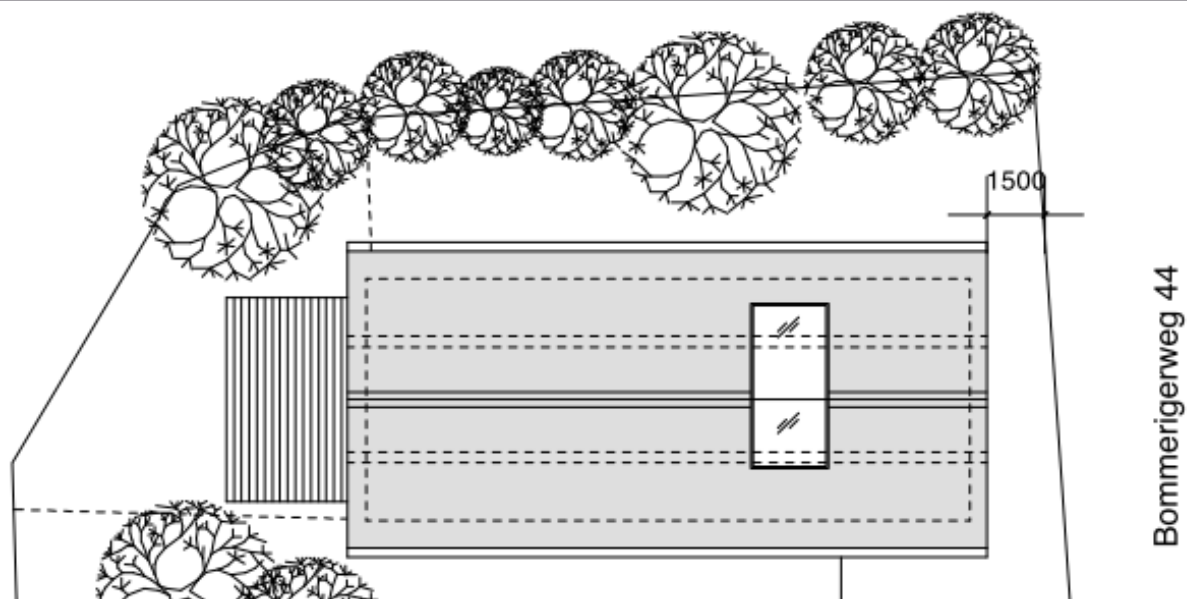


**bestemmingsplan
Bommerigerweg 44**

gemeente Gulpen-Wittem

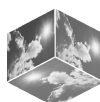
status: vastgesteld door raad
datum: 18 november 2010
projectnummer: 421110
adviseur: Rnu & Isc





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Het vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Toekomstig bestemmingsplan	3
2	Beleid	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.2.1	<i>Nota Ruimte</i>	4
2.2.2	<i>Belvédère</i>	4
2.3	Provinciaal beleid	6
2.3.1	<i>Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'ruimte voor Limburg'</i>	6
2.4	Gemeentelijk beleid	6
3	Projectprofiel	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Het planvoornemen	8
3.3	Ruimtelijke en functionele beschrijving	8
3.4	Gebiedsbeschrijving	9
3.5	Projectbeschrijving	9
3.6	Privacy	10
3.7	Bezonning	10
3.8	Duurzaamheid	10
4	Sectorale aspecten	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Flora en fauna	11
4.3	Bodem	12
4.4	Externe veiligheid	12
4.4.1	<i>Inleiding</i>	12
4.4.2	<i>Risicovolle inrichtingen</i>	12
4.4.3	<i>Vervoer gevaarlijke stoffen</i>	13
4.5	Geluid	13
4.6	Luchtkwaliteit	13
4.7	Archeologie	14
4.8	Cultuurhistorie	15
4.9	Water	15



4.9.1	<i>Vooroverleg met het watertoetsloket</i>	15
4.9.3	<i>Waterhuishoudkundige situatie en Waterkaarten Roer en Overmaas</i>	15
4.9.4	<i>Invloed van het planvoornemen</i>	15
4.9.5	<i>Riolering</i>	16
4.10	Kabels en leidingen	16
4.11	Verkeer en parkeren	16
5	Juridische opzet	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Uitgangspunten	17
5.2.1	<i>Wettelijk kader</i>	17
5.2.2	<i>Planonderdelen</i>	17
6.4	Handhaafbaarheid	18
6.4.1	Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen	18
6.4.2	Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan	18
6.4.3	Overgangsrecht	18
7	Haalbaarheid	19
7.1	Economische en financiële haalbaarheid	19
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	19
7.3	Conclusie	19
8	Procedure	20
8.1	De te volgen procedure	20
8.2	Uitkomsten procedure	21





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Bommerigerweg 44 bestaat het voornemen een nieuwe woning te realiseren. Op deze locatie staat momenteel nog een woning. Deze woning is in het verleden als een beeldbepalend pand aangemerkt. Echter de bouwkundige staat van deze woning is dermate slecht, dat deze niet behouden kan blijven. Derhalve is door de gemeente Gulpen-Wittem een sloopvergunning afgegeven om deze woning te saneren.

Hierdoor is het mogelijk om op dezelfde locatie een nieuwe woning te bouwen. Echter het hiervoor ingediende ontwerp past niet binnen de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden aangepast zodat het planvoornemen mogelijk gemaakt kan worden.

1.2 Ligging van het plangebied

In het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem ten oosten van de kern Epen en ten zuiden van de kern Mechelen ligt het gehucht Bommerig, een kleine bebouwingsconcentratie van circa 9 woningen en enkele bedrijfswoningen met bedrijfsgebouwen. Het plangebied maakt hier ook deel van uit. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door het glooiende Limburgse landschap, het meanderen van het stratenpatroon en agrarische gronden (voornamelijk weilanden). Ten oosten van het plangebied ligt het Vijlenerbosch. Een bos wat zich uitstrekt tot aan de grens met België en de kern Vaals.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gulpen-Wittem, sectie C, 7737 (gedeeltelijk). Het perceel heeft een oppervlakte van circa 724 m².





uitsnede vigerende plankaart



vooraanzicht (noord-oost) bestaande woning

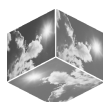
1.3 Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Guplen-Wittem, dat door de raad is vastgesteld op d.d. 2 april 2009. Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, mantelzorg en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis. Tevens hebben de woningen binnen deze bestemming een karakteristieke waarde en zijn cultuurhistorisch gezien waardevol. Om deze woningen voor de toekomst te behouden worden in deze woningen ruimere gebruiksfuncties toegestaan. Dit betekent dat naast de woonfunctie eveneens verblijfsrecreatieve functies zijn toegestaan. Echter dient daarbij geen sprake te zijn van een zodanig gebruik dat:

- de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen in het geding komen;
- een onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat;
- er verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
- er een negatief effecten ontstaan op de waterhuishouding.

Binnen het plangebied is reeds een bouwvlak aanwezig. Binnen dit bouwvlak mag het hoofdgebouw gesitueerd worden. Het bouwvlak volgt in deze de contouren van de huidige bebouwing. Ruimte voor bijgebouwen is achter de woning aanwezig (gestippelde vlak in de afbeelding 'uitsnede vigerende plankaart'. Doordat de vervangende nieuwbouwwoning, het hoofdgebouw, aan de noordzijde breder is en aan de westzijde (achterzijde) dieper is dan het vigerende bouwvlak dient het bouwvlak hierop aangepast te worden om de bouw van de woning mogelijk te maken.

Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Cultuurhistorie' (oude dorpskern), 'Waarde – Ecologie' en de 'milieuzone – Bodembeschermingsgebied' over het plangebied gelegen.





zijgezicht (zuid-oost) woning

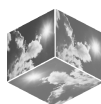


zuidzijde woning en tuin

1.4 Toekomstig bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuwe woning aan de Bommerigerweg 44 mogelijk gemaakt. Hiervoor is de bestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning' omgezet in de bestemming 'Wonen' omdat geen sprake meer is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Binnen de bestemming 'Wonen' zal het bouwvlak worden vergroot zodat het bouwvlak groot genoeg is om de nieuwe woning te realiseren. Dit bouwvlak zal, net als in de vigerende situatie, de bouwcontouren volgen van de nieuwe woning. De begrenzing van de aanduiding 'bijgebouwen' zal aangepast worden op de vergroting van het bouwvlak.

De reeds aanwezige gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' zal 1 op 1 worden overgenomen. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Cultuurhistorie (oude dorpskern)' en 'Waarde – Ecologie' zullen niet terugkeren op de verbeelding. Voor Waarde – Archeologie geldt dat binnen het plangebied reeds roeringen van de grond zijn geweest (binnen bouwvlak en bijgebouwen) en in dit bestemmingsplan op nagenoeg dezelfde locatie mogelijk zijn. Voor 'Waarde – Cultuurhistorie' geldt dat het plangebied door de sloop van de huidige woning de cultuurhistorische waarde verliest. Voor 'Waarde – Ecologie' geldt dat het hier gaat om bebouwd gebied dat normaliter geen dusdanige ecologische waarden heeft die op deze wijze beschermd dienen te worden.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit die plannen die voor het plangebied van belang zijn weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zijn.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

De Nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Op het plangebied is met name de tweede doelstelling van toepassing.

In de meer landelijke gebieden van Nederland vraagt een aantal ontwikkelingen om een adequaat, deels ruimtelijk, antwoord. In de Nota Ruimte worden voorwaarden gecreëerd voor een vitaal platteland.

Het planvoornemen betreft de herbouw van een woning aan de Bommerigerweg 44 gemeente Gulpen-Wittern. Hiervoor wordt een beeldbepalende woning gesloopt. De nieuwe woning zal op een wijze ontworpen worden die aansluit bij de architectuur van de te slopen woning. Het planvoornemen is zodoende een vorm van de realisatie van een krachtig platteland omdat een vervallen en verouderde functie vernieuwd wordt.

Het planvoornemen van herbouw van een woning aan de Bommerigerweg 44 te Gulpen-Wittern draagt hiermee bij aan een vitaal platteland en past zodoende binnen het beleid uit de Nota Ruimte.

2.2.2 *Belvédère*

Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke ordening

In de Nota Belvédère wordt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting nader belicht. De hoofddoelstelling luidt: de cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen. Deze wordt vertaald in twee doelstellingen voor het ruimtelijk beleid: het erken-

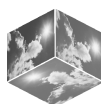


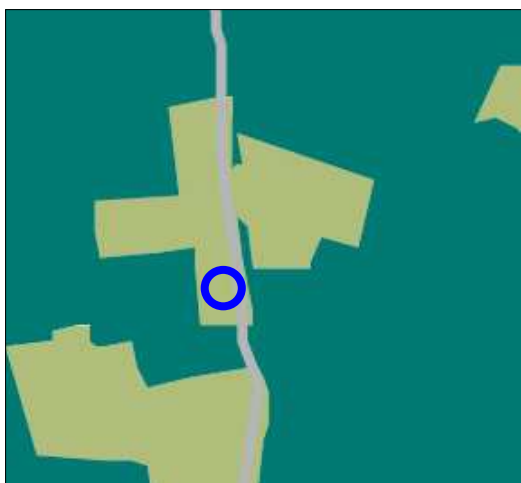
nen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit en het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvédère-gebieden.

Op de bij de nota gevoegde Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland is het Heuvelland, inclusief het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem, aangeduid als gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden en Belvédère-gebied. Binnen het Belvédère-gebied Heuvelland wordt concreet gestreefd naar:

- het beter beschermen van de vele kleine landschapselementen en het continueren van het beheer van kleine landschapselementen door eigenaren en IKL;
- meer aandacht schenken aan het in stand houden en herstellen van kleinschalige cultuurhistorische patronen en elementen, bij nieuwe landinrichtingen in zeer oude ruilverkavelingsgebieden (Ransdalerveld), waarbij de grote landschapstypen beter herkenbaar worden;
- het herstellen en aanleggen van landschapselementen die erosie voorkomen, in plaats van het bestrijden van wateroverlast;
- het starten van erfbeplantingsproject van DLG, LLTB en IKL;
- het ondersteunen van de aanplant en de instandhouding van hoogstamboomgaarden;
- het zoeken naar extra inzet en extra middelen voor instandhouding en herstel van grootschalige bouwkundige monumenten (kastelen);
- het in stand houden van het gebruik van de wandelpaden over landbouwgronden;
- dat de inkomsten via de (hogere) toeristenbelasting voor het gebied bijdragen aan de instandhouding van het landschap omdat de recreatie potentieel een krachtige drager voor het gebied vormt;
- het benutten van kansen voor een aangepaste ecologische landbouw, cultuurtoerisme en het in stand houden van kleine landschapselementen door particulieren;
- het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit door een bundeling van krachten van de diverse betrokken instanties en integrale planvorming. Het aanwijzen van een initiatiefnemer voor actief behoud en/of de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden kan hier ook een rol bij spelen;
- het creëren van meer beleid en middelen voor archeologisch onderzoek.

Binnen het plangebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig in de vorm van een woning uitgevoerd met vakwerkgevels. Echter doordat deze woning in een te slechte staat verkeert, heeft de gemeente Gulpen-Wittem besloten dat de woning gesloopt mag worden. Kleine landschapselementen waarmee rekening gehouden moet worden bij de verdere planvorming zijn niet binnen het plangebied aanwezig. Het planvoornemen betreft de herbouw van een woning. Hierbij wordt een in zeer slechte staat verkerend beeldbepalende woning vervangen door een nieuwe woning. Met de architectuur van de nieuwe woning wordt getracht om het karakter van een beeldbepalend pand na te bootsen.





uitsnede POL kaart



heuvellandschap in de omgeving

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'ruimte voor Limburg'

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL) is het plangebied in zijn geheel aangeduid als perspectief 2, zijnde Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

De POG gebieden omvatten veelal landbouwgebieden, die als een buffer rond de Ecologische Hoofstructuur (EHS) gelegen zijn. Het streven van de provincie is hierbij de versterking en ontwikkeling van natuurwaarden. Ook op de Blauwe- en Groenewaarden kaarten uit de POL2006 komt deze POG terug. Binnen de Groene waardenkaart is het plangebied tevens aangeduid als Ecologische verbindingszone (EVZ). Het beleid van de EVZ is gericht op de verbreiding, migratie en uitwisseling van soorten tussen en binnen de EHS en POG mogelijk te maken.

Het planvoornemen voorziet enkel in vergroting van een bouwvlak binnen een bestaand woonperceel om de herbouw van een woning mogelijk te maken. Het planvoornemen zal zodoende geen afbreuk doen aan de POG.

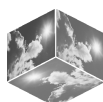
2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gulpen-Wittem

Ideeën voor een buitengebied waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, komen niet zomaar uit de lucht vallen. Middels streefbeelden is dit door de gemeente in de structuurvisie verwoord.

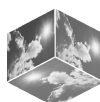
De streefbeelden van de structuurvisie zijn:

- steven naar een duurzame leefomgeving, waarbij de sterke verbondenheid met het fraaie heuvellandschap uitgangspunt vormt voor de verdere versterking van het welzijn en de leefbaarheid van de kernen en het omringende landelijke gebied;
- voorzien in voldoende en passende huisvesting voor primair de eigen inwoners binnen de daarvoor aanwezige ruimtelijke kaders;



- het inrichten van duurzaam leefbare kernen op basis van volwaardige participatie van alle inwoners in relatie tot een krachtige sociale infrastructuur;
- het behouden en verder ontwikkelen van een goed en veilig wegennet, ook voor het langzaam verkeer, met een goede bereikbaarheid van woongebieden en voorzieningen en een zodanige ontsluiting van het buitengebied dat dit niet, anders dan strikt noodzakelijk, ten koste gaat van het basiskapitaal natuur en landschap;
- behoud en ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden met een duurzame ontwikkeling en afname van de belasting van het milieu;
- een visueel-ruimtelijk aantrekkelijke leefomgeving die bijdraagt aan de leefbaarheid en het welzijn van de bevolking en aan de diversiteit en identiteit van de afzonderlijke kernen;
- een levenskrachtige en duurzame landbouw ten behoeve van gebiedseigen bedrijvigheid en werkgelegenheid alsmede van het beheer van het buitengebied met de landschappelijke, toeristisch-recreatieve functie en zorgfuncties;
- behoud van en indien mogelijk streven naar selectieve versterking van de toeristische functie en de betekenis van de gemeente in regionaal en nationaal opzicht;
- duurzame vormen van werkgelegenheid, die niet ten koste gaan van het landschappelijk basiskapitaal en de leefbaarheid.

Het planvoornemen betreft de herbouw van een woning. Hierbij wordt een in zeer slechte staat verkerende beeldbepalende woning vervangen voor een nieuwe woning. Door middel van de architectuur van de nieuwe woning wordt getracht zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande woning. Hiermee draagt het planvoornemen bij aan de instandhouding van een duurzame leefomgeving van het landelijk gebied. Een bestaande bouwmogelijkheid wordt gerespecteerd.





3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume en de gebruikersfunctie van het project.

3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen betreft de sloop van een verouderde beeldbepalende woning aan de Bommerigerweg 44 gemeente Gulpen-Wittem. Deze woning verkeert in een zodanige slechte staat dat renovatie niet haalbaar wordt geacht. Derhalve is ervoor gekozen deze woning te slopen en op nagenoeg dezelfde locatie een nieuwe woning op te richten. De omvang van de nieuwe woning wordt iets groter dan de bestaande woning dit betekend dat ten behoeve van deze nieuwe woning het bouwvlak vergroot moet worden. De omvang van het perceel behorende bij de woning bedraagt circa 724 m².

3.3 Ruimtelijke en functionele beschrijving

Na een bouwkundige rapportage van Castermans Engineers is gebleken dat de stabiliteit van de achtergevel van de huidige woning zeer ernstig in gevaar is. Tevens verkeert de rest van het bestaande vakwerkhuis in een uitermate slechte staat. Derhalve is voor de woning reeds een sloopvergunning afgegeven. De nieuwe woning wordt op dezelfde locatie teruggebouwd. Terugkerend element zijn de karakteristieke 'vakwerk' voorgevels (grenzend aan de openbare ruimte) die met de indeling van de raamopeningen een eigentijds karakter krijgen, welke als belangrijk element van het ontwerp wordt beschouwd. Aan de achterkant van de woning is gekozen voor openheid om op deze manier zoveel mogelijk het contact met het achterliggende heuvellandschap te maken (privé). Qua architectuur is dus aangesloten bij het te slopen vakwerkhuis.





3.4 Gebiedsbeschrijving

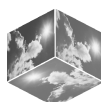
Het plangebied, een perceel van circa 724 m², bestaat momenteel uit twee ruimtelijke gedeelte. De bestaande woning en een tuin. De woning is op een kleine meter van de straat gelegen met de voorgevel welke is uitgevoerd als een oude vakwerkgevel. De breedte van de voorgevel is circa 5,3 meter breed, de diepte van de woning 11 meter. Aan de straatzijde heeft de woning 1 laag met kap, door het heuvelachtige karakter zijn dit aan de achterzijde twee bouwlagen.

De tuin is ingericht met struiken en bomen en heeft vanaf straat een erg gesloten karakter. De tuin is voornamelijk ten zuiden van de woning gesitueerd. Aan de achterzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden. Door het glooiende Limburgse landschap, is er vanaf de achterzijde van de woning een ruim uitzicht over dit landschap. Hierbij kan uitgekeken worden over het meanderen van het stratenpatroon van de Klisterbeek. Verder zijn de gronden rond het plangebied voornamelijk in gebruik als agrarische gronden. Hierbij komen hoofdzakelijk weilanden voor. Ten oosten van het plangebied ligt het Vijlenerbosch. Een bos wat zich uitstrekt tot aan de grens met België en de kern Vaals.

3.5 Projectbeschrijving

De nieuwe woning zal in dezelfde stijl worden gebouwd als de bestaande bebouwing, dus met een karakteristieke vakwerkgevel. Door de indeling van de raamopeningen zal de woning een eigentijds karakter krijgen, welke als belangrijk element van het ontwerp wordt beschouwd. De uitsnede in het dak en rechter zijgevel zorgen voor een ruimtelijke beleving en licht in het hart van de woning.

Het huis is georiënteerd op het heuvellandschap in de zuid-westelijke richting. De landschappelijke 'heuvelzijde' van de woning wordt volledig in glas uitgevoerd, waardoor het landschap betrokken wordt bij het interieur van de woning. Op deze wijze wordt nieuw-



bouw gepleegd die toch goed passend is in het streekeigen karakter van de omliggende bebouwing. Het volume van de woning is groter dan het volume van het bestaande gebouw. Echter dit zal niet vanaf de openbare ruimte waarneembaar zijn. De woning oogt uiteindelijk vanaf de weg dan ook niet veel groter dan de huidige bouwmassa. Dit komt omdat de woning volledig vrij staat in zijn omgeving.

De nieuwe woning past binnen de stedenbouwkundige structuur van deze bebouwingsconcentratie en er vindt een verbetering plaats van de ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet. De woning wordt 1,5 meter van de openbare weg gelegen waardoor de woning minder overlast van het verkeer heeft. De eventuele overlast van regenwater op de openbare weg kan daarnaast worden opgevangen door een goot. De woning krijgt twee bouwlagen met een kap welke een dakhelling heeft van 60°. Bij de goothoogte is uitgegaan van 4,8 meter, deze is voortgekomen door de vrije hoogte van 2,6 meter op de begane grond en de 2,3 meter in de gangzones op de verdieping.

3.6 Privacy

De privacy voor de omwonenden zal door de herbouw van de woning niet meer dan in de huidige situatie aangetast worden. De nieuwe situatie is vergelijkbaar met de oude. De verdere uitbouw richting het westen zal niet tot meer privacy hinder leiden omdat aan deze zijde geen andere woningen zijn gelegen. Hinder met betrekking tot de privacy zal het planvoornemen dan ook niet met zich mee brengen. Op de locatie wordt reeds al jaren gewoond, van nieuwvestiging is zodoende geen sprake.

Bezwaarlijke hinder met betrekking tot de waarborging van de privacy voor omwonenden is gezien het bovenstaande dus niet aan de orde.

3.7 Bezinning

Het planvoornemen brengt geen negatieve bezonningsaspecten met zich mee. De afstanden tot de omliggende woningen zijn te groot (noordelijk 15 meter, zuidelijk n.v.t.) om schaduw te veroorzaken voor de omliggende woningen. Hierbij mag gesteld worden dat het planvoornemen slechts een beperkte uitbreiding van het bouwvlak betreft en dat er op de huidige locatie al jaren bebouwing aanwezig is.

3.8 Duurzaamheid

De gemeente Gulpen-Wittem streeft nadrukkelijk naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij ook het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De te realiseren woning moet minimaal voldoen aan de eisen op grond van de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij afgifte van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst.

De nieuwe woning heeft verschillende duurzaamheids aspecten in het ontwerp zitten. Zo wordt er gedacht aan het gebruik van alternatieve energiebronnen, zoals zonnecollectoren, en zal het regenwater worden opgevangen voor hergebruik.





4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

4.2 Flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

Uit een quick-scan (bron: www.natuurloket.nl) blijkt dat in het kilometerhok waarbinnen het plangebied valt, 16 vaatplanten, 14 zoogdieren, twee broedvogels, vier amfibieën, één dagvlinder libel en drie ongewervelde soorten voorkomen die streng beschermd zijn en/of op de rode lijst voorkomen, wordt aangetroffen.

Gelet op de aard en het huidige gebruik van het plangebied (een woonbestemming met een door menselijk handelen onderhouden tuin en oprit) is het niet aannemelijk dat deze soorten zich binnen het plangebied bevinden. Waarschijnlijker is het dat deze zich bevinden





rondom het plangebied en dan wel in het zuidoosten van het onderzochte kilometerhok. Hier liggen namelijk de Klisterbeek en het Vijlenerbosch voor.

De verwachting is dan ook dat door het planvoornemen, herbouw van een woning op nabij genoeg dezelfde locatie, derhalve geen beschermde planten- en diersoorten in de verdrinking komen.

4.3 Bodem

Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven, die mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingswijziging, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Dit is derhalve uitgevoerd door Aelemans, 10/00827/V/E/HW. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Hierdoor levert de bodemkwaliteit geen belemmering op voor het te realiseren bouwwerk, c.q. functies.

4.4 Externe veiligheid

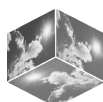
4.4.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

4.4.2 Risicovolle inrichtingen

Bij het raadplegen van de Risicokaart is naar voren gekomen, dat nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied.



4.4.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. In 2006 en 2007 zijn landelijk nieuwe tellingen verricht. Ter voorbereiding van het Rijksbasisnet zijn de Rijkswegen met het nieuwe rekenmodel en met de gegevens van deze tellingen opnieuw berekend. Onlangs zijn de stukken voor het basisnet Weg en het basisnet Water naar de Tweede Kamer gegaan. De conclusies zijn samengevat in de Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het aspect externe veiligheid is naar aanleiding van het planvoornemen niet aan de orde.

4.5 Geluid

Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van de inrichtingen.

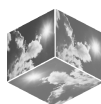
Bij een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast. In nieuwe, nog geheel open situaties dient voldaan te worden aan de normen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

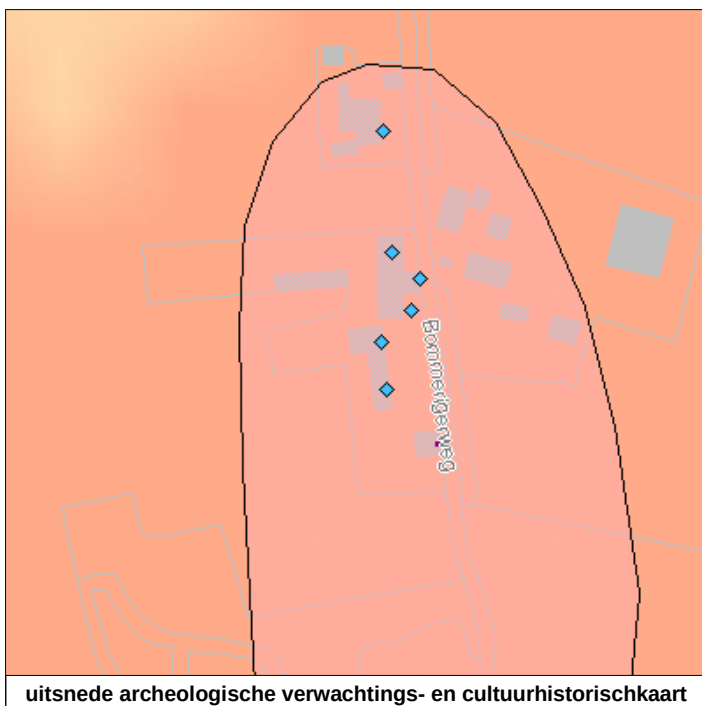
In het onderhavig geval is geen sprake van een nieuwe situatie. De vigerende bestemming laat wonen reeds toe en binnen het plangebied is een woning aanwezig. Het planvoornemen betreft de sloop van een verouderde beeldbepalende woning aan de Bommerigerweg 44 gemeente Gulpen-Wittern en waarbij een vervangende nieuwbouw woning hiervoor in de plaats gerealiseerd wordt. Derhalve is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met





een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Binnen het plangebied is sprake van de realisering van één vervangende nieuwbouw woning. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd mag worden aan de hand van het NIBM-model en het planvoornemen dat, voor de realisering van de woning geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

4.7 Archeologie

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ook de gronden rondom het plangebied hebben deze hoge archeologische verwachtingswaarde.

Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij de grond geroerd zal gaan worden. Voor ontwikkelingslocaties groter dan een kwart hectare met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde en locaties die op minder dan 50 meter afstand gelegen zijn van een archeologische vindplaats, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Echter binnen het plangebied is reeds een woning aanwezig waarvoor, vanwege de slechte bouwkundige staat, een sloopvergunning is afgegeven. De verwachting is dat eventuele archeologische waarden bij de bouw van deze woning reeds verwijderd en/of beschadigd zijn. Tevens gaat het in het planvoornemen om de geringe vergroting van het bouwvlak. Er wordt vanuit gegaan dat tijdens de bouw van de huidige woning meer grond geroerd is dan de bouwcontouren. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve, gezien het



bovenstaande, niet relevant omdat verwacht wordt dat de archeologische waarden reeds geroerd zijn en zodoende geen waarde meer hebben.

4.8 Cultuurhistorie

Het plangebied maakt onderdeel uit van een oude dorpskern waarvan de wegenstructuur en het bebouwingspatroon goed bewaard zijn gebleven. Tevens zijn ten noorden van het plangebied enkele rijksmonumenten te vinden.

Het planvoornemen betreft de sloop van een verouderde beeldbepalende woning aan de Bommerigerweg 44 gemeente Gulpen-Wittem waarbij een vervangende nieuwbouw woning in plaats gerealiseerd wordt. De te slopen woning komt niet voor op de cultuurhistorische waardenkaart en met het planvoornemen komen ook de beschreven cultuurhistorische waarden niet in het geding. De nieuwe woning blijft gelegen op de huidige locatie waardoor het bebouwingspatroon intact blijft.

Naar oordeel van de gemeente Gulpen-Wittem betreft het een beeldbepalend pand. Uit onderzoek is gebleken dat het niet haalbaar is om de woning te behouden. Derhalve wordt de woning gesloopt en wordt een qua verschijningsvorm vergelijkbare woning teruggebouwd.

4.9 Water

4.9.1 Vooroverleg met het watertoetsloket

Met het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas dient vooroverleg te worden gepleegd ten einde op tijd inzicht te krijgen in voor het plangebied relevante belangen en problemen.

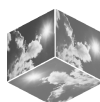
4.9.3 Waterhuishoudkundige situatie en Waterkaarten Roer en Overmaas

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op de wateratlaskaart 'Waterketen' van het Waterschap Roer en Overmaas is het plangebied wel gelegen in een infiltratie gebied. Conform POL moet in deze gebieden bij nieuwe bouwlocaties minimaal 80% van het verhard oppervlak afgekoppeld worden van het rioolstelsel. Gestreefd dient echter te worden naar 100% afkoppeling. Dit moet voor zover mogelijk binnen het plangebied geborgen en geïnfiltreerd worden. Aangezien het nieuwbouw betreft, is dit haalbaar.

4.9.4 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen betreft de herbouw van een woning aan de Bommerigerweg 44 gemeente Gulpen-Wittem. Het verhard oppervlak zal met dit planvoornemen binnen het plangebied toenemen van 60 m² naar 90 m².

De realisering van de nieuwe woning geschiedt op een perceel van circa 724 m². Voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding zullen op eigen terrein plaatsvinden. Hierbij kan gedacht worden aan (infiltratie)vijvers. Echter bij de planontwikkeling is ook nagedacht over het hergebruik van hemelwater voor het grijswatercircuit. De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is voor de nieuwe woning bedraagt, uitgegaan van ver-



hard oppervlak van 90 m², 4,8 m³ bij een T=10 neerslagsituatie. Voor een T=100 situatie bedraagt dit 6,6 m³.

Het oppervlak aan terrasverharding in de oude en nieuwe situatie zijn vrijwel gelijk. Het toegevoegde terras zal met een openstructuur worden uitgevoerd waardoor directe infiltratie mogelijk is.

4.9.5 Riolering

De nieuwe woning wordt net als de bestaande woning binnen het plangebied aangesloten op de bestaande riolering van de Bommerigerweg. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.

4.10 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen en het plangebied valt ook niet binnen de beschermingszone of het veiligheidsgebied van leidingen. Er zijn dan ook geen kabels en of leidingen die een belemmering vormen voor het planvoornemen.

4.11 Verkeer en parkeren

Het perceel zal op dezelfde wijze ontsloten worden als in de huidige situatie, namelijk rechtstreeks op de Bommerigerweg.

Parkeren wordt opgelost middels parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij dienen minimaal twee parkeerplaatsen beschikbaar te zijn, waarvoor binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig is. De parkeergelegenheid zal aan het zicht worden onttrokken door deze te realiseren achter een natuurlijk erfafscheiding.



5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

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

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

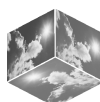
5.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Bommerigerweg 44' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied de bestemming 'Wonen'. Tevens is het gehele plangebied aangeduid met de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'. De juridische betekenis van deze bestemming en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Bommerigerweg 44' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

Het bouwvlak binnen het plangebied is afgestemd op de nieuwe woning en volgt contouren rond de bouwgrenzen. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijgebouwen toegestaan.



6.4 Handhaafbaarheid

6.4.1 Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elke regel moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de verschillende bestemmingen, kan op een eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar bebouwing- en gebruiksregels worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

6.4.2 Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

Na het van kracht worden van dit bestemmingsplan voor de Bommerigerweg 44 moet toezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksregels voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving en gebruiksregels voor gronden en opstallen;
- de bouwregels: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een bouwvergunning worden gebouwd en afwijken van de bouwregels.

6.4.3 Overgangsrecht

De regelingen in het overgangsrecht zijn in de Wro vastgelegd. De gemeente zal zich aan de standaard overgangsregels, zoals vastgelegd in paragraaf 3.2 van het Bro, conformeren. Daarbij is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als toetsingsmoment van belang.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de handhaafbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische en financiële haalbaarheid

Door de gemeente Gulpen-Wittern is middels een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer het planvoornemen mag realiseren. De met de realisering van het planvoornemen gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Tevens zijn de eventuele gevolgen met betrekking tot de grondexploitatiewet en met betrekking tot planschade privaatrechtelijk overeengekomen. **P.M.**

Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van de parkeervoorzieningen, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Gulpen-Wittern zijn er geen kosten aan het plan verbonden.

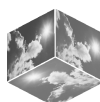
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

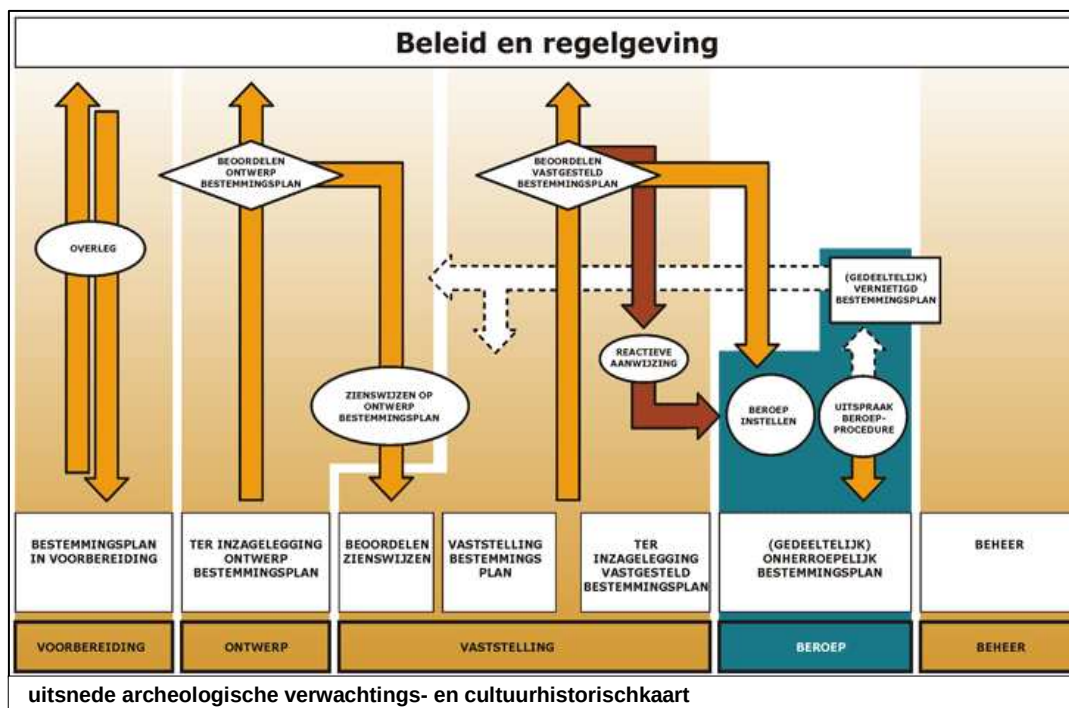
Het planvoornemen betreft de sloop van een verouderde beeldbepalende woning aan de Bommerigerweg 44 gemeente Gulpen-Wittern en nieuwbouw van een woning op nageoeg dezelfde locatie. Ter plaatste wordt dus reeds gewoond.

Gezien het aantal jaren dat er reeds gewoond wordt op de locatie Bommerigerweg 44, gemeente Gulpen-Wittern, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.





8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

a. Voorbereiding:

Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.

b. Ontwerp:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

c. Vaststelling:

Vaststelling door de Raad

Mogelijkheid reactieve aanwijzing

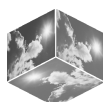
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

d. Inwerkingtreding:

Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

e. Beroep:

Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State



In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

8.2 Uitkomsten procedure

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp van 29 juli 2010 tot en met 9 september 2010 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijze in te dienen.

Binnen de termijn is alleen een reactie ingekomen van de provincie Limburg dat zij geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen.

Tijdens de ter inzage legging is het bestemmingsplan ambtelijk beoordeeld. Naar aanleiding van deze beoordeling zijn de regels afgestemd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



