

Bijlage 6 bij de toelichting: Raadsbesluit en raadsvoorstel



Gemeentebestuur van Gulpen-Witterm

Kenmerk: G.12.00696

Raadsnummer: BP/216

Onderwerp Vaststelling BP "Buitengebied reparatie 2011" gemeente Gulpen-Witterm.

De Raad van de gemeente Gulpen-Witterm

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 april 2012;

Overwegende, dat de raad heeft ingestemd met aangehecht amendement van CDA, Franssen en Brants (bijlage 1);

Gelet op bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

Met in acht name van het door de raad op 31 mei 2012 aangenomen amendement (aangehecht/bijlage 1) en met overname van de motivering van het voorstel en de daarbij behorende Reactienota voornoemd van burgemeester en wethouders

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze 12 verder buiten behandeling laten;
3. de zienswijzen 1,2,3,5,6,7,8,10 en 11 ongegrond te verklaren;
4. de zienswijze 4 en 9 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
5. met de ambtshalve wijzigingen in te stemmen;
6. het bestemmingsplan "Buitengebiedreparatie 2011" gemeente Gulpen-Witterm en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, planregels (met in acht name van bijlage 2) en verbeeldingen (plankaarten/met in acht name van bijlage 3) alsmede bijlagen vast te stellen;
7. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 31 mei 2012.

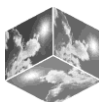
De wnd. griffier,

Drs. S.W.J. Amkreutz.

De voorzitter,

Drs. A.R.B. van den Tillaar

5/6



BIJLAGE 1



aangenomen
Voor: Cda, Franssen, Brants Groen!
tegen: Balans, Groen Links
(PvdA)



Amendement CDA, Franssen, Brants en GROEN! bij de behandeling van BP "Buitengebied reparatie 2011" (BP/216)

De raad van de gemeente Gulpen-Wittern in vergadering bijeen op 31 mei 2012

Overwegende dat:

- Bij punt 1 van zienswijze 9 (Auberge De Smockelaer) de parkeerplaats deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing, die weliswaar primair bedoeld was voor de vakwerkschuur, maar de totale plannen voor het bedrijf schetst en daarbij het verschil overigens slechts enkele meters betreft.
- Bij punt 2 van zienswijze 9 (Auberge De Smockelaer) de parkeerplaats aan de overzijde in de praktijk circa 4 meter dieper is dan de kaart waar het overgangsrecht op van toepassing is.

Besluit:

Beide parkeerplaatsen behorende bij het betreffende bedrijf en zoals bedoeld in punt 1 en 2 van de zienswijze middels oprekking van de plangrens mee te nemen op de verbeelding en in de planregels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen waarbij de gebruikmaking van deze stroken wordt gekoppeld aan de voorwaarden dat de ondernemer van Auberge De Smockelaer door middel van een onderzoek aantoont dat beide (uitgebreide) parkeerruimten noodzakelijk zijn en, gezien de ligging in het kwetsbare buitengebied, toepassing wordt gegeven aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu (zoals vastgelegd in de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul).

En gaat over tot de orde van de dag

Gulpen-Wittern, 31 mei 2012

Fractie CDA
Jos Hendriks

Fractie Franssen
Robbert Dautzenberg

Fractie Brants
Ger Brants

Fractie GROEN!
Peter Pelzer



BIJLAGE 2

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca;
 - b. bedrijven gericht op verblijven, recreëren, verzorgen en verwennen, daaronder niet begrepen seksinrichtingen;
 - c. bedrijfswoningen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca -multifunctionele ruimte' voor workshops en vergaderruimte;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend voor parkeren;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied' uitsluitend voor agrarisch gebruik;
 - g. met daaraan ondergeschikt wellness;
- en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 30.2.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Horeca' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

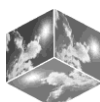
- a. gebouwen, geen woning zijnde ten behoeve van het in de aanhef toegestane gebruik;
- b. één bedrijfswoning per bouwperceel;
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen;

met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in 7.2.2 tot en met 7.2.4.

7.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, geen woning zijnde en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de horecafunctie wordt tenminste op de begane grond uitgeoefend;
- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd onder de voorwaarde dat in de parkeerbehoefte in voldoende mate op eigen terrein wordt voorzien;
- d. de voorgevel zal in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd;
- e. gebouwen, geen woning zijnde mogen ten hoogste in 2 bouwlagen worden gebouwd;
- f. de hoogte van iedere afzonderlijke bouwlaag mag ten hoogste 3.50 m bedragen;
- g. gebouwen, geen woning zijnde, woningen en bijgebouwen zullen met een kap van ten hoogste 60° worden afgedekt;



- h. bedrijfswoningen voldoen aan het bepaalde in artikel 12.2.

7.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde gebouwd worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. bijgebouwen mogen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt;
- d. het oppervlakte van bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 70 m² bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij de woning behorende bouwperceel bebouwd mag worden.

7.2.4 Overige regels

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2.60 m bedragen, met uitzondering van:

- a. de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de aan de zijde van de voorgevel naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1.00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2.00 m mag bedragen en;
- b. de hoogte van palen, masten en beeldende kunstwerken welke ten hoogste 10.00 m mag bedragen.

7.3 Nadere eisen

7.3.1

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

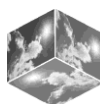
- a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van de hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing,

waarbij regels zoals deze gesteld zijn in het Limburgs Kwaliteitsmenu in acht dienen te worden genomen.

7.3.2

De in artikel 7.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- b. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. ter voorkoming van parkeerhinder indien op eigen terrein niet voldaan wordt aan de parkeerbehoefte;



- d. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het plat afdekken van gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder g ten aanzien van de wijze van afdekken van gebouwen, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen onevenredige aantasting van het straatbeeld met zich meebrengt.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b. detail- en/of groothandel;
- c. prostitutie;
- d. kantoren;
- e. dienstverlening;
- f. wonen, behoudens in een bedrijfswoning;
- g. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 wro-zone - afwijkingsgebied

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied' een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 onder f voor het gebruik van de gronden als parkeerterrein, mits:

- a. de noodzaak daartoe met een parkeeronderzoek is aangetoond;
- b. de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het gemeentelijk kwaliteitsmenu zoals vastgelegd in de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' en vastgesteld op 29 maart 2012.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 Wijziging in de bestemming Wonen-2

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2', mits:

- a. de toegestane activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. het karakteristieke of monumentale bebouwing betreft;



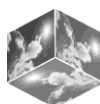
- c. er een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht wordt waarbij de initiatiefnemer bij wijziging aan moet tonen welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de woonfuncties. De overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
- d. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;
- e. aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel functies niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden beperkt;
- f. er sprake is van inpandig bouwen i.c. de woningen en bijgebouwen zijn gelegen binnen de bestaande hoofdbebouwing (de voormalige bedrijfswoning met aangebouwde of inpandige bedrijfsruimte);
- g. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden;
- h. de effecten op de omgeving, het aantal verkeersbewegingen per saldo niet zullen toenemen;
- i. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- j. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);

met dien verstande, dat:

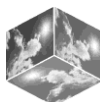
1. de bouwmassa niet mag toenemen, wat tot uitdrukking zal worden gebracht door een op de functie afgestemd bouwvlak;
2. de inhoud van een woning ten minste 300 m³ zal bedragen;
3. indien meerdere woningen worden gerealiseerd, voorafgaand aan de realisatie, het oppervlak aan bijgebouwen teruggebracht is tot ten hoogste 70 m² per woning, met uitzondering van bijgebouwen met landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden met een groter oppervlak, welke geheel behouden mogen worden;
4. bij wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 13 van deze regels.

7.7.2 Procedure wijziging

Burgemeester en wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.



BIJLAGE 3





Voorstel van college aan gemeenteraad

Raadsnummer:	BP/216	Datum collegebehandeling:	24 april 2012
Steller:	Dhr. J. Alberts	Portefeuillehouder:	Dhr. J. Bormans
Behandeling in sprekersplein:	16 mei 2012	Behandeling in raad:	31 mei 2012

Onderwerp Vaststelling BP "Buitengebied reparatie 2011" gemeente Gulpen-Witterm

Advies sprekersplein

1. Samenvatting

Overgaan tot vaststelling van het BP "Buitengebied reparatie 2011" gemeente Gulpen-Witterm en op de zienswijzen antwoorden zoals opgenomen in de Reactienota.



2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Op 24 november 2005 stelde uw raad het beleidsplan Actualisering en digitalisering bestemmingsplannen 2006 e.v. vast.

In navolging van de inmiddels vastgestelde BP Buitengebied, BP Kern Gulpen, BP Kern Wijlre, BP Kern Mechelen, BP Kern Wahlwiller, BP Kern Eys en BP Kern Partij-Wittem is gestart met de opmaak voor de bestemmingsplannen voor de Kernen Epen, Reijmerstok, Nijswiller en Slenaken (laatste tranche).

Het thans voorliggende bestemmingsplan is een reparatie van het op 2 april 2009 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied en heeft inhoudelijk betrekking op navolgende aspecten:

1. reparatie naar aanleiding van de door de Raad van State in haar uitspraak van 5 januari 2011 gegrond verklaarde beroepschriften tegen het bestemmingsplan Buitengebied.
2. ambtshalve correcties van situaties die onjuist in het bestemmingsplan Buitengebied zijn geregeld, waarbij voornamelijk de planregels en de verbeelding van de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie zijn gecorrigeerd.
3. verwerking in het reparatieplan van het door de gemeenteraad op 6 oktober 2011 vastgestelde aanvullende kampeerbeleid m.b.t. "kamperen bij de boer".

Daarnaast wordt het reparatieplan 2011 de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geïmplementeerd.

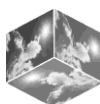
Vanwege het feit dat in deze sprake is van reparatie van een eerder door de raad vastgesteld bestemmingsplan, hebben wij besloten het reparatieplan niet voor inspraak ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 26 januari t/m 7 maart 2012 ter inzage gelegen. Hierop zijn 10 zienswijzen ingediend.

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

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

3. Relatie met bestaand beleid

Zie onder 2



4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties

Vaststellen BP "Buitengebied reparatie 2011" gemeente Gulpen-Witterm.

5. Samenwerking / Strategische visie:

Past binnen de centrale doelstelling van de strategische visie: "Duurzame versterking en ontwikkeling van de kwaliteit van ons Buitengebied."

6. Aanbestedingen

n.v.t.

7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)

Past binnen het beschikbare gestelde krediet voor actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen.

8. Bevoegdheid

Vaststelling bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de raad.

9. Communicatie

Vastgesteld plan wordt wederom zes weken ter inzage gelegd en indieners zienswijzen worden schriftelijk hiervan op de hoogte gesteld.

10. Argumenten, Afweging en advies

Vaststelling BP "Buitengebied reparatie 2011" gemeente Gulpen-Witterm met in achtneming en overname van de standpunten zoals verwoord in bijgevoegde Reactienota.

11. Draagvlak

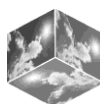
n.v.t.

12. Risicoparagraaf (financieel, juridisch, milieu)

n.v.t.

13. Vervolgprocedure / voortgang / aanpak / realisatie

Na vaststelling door de raad zal ter inzage legging plaatsvinden van het vastgestelde bestemmingsplan. De indieners van zienswijze zullen hiervan schriftelijk op de hoogte worden gesteld. In deze staat nog beroep open bij de Raad van State.



14. Evaluatie

--

15. Voorstel / Besluit

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

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze 12 verder buiten behandeling laten;
3. de zienswijzen 9 gegrond te verklaren;
4. de zienswijzen 1,2,3,5,6,7,8,10 en 11 ongegrond te verklaren;
5. de zienswijze 4 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
6. met de ambtshalve wijzigingen in te stemmen;
7. het bestemmingsplan "Buitengebiedreparatie 2011" gemeente Gulpen-Wittem en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, planregels en verbeeldingen (plankaarten) alsmede bijlagen vast te stellen;
8. geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen

-Reactienota (inde Reactienota zijn de ingekomen zienswijzen beknopt weergegeven. Op verzoek kunt u voor nadere informatie terecht bij Mevr. E. Bosman, de heren R. Defaux en J. Alberts)

Ter inzage:

- Plankaarten
- Planregels
- Plantoelichting
- de ingediende zienswijzen

Achterliggende documenten

