzonderingenlijst' (Provinciaal Blad van Limburg 2009/9) een aantal uitzonderingsgevallen vastgelegd waartoe geen (voor)overleg met de diensten van de provincie behoeft te worden gepleegd. Gelet op de uitzonderingenlijst onder 1, lid a, behoeft bij voorliggende planontwikkeling geen vooroverleg met de provincie plaats te vinden.

9.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er ter inzage legging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de 'Inspraakverordening Gulpen-Wittem 2010', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 november 2010. In artikel 2, lid 4, sub g, is opgenomen dat geen inspraak wordt verleend 'inzake de voorbereiding van besluiten als bedoeld in artikel 3.1, lid 1 Wro (bestemmingsplan) indien deze besluiten betrekking hebben op bestemmingsplannen met een geringe planologische betekenis (postzegelbestemmingsplannen)'. Gelet op dit artikellid behoeft voorliggende planontwikkeling niet voor inspraak ter visie worden gelegd. Formele procedure

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 10 december 2015 tot en met 20 januari 2016 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen

1. Rapportage berekening gevelbelasting Rijksweg 63/63a Gulpen d.d. 14 oktober 2015 (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, kenmerk: M21632.01.002.001/JGO);
2. Aanvraagformulier voor hogere grenswaarde(n) ingevolge de Wet geluidhinder – Rijksweg 63/63a te Gulpen.

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

