

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:

**bestemmingsplan
kern Wijnre**

**gemeente
Gulpen – Wittem**

toelichting

status:

vastgesteld door Raad

datum:

19 april 2010

projectnummer:

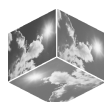
Gulpen – Wittem/Wijnre

auteur:

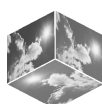
Rilanna van Nuenen

Inhoud

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Gulpen-Wittem	1
1.2	Doel van de bestemmingsplanactualisering	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Juridische planvorm	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Plangebied	
2.1	Gulpen-wittem en de omgeving van het plangebied	5
2.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
2.3	Het plangebied	7
3	Beleidskader Rijk, provincie en gemeente	
3.1	Inleiding	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.4	Regionaal beleid	10
3.5	Gemeentelijk beleid	11
4	Huidige situatie	
4.1	Analyse met behulp van de lagenstructuur	15
4.2	De ondergrond	16
4.2.1	<i>Geologie</i>	16
4.2.2	<i>Geomorfologie</i>	16
4.2.3	<i>Reliëf</i>	16
4.2.4	<i>Bodem</i>	16
4.3	Ruimtelijke structuur	17
4.3.1	<i>Cultuurhistorie</i>	17
4.3.2	<i>Landschap</i>	18
4.3.3	<i>Water</i>	18
4.3.4	<i>Verkeer en ontsluiting</i>	19
4.4	Functionele structuur	20
4.4.1	<i>Wonen</i>	20
4.4.2	<i>Voorzieningen</i>	23
4.4.3	<i>Bedrijven</i>	25
4.4.4	<i>Nutsvoorzieningen en leidingen</i>	26
4.5	Concrete ontwikkelingen in de nabije toekomst	27



5	Ontwikkelingsvisie kern Wijlre	
5.1	Inleiding	28
5.2	Centrumzone	31
5.3	Maatschappelijke zone	32
5.4	Recreatieve zone	33
5.5	Bedrijvenzone	34
5.6	Woonzone	35
6	Planologische verantwoording	
6.1.	Milieu	37
6.2.	Geluidhinder	37
6.3.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	37
6.4.	Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	37
6.5.	Externe veiligheid	38
6.6.	Milieuhindercontourenonderzoek	40
6.7.	Milieubescherming	41
6.8.	Geurhinder	41
6.9.	Archeologie en cultuurhistorie	41
6.10.	Flora en fauna	43
6.11.	Water	43
6.12.	Kabels en leidingen	44
6.13.	Uitvoerbaarheid	45
7	Juridische opzet	
7.1	Inleiding	47
7.2	De bestemmingen	47
7.3	Bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden	47
7.4	Bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf	48
7.5	Bestemming Bedrijf	49
7.6	Bestemming Bedrijf – Bierbrouwerij	50
7.7	Bestemming Bedrijf – Verkoop motorbrandstoffen	51
7.8	Bestemming Bedrijventerrein	51
7.9	Bestemming Centrum – 1	53
7.10	Bestemming Dienstverlening	53
7.11	Bestemming Groen	54
7.12	Bestemming Horeca	55
7.13	Bestemming Kantoor	56
7.14	Bestemming Maatschappelijk	56
7.15	Bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie	57
7.16	Bestemming Recreatie – Volkstuin	57



7.17 Bestemming Wonen – 1	57
7.18 Bestemming Wonen – 2	62
7.19 Bestemming Wonen – 3	62
7.20 Bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening, Verkeer en Water	63
7.21 Dubbelbestemming	64
7.22 Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie	64
7.23 Dubbelbestemming Waterstaat – Inundatiegebied	65
7.24 Dubbelbestemming Waterstaat – Meanderzone	65
7.25 Dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen	65
7.26 Aanduidingen	65
7.27 Gebiedsaanduiding milieu- geurzone	66
7.28 Gebiedsaanduiding vrijwaringzone – straatpad	66
7.29 Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 1	66
7.30 Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 2	66
7.31 Gebiedsaanduiding wro-zone - rode contour	67
7.32 Functieaanduidingen	67
7.33 Algemene bouwregels	67
7.34 Bijlagen	68

8. Procedure

8.1 De te volgen procedure	70
8.2 Inventarisatie	70
8.3 Het vooroverleg en watertoets	73
8.4 Inspraak	74
8.5 Ontwerp bestemmingsplan	74

Bijlage

- Bijlage 1: Ontwikkelingsvisie kern Wijlre
- Bijlage 2: Overzicht wijzigingen reacties vooroverleg
- Bijlage 3: Overzicht wijzigingen inspraak
- Bijlage 4: Overzicht wijzigingen zienswijzen
- Bijlage 5: Overzicht ambtshalve wijzigingen
- Bijlage 6: Advies Ministerie van VROM

Als losse bijlage beschikbaar

Reactienota



1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het maken van een nieuw bestemmingsplan voor de kom Wijlre

De gemeente Gulpen-Wittem is voornemens de komende periode de bestemmingsplannen voor het totale grondgebied te actualiseren en digitaliseren. De actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied inclusief de gehuchten is reeds doorlopen. Dit bestemmingsplan is op 2 april 2009 door de Raad vastgesteld. De komende jaren komen de bestemmingsplannen voor de tien kernen aan de beurt. De kern Wijlre maakt onderdeel daarvan uit. Uitgangspunt is te komen tot actuele, digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen voor de kernen.

Voorafgaand aan het daadwerkelijke bestemmingsplan is per kern een beleidsnotitie in combinatie met een inventarisatiekaart opgesteld. Deze beleidsnotitie omvat de beleiduitgangspunten die uiteindelijk vertaald moeten worden naar dit bestemmingsplan.

Om een goed beeld van de situatie te krijgen wordt uitgegaan van de zogenaamde lagenbenadering. Daarin worden ondergronden (geomorfologie, bodem, cultuurhistorie, ruimtelijk/functioneel en bereikbaarheid) over elkaar heen geprojecteerd, met het doel de historische/oorspronkelijke ontwikkeling en een duurzame toekomstvisie te schetsen. Tot slot wordt gekomen tot actuele inzichten over (de)regulering van gebruik van gronden en bouwen in de kernen. Dit past bij het beeld van een beheersplan en de daarop afgestemde visie voor de kern.

Vooraf wordt ook, gelet op de digitale raadpleegbaarheid van de plannen, nog ingegaan op de te behalen voordelen die een regeling van de bouwmogelijkheden op perceelsniveau opleveren voor de burger en de gemeentelijke organisatie. Doel is veel rechtstreekse bouwtitels omwille van directe en gemakkelijke (bouw)vergunningverlening voor de burgers.



1

1 kerk



1



1.2 Doel van de bestemmingsplanactualisering

Door middel van deze bestemmingsplanactualisering wordt gekomen tot een actuele en uniforme regeling voor het gehele plangebied. Het huidige beleid is verouderd en speelt niet in op recente maatschappelijke ontwikkelingen. Mensen hebben bijvoorbeeld de behoefte om ruimer en luxer te wonen en ook de vraag naar mantelzorgvoorzieningen en levensloopbestendig wonen stijgt. Deze actualisering betekent in veel gevallen dus een verruiming van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Naast de bestaande situatie wordt in het plan ook een aantal nieuwbouwprojecten opgenomen. Het betreft projecten waar de raad reeds positief over besloten heeft en waarvoor ook een ruimtelijke planologische procedure is gevoerd. Daarnaast wordt een aantal plannen opgenomen die in voorbereiding zijn of plannen die binnen 2 à 3 jaar met redelijke zekerheid aanvangen.

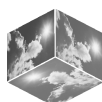
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor kern Wijlre gelden diverse bestemmingsplannen. Deze plannen dateren uit diverse perioden en hebben geen eenduidig beleid.

In tegenstelling tot vroeger wordt in de Wet ruimtelijke ordening Wro (ingegaan op 1 juli 2008), voor bebouwde kommen de verplichting opgelegd om over actuele plannen (niet ouder dan 10 jaar) te beschikken. Een groot aantal van de geldende bestemmingsplannen zijn in dat perspectief bezien dus gedateerd.

Voor de burger kunnen hier veel praktische nadelen aan zitten als, na realisatie van de (woon)bebouwing, geen bijstelling meer heeft plaatsgevonden van de regels voor bouwen en gebruik. Tevens zijn voor het plangebied nog enkele ontwikkelingen aanstaande. Het kan niet zo zijn dat voor iedereen verschillende regels gelden.

1 verzicht naar het Geuldal





In het uiterste geval is misschien zelfs sprake van rechtsongelijkheid. Het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Wijlre staat in ieder geval garant voor het ongedaan maken van latente nadelen. Vervolgens dient aan de hand van de vigerende plannen gesignaleerd te worden of infrastructuur, groen, waterhuishouding en historische gegevens overeenkomstig die plannen zijn uitgevoerd, dan wel weergegeven. Dit om de bestaande situatie voor de toekomst goed vast te kunnen leggen en te voorzien van een adequate regeling.

Bijzondere aandacht verdient nog het niet onbewust ongedaan maken van bestaande rechten. Kan er minder dan vroeger? Daarvoor moeten wel dringende redenen aanwezig zijn en beperkingen liggen, zoals eerder aangegeven, niet voor de hand.

Momenteel zijn voor de kern Wijlre de volgende bestemmingsplannen van kracht:

1. bestemmingsplan kern Wijlre;
vastgesteld door de Raad d.d. 20 juni 1978;
gedeeltelijk goedgekeurd door G.S. d.d. 11 september 1979;
2. bestemmingsplan Etenaken-Dorp;
vastgesteld door de Raad d.d. 19 juni 1979;
goedgekeurd door G.S. d.d. 25 november 1980;
3. bestemmingsplan Etenaken 1985;
vastgesteld door de Raad d.d. 25 september 1986;
goedgekeurd door G.S. d.d. 12 mei 1987;
4. partiële herziening bestemmingsplan kern Wijlre (Brand bierbrouwerij);
vastgesteld door de Raad d.d. 30 september 1993;
goedgekeurd door G.S. d.d. 26 april 1994.

1 Wielderdorpstraat



1.4 Juridische planvorm

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor “gedetailleerdheid” uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte verbeelding (plankaart). Op perceelsniveau is aangegeven wat waar gebouwd mag worden voor afzonderlijke woningen en voorzieningen. Hierbij is het belang van de burens vooraf meegewogen.

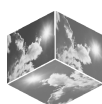
Om verwarring tussen Wro (bestemmingsplan) en Woningwet (vergunningsvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorkomen zijn, daar waar juridisch doelmatig, deze qua regeling en begrippen, o.a. over bijgebouwen en erf, met elkaar in overeenstemming gebracht. Door een uniforme regeling voor alle inwoners van het plangebied ontstaat rechtszekerheid en rechtgelijkheid. Het bestemmingsplan Kern Wijlre vervangt, na vaststelling, voortaan meerdere oude bestemmingsplangebieden met een grote verscheidenheid aan mogelijkheden en regels.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit twee delen namelijk een deel dat betrekking heeft op de kern Wijlre, de toelichting, en een algemeen deel waarin de algemene aspecten die voor de gehele gemeente Gulpen-Wittem van toepassing zijn opgenomen.

Na dit inleidend hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied, het relevante beleid en de huidige situatie. Vervolgens komt de ontwikkelingsvisie van de kern Wijlre aan bod en de planologische verantwoording met een uitgebreide waterparagraaf. Ter afsluiting van de toelichting wordt de juridische opzet en de procedure beschreven.

In het algemene deel word in de eerste drie hoofdstukken de beleidskaders op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven. Daaropvolgend worden de planologische aspecten beschreven die van toepassing zijn op het plangebied. Een algemene beschrijving van de juridische opzet sluit het algemene gedeelte af.



2 Plangebied



2.1 Gulpen-Wittem en de omgeving van het plangebied

Op 1 januari 1999 zijn de voormalige gemeenten Gulpen en Wittem samengevoegd tot één gemeente, Gulpen-Wittem. Deze gemeente bestaat uit de 10 grotere kernen en een buitengebied met kleinere dorpen en gehuchten. De 10 grotere kernen, die samen de "heerlijkheid" vormen zijn: Epen, Eys, Gulpen, Mechel en, Nijswiller, Partij-Wittem, Reijmerstok, Slenaken, Wahlwiller en Wijlre.

De gemeente Gulpen-Wittem is gelegen in het zuiden van de provincie Limburg, tegen de Belgische en voor een klein gedeelte Duitse grens. De aangrenzende Nederlandse gemeenten zijn in het westen Margraten en in het oosten Vaals. Ten noorden grenst Gulpen-Wittem aan de gemeenten Valkenburg aan de Geul, Voerendaal en Simpelveld.

De gemeente wordt op regionaal niveau ontsloten door de N278, de weg tussen Maastricht en Vaals, de N595 de weg tussen Valkenburg en Wittem en de N281, de weg tussen Heerlen en Nijswiller. Deze laatste weg sluit aan op de snelweg A76 van Antwerpen naar Aken. Ten westen van de kern Gulpen is de verbinding tussen De Hut en De Plank gelegen, de weg naar België.

- 1 Geul
- 2 Valkenburgerweg
- 3 bierbrouwerij
- 4 gemeenschapshuis
Wijlre

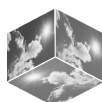




- 1 miljoenenlijntje, oostelijke grens plangebied
- 2 begrenzing plangebied

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de kern Wijlre, gelegen in het noorden van de gemeente aan de provinciale weg N595, Valkenburg-Wittem. De kern Wijlre is in overwegende mate een woonkern met een matig tot redelijk voorzieningenniveau. De meeste voorzieningen zijn voor de dagelijkse behoefte maar er zijn ook een klein aantal gespecialiseerde zaken zoals een fotograaf, schoenenzaak en een handwerkzaak. Uiteraard is er de Brand Bierbrouwerij gevestigd en zijn er een aantal horecagelegenheden. Daarnaast zijn er verspreid over der kern enkele agrarische bedrijven en is aan de Industrieweg/Parallelweg een kleinschalig bedrijventerrein gelegen.





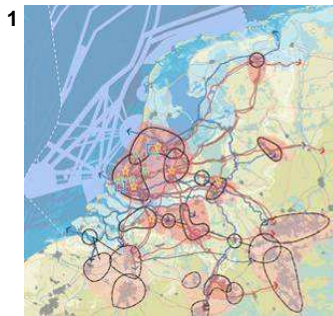
De perceelsgrenzen die grenzen aan het buitengebied gelden veelal als grens van het bestemmingsplan. Deze grens is mede bepaald aan de hand van de rode contour (aangegeven door de provincie Limburg) en het bestemmingsplan buitengebied.

2.3 Het plangebied

Het plangebied omvat in hoofdzaak de gronden en bebouwing die binnen de bebouwde kom zijn gelegen. Het gaat hierbij om het centrumgebied met voornamelijk ten noorden en oosten de woongebieden. Binnen de kern zijn een aantal bedrijven gelegen. Aan de Industrieweg-Parallelweg ligt een bedrijventerrein en in het zuidwesten is de Brand Bierbrouwerij gevestigd.

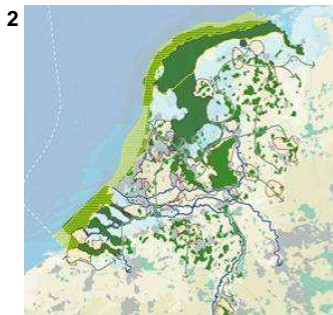
1 luchtfoto Wijre





3.1 Inleiding

Het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente hebben in de loop der jaren diverse beleidsnota's opgesteld die mede het ruimtelijke beleid voor een regio bepalen. Deze beleidsnota's bevatten de uitgangspunten voor het bestemmingsplan.



3.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is vervat in:

- Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling (2004);
- Belvedere (1999);
- Verdrag van Malta (1992);
- Natura2000 (2006).

Vanuit deze beleidsdocumenten is voor de kern Wijkren het beleid gericht op behoud door ontwikkeling. Uitgangspunt is dat mits de kernkwaliteiten behouden of versterkt worden (ja, tenzij principe) er binnen de nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn.

Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei met daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven. De provincie Limburg is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor het nationale landschap Zuid-Limburg. Hierin dienen de kernkwaliteiten nader uitgewerkt te worden welke leidend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. In het hoofdstuk provinciaal beleid wordt hier dan ook verder op ingegaan.

Daarnaast wordt in de beleidsnotitie Belvedere, beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. De kern Wijkren is cultuurhistorisch gezien van grote betekenis, vanwege zijn geografische ligging, aanwezige rijksmonumenten en karakteristieke panden. Het verdrag van Malta vraagt zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Aangezien nauwelijks nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zich zullen voordoen, zijn de consequenties ten aanzien van verstoring van archeologische waarden nagenoeg nihil.

Nota Ruimte

1 Kaart B: Nationale Ruimtelijke

Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking

2 Kaart C: Nationale Ruimtelijke

Hoofdstructuur: water, natuur, landschap



De Europese Unie heeft, om de zeer gevarieerde en rijke natuur te behouden, het initiatief genomen voor Natura2000. In de kern Wijlre en de directe omgeving is het Natura2000-gebied Geuldal gelegen. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de waardevolle elementen van dit gebied gewaarborgd blijven.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is hoofdzakelijk vastgelegd in:

- Ruimte voor Limburg, Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006, actualisatie 2008);
- POL-aanvulling Contourenbeleid 2005;
- POL-herziening op onderdelen EHS;
- POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In het POL heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht. De kern Wijlre is een kern met een vastgestelde contour die omringd wordt door kwalitatief hoogwaardig buitengebied. Een belangrijke beleidsopgave betreft de bescherming van de natuurlijke kwaliteiten. In het kristallen raamwerk is Wijlre gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. Het groene raamwerk begrenst Wijlre met de ecologische hoofdstructuur (EHS) en de provinciale ontwikkelingszone groen (POG). Hierin staat de ontwikkeling en het beheer van natuur in combinatie met de bescherming van de landbouwgebieden voorop. Ten westen en oosten van de kern is een ecologische verbindingszone gelegen. Binnen deze zone is het beleid gericht op realisatie van de verbindingszones die de verspreiding, migratie en uitwisseling tussen natuurgebieden in de EHS en POG mogelijk maken. Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Wijlre is gelegen in een infiltratiegebied en grenst ten westen aan het beekdal van de Geul. Deze maakt onderdeel uit van de EHS en de POG. Het beleid is zorgen voor behoud en herstel van het hoogste ecologische kwaliteitsniveau, de natuurlijke waterkwaliteit, natuurlijke-systeemeigen processen en beekcontinuïteit. Tevens zal bij herinrichting van de beek het ecologisch functioneren en de verbindende functie met natuurgebieden versterkt moeten worden.



1 Provinciaal Omgevingsplan
Limburg



1 **REGIONALE WOONVISIE
MAASTRICHT EN MERGELLAND
2005-2009**

*Naar een complete regio:
leefbare dorpen, sterke stad*



Rondom de kern Wijlre is een rode contour gelegen waarbinnen ontwikkelingsmogelijkheden met bebouwing mogelijk zijn. Buiten deze contour is nieuwbouw van stedelijke functies, wonen en bedrijvigheid, alleen onder strenge voorwaarden mogelijk.

Daarnaast maakt Wijlre onderdeel uit van het Nationaal Landschap. Behoud, herstel en duurzaam beheer van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten is hierbij uitgangspunt. Deze kwaliteiten worden vertaald naar bestemmingsplan door ruimte te geven aan het landschap en indringend groen door bijvoorbeeld de ontwikkeling Krommeweg/Gebr. Duschstraat en de ontwikkeling Brouwerijstraat/Marchierstraat. Bij beide ontwikkelingen worden de aanwezige kernkwaliteiten behouden of versterkt. Het bestemmingsplan heeft met name een beheersfunctie en is zo opgesteld dat de aanwezige kwaliteiten behouden blijven.

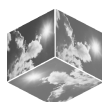
3.4 Regionaal beleid

Het Regionaal beleid is vervat in:

- Heuvelland samen... natuurlijk bereikbaar!;
- Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009.

Uitgangspunt is de knelpunten in het verkeers- en vervoersysteem te minimaliseren zodat een duurzaam evenwicht ontstaat tussen de kwaliteiten van natuur, leefbaarheid en toerisme en recreatie. Binnen de bestemmingen zal hiervoor fysiek de ruimte worden geboden.

Binnen de kern Wijlre zijn een aantal herstructureeringslocaties aanwezig die passen binnen het beleid zoals opgenomen in de regionale woonvisie.



3.5 Gemeentelijk beleid

Het beleid dat de gemeente nastreeft is voornamelijk vastgelegd in:

- Bestuurlijk Programma 2006-2010;
- Woonplan 2010-2020;
- Hart van 't Heuvelland
- Stedelijk Waterplan Gulpen-Wittern;
- Groenstructuurplan Gulpen-Wittern (nov 2007);
- Mantelzorg;
- Handhaving: Handhavingsbeleid en –programma;
- Structuurvisie Gulpen-Wittern (26 feb 2003)
- Strategische visie (18-02-2009).

De kracht van de kern wordt bepaald door de dynamiek. Er moet een goede infrastructuur worden geboden op een breed veld van aandachtsgebieden (wonen, welzijn en zorg) waarbij sprake is van een grote samenhang en spreiding in de aanpak. Dit zou bereikt kunnen worden door in kwalitatief opzicht zorg en welzijn in de kernen te verankeren en de samenwerking tussen verenigingen te stimuleren. Binnen het bestemmingsplan zullen onder andere mogelijkheden worden geboden om uitwisseling van voorzieningen in de kern Wijlre mogelijk te maken. Om tegemoet te komen aan de woningbouwbehoefte zijn er vooral kansen voor de huisvesting van ouderen en starters. Indien voor deze doelgroepen nieuwbouw of vernieuwbouwmogelijkheden geboden worden, zal dit de doorstroming bevorderen.

Op het gebied van recreatie en toerisme is het doel om het aantal bezoeken aan de gemeente te laten toenemen buiten de gebruikelijke vakantieperiodes. Dit heeft een positief effect op de toeristisch-recreatieve bestedingen en werkgelegenheid. In het centrum is onder voorwaarden de ontwikkeling van recreatieve functies mogelijk.

De gemeente Gulpen-Wittern heeft een toeristische visie opgesteld. Hierin wordt het beleid met betrekking tot ontwikkelingskansen en ondersteuning voor de toekomst uitgezet.

Toerisme is van belang voor de kern omdat het draagvlak vormt voor andere activiteiten en voorzieningen,





zoals detailhandel, horeca, maar ook bijvoorbeeld evenementen. Daarnaast is het een mogelijk alternatief voor werkgelegenheid in andere minder goed lopende sectoren.

Het ontwikkelen van het toeristisch recreatief aanbod en voorzieningen kan door het imago en de naamsbekendheid ook doorwerken op andere sectoren in het gebied;

De ontwikkelingskansen voor de toekomst zijn te vinden in het creëren van een divers toeristisch recreatief aanbod op het gebied van landschap, cultuurhistorie, artistiek en volkscultuur.

Potenties liggen met name in het aantrekken van met name MICE (bezoek vanuit zakelijke markt) en wellness. Er bestaan naast kansen op het gebied van nieuwe toeristische markten ook zeker mogelijkheden voor het aantrekken van niet-toeristische markten. Het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid en inwoners is nodig om het koopkrachtniveau op peil te houden en zodoende de voorzieningen.

1 uitsnede
groenstructuurplan

In het kader van de waterproblematiek zijn rond Wijlre veel regenwaterbuffers aangelegd. Onlangs zijn de buffers ten oosten van het miljoenenlijntje gerealiseerd. De rioleringen in Wijlre zijn voor een groot deel ingericht op de leegloop van deze buffers en de opvang van het regenwater in de bebouwde kom. Van wateroverlast moet in de toekomst dan ook geen sprake meer zijn. Toch resteert in Wijlre nog de aanleg van een gemengde berging en een regenwaterberging in de vorm van bergingsriolen omdat er elders geen ruimte is.



Binnen het bestemmingsplan zullen daar waar denkbaar de mogelijkheden, in de vorm van infiltratie- en bergingsvoorzieningen, worden geboden om knelpunten op te lossen.

Binnen Wijlre is geen duidelijke groene hoofdstructuur aanwezig. De verkeerskundige hoofdstructuur wordt daar waar ruimte aanwezig is ruimtelijk door groenvoorzieningen ondersteund. Binnen de oude centra van Wijlre en Etenaken zijn geen hoogwaardige groenvoorzieningen aanwezig die de centrumfunctie ondersteunen.

Het westelijk gelegen Geuldal vormt de voornaamste groenstructuur en is ondanks het aaneengroeien van Wijlre en Etenaken nog goed beleefbaar doordat aan de westzijde van de N595 nauwelijks nieuwe bebouwing is verrezen. In dit Geuldal zijn verschillende beeldbepalende bomenrijen, populierenweiden en solitaire bomen aanwezig.

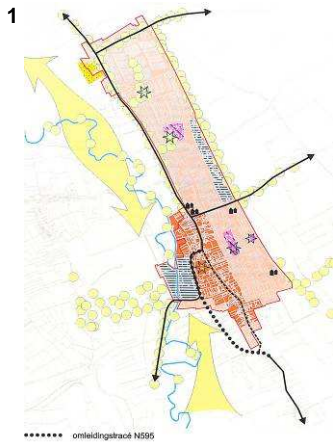
De groene parels binnen de kern zijn:

1. kasteel Wijlre met zijn bijzonder fraaie lanen;
2. de groenvlekken rond de basisschool en nabij de spoorzone vormen een belangrijke parkfunctie;
3. de moestuinen gelegen aan de achterzijde van de bedrijven aan de industrieweg.

In de waterstructuur is de Geul zeer bepalend voor de landschappelijke structuur van Wijlre. De Geul is aan de zuidkant echter sterk gekanaliseerd en ligt ter hoogte van de brouwerij ingeklemd. Daarnaast is binnen de kern tamelijk veel buurtgroen aanwezig en bestaat uit een aantal geclusterde groenobjecten die een parkfunctie vervullen. Speelvoorzieningen zijn geconcentreerd binnen de parkzones rond de basisschool.

Door huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren kunnen tal van voordelen worden geboden. Bestaande woningen en bijgebouwen mogen worden benut voor het bieden van mantelzorg en zorg aan mensen met een (verstandelijke) beperking. Dit mag echter niet leiden tot het achteraf afsplitsen naar een afzonderlijke en zelfstandige woning.





De gemeente beschikt over beleid waarbij handhavend opgetreden wordt op het gebied van de bouwen ruimtelijke regelgeving Het overige, het objectgericht en gebiedsgericht werken, beleid zal de komende periode worden opgesteld.

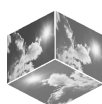
In de Structuurvisie wordt het beleid voor de kern Wijlre uitgezet. De belangrijkste potenties liggen voor de kern Wijlre in de situering van de woonkern in een aantrekkelijke omgeving met goede wegverbindingen. Toeristisch-recreatief liggen er naast de kwaliteiten van het omringende landschap, kansen in de aanwezigheid van de halteplaats van de toeristische stoomtreinlijn en potenties in en rondom kasteel Wijlre.

In concreto betreft het de volgende aandachtspunten die in de bestemmingsplanprocedure mogelijk om nadere toelichting dan wel uitwerking vragen:

- 1 verkeersproblematiek van de hoofdsontsluitingsstructuur;
- 2 herinrichting voormalig terrein palletfabriek Boumans;
- 3 herinrichting 'Heiligershoek II';
- 4 onderzoek naar uitbreiding van ouderenhuisvesting via inbreiding en/of omvorming;

In Strategische visie wordt het beleid van de kernen uiteengezet. Om de leefbaarheid in de kernen duurzaam op peil te houden en te versterken, kiest de gemeente Gulpen-Wittem voor een spreidingsbeleid betreffende de thema's wonen, zorg, verenigingen, economie, onderwijs en voorzieningen. Er dient ten allen tijde naar het geheel gekeken te worden en nooit alleen naar één van de tien kernen.

1 Structuurvisie Wijlre



4 Huidige situatie

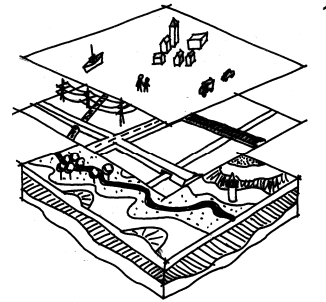
4.1 Analyse met behulp van de lagenstructuur

De verschijningsvorm van de bestaande bebouwde omgeving is te verklaren aan de hand van de lagenstructuur. Deze legt de omgeving uiteen in een laag ondergrond, een laag infrastructuur en een laag occupatie (gebruik).

De ondergrond kan worden beschreven met behulp van gegevens over geomorfologie (vorm van de ondergrond), bodem (samenstelling van de ondergrond), waterhuishouding, natuur, landschap, beplanting en cultuurhistorie. De infrastructuur is opgebouwd uit de netwerken van wegen en leidingen. De lagen ondergrond en infrastructuur zijn sturend voor het ruimtegebruik van de derde laag. Dit ruimtegebruik valt grofweg uiteen in wonen, werken en recreëren, met de daarbij noodzakelijke voorzieningen.

De voorgestane analyse conform de lagenbenadering is relevant omdat veel beleidsnotities en studies zo worden opgebouwd en dus aansluiting gevonden kan worden bij de overige informatie. Deze basale gebiedskennis was overigens bij onze voorouders, tot de 19^e eeuw, zulk een gemeengoed dat plaatskeuze in het landschap daarop van nature gebaseerd was. Op dit moment bestaat sterk de behoefte aan terugkeer naar die basale uitgangspunten.

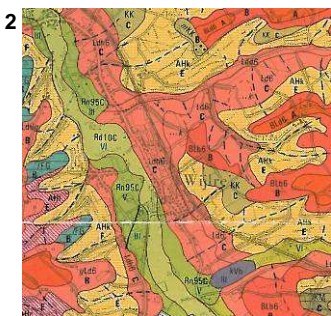
Overigens geeft de lagenbenadering ook snel een inzicht in de waarden, die in het geding kunnen zijn bij eventuele nieuwe ontwikkelingen, die een plaats moeten krijgen in de bestemmingsplannen. Zoals bekend, moeten bij nieuwe ontwikkelingen steeds de consequenties op milieugebied, voor onder andere de waterhuishouding, voor flora en fauna en voor cultuurhistorie en archeologie in beeld gebracht worden. Thans bruikbaar onderscheid: nat-droog, beekdal randen-zandruggen en duurzame randen.



1

1 lagenbenadering





- 1 geomorfologie
- 2 bodem

4.2 De ondergrond

4.2.1 Geologie

Het Heuvelland, waarin Wijlre is gelegen, is een gebied dat gekenmerkt wordt door een voor Nederlandse begrippen sterk reliëf. In geologische termen wordt deze omgeving gerekend tot het Limburgs Massief, dat gekenmerkt wordt door een stelsel van zuidoost-noordwest georiënteerde tektonische breuklijnen. Voor een deel zijn de breuken in het landschap te herkennen als terreinhelling. Wijlre ligt ten zuiden van de Feldbissbreuk.

De rivier de Geul, die ten westen van de kern stroomt, heeft mede de structuur van Wijlre bepaald. De Maas heeft zich steeds dieper in de afzettingen uit het Krijt en Tertiair ingesneden, waardoor in Zuid-Limburg een terrassenlandschap is ontstaan. Deze opbouw is in de ondergrond nog aanwezig, maar sterk verhuld en omgevormd tot een glooiend landschap door afzetting door de wind (löss).

4.2.2 Geomorfologie

De geomorfologische structuur van de kern Wijlre wordt gekenmerkt door de ligging aan de Geul. De kern is gelegen op de oostelijke helling van de Geul. De kern is dan ook grotendeels evenwijdig aan de Geul gegroeid, mede door de ten oosten gelegen spoorlijn. De dalen rondom de kern werden van oudsher gebruikt als grasland.

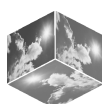
4.2.3 Reliëf

Wijlre ligt op ongeveer 100 meter boven NAP. Door de insnijding van de Geul zijn er in de omgeving kleinere en grotere maaiveldverschillen ontstaan en duidelijk waarneembaar.

4.2.4 Bodem

De bodem bestaat in de kern Wijlre uit ooivaaggronden met siltige leem; colluviaal in hellingvoet of uitspoelingswater.

De ooivaaggronden zijn leemgronden die voor meer dan de helft bestaan uit eolisch materiaal met meer dan de helft leem en meer dan 8% lutum. Deze gronden nemen na sterke uitdroging moeilijk water op.





4.3 Ruimtelijke structuur

4.3.1 Cultuurhistorie

De kern Wijlre is ontstaan als nederzetting bij een waterkasteel aan de Geul, het tegenwoordige kasteel Wijlre. Wijlre was een Vrije Rijksheerlijkheid binnen het Duitse Rijk en maakte deel uit van de Westfaalse Kreis.

De plaatsnaam Wijlre dateert uit de Frankische tijd en betekent "tot een landgoed behorend".

In de kern zijn elf rijksmonumenten gelegen:

- 1 Valkenburgerweg 38, woonhuis,
- 2 Valkenburgerweg 44, agrarische gebouwen;
- 3 Valkenburgerweg 100, agrarische gebouwen;
- 4 Valkenburgerweg 105, agrarische gebouwen;
- 5 Valkenburgerweg 107, agrarische gebouwen;
- 6 Valkenburgerweg 109, agrarische gebouwen;
- 7 Valkenburgerweg 111, agrarische gebouwen;
- 8 Molengats 1, agrarische gebouwen;
- 9 Molengats 1a, agrarische bijgebouwen;
- 10 Leienhuisweg 1a-b, agrarische gebouwen;
- 11 Kerkstraat 7, religieuze gebouwen.

1 Valkenburgerweg 44

2 Leienhuisweg 1-1a

Daarnaast zijn in de kern een aantal karakteristieke panden gelegen. Gemeentelijke monumenten kent de gemeente Gulpen-Wittem niet.





- 1 de zuidwestelijke rand van Wijlre
- 2 de speelvoorziening bij de basisschool
- 3 groenstrook naar de volkstuinten
- 4 groen in de kern Wijlre

4.3.2 Landschap

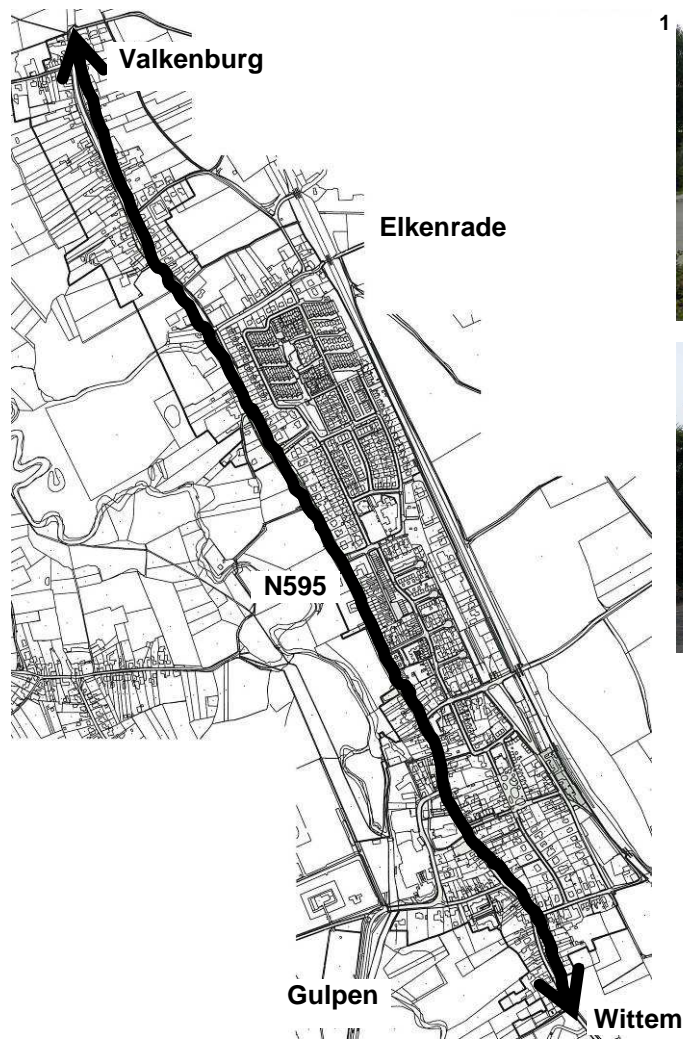
In de kern Wijlre is geen groene hoofdstructuur aanwezig. Binnen de woongebieden zijn op een aantal plaatsen structuurbepalende groenstroken aanwezig. Deze groenstroken maken veelal onderdeel uit van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en worden gebruikt als speelgroen.

In het westen en noorden van de kern zijn een aantal agrarische percelen gelegen. Deze percelen grenzen aan het buitengebied, doch zijn gelegen binnen het plangebied omdat deze de overgang tussen het bebouwde gebied en het buitengebied en een eenheid met de kern vormen.

4.3.3 Water

De twee belangrijkste waterlopen in de gemeente Gulpen-Wittem zijn de Geul en de Gulp. De kern Wijlre is gelegen ten oosten van het stroomgebied van de Geul. De Geul watert uiteindelijk af op de Maas.



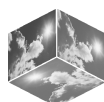


Binnen de kern zelf is geen open water aanwezig. Grenzend aan de kern zijn wel diverse regenwaterbuffers gelegen om, door de ligging op een helling, de wateroverlast in de kern zelf te beperken.

- 1 verkeer
- 2 Valkenburgerweg
- 3 weg naar Gulpen

4.3.4 Verkeer en ontsluiting

Wijlre is direct gelegen aan de N595, de provinciale weg van Valkenburg naar Wittem. De kern heeft dan ook een redelijke optimale regionale ontsluiting. De overige hoofdontsluitingsweg is de Brouwerijstraat, de verbindingsweg naar de kern Gulpen. De noordelijker gelegen Elkenraderweg is de ontsluitingsweg naar de gehuchten Elkenrade, Eyserheide en Trintelen. Op deze wegen komen de wijkontsluitingswegen uit. De buurtontsluiting geschiedt hoofdzakelijk door middel van lussen die vervolgens weer aansluiten op de wijkontsluitingswegen. De meeste van deze buurtontsluitingswegen zijn aangeduid als 30 km-zone.





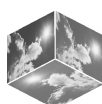
- 1 woningen aan de Valkenburgerweg
- 2 woningen uit de jaren 1960
- 3 woningen aan de Holegracht
- 4 woongebieden

In de kern Wijlre zijn bushaltes gelegen aan de Brouwerijstraat, Wielderdorsstraat en Valkenburgerweg. Vanuit Wijlre zijn dan ook goede openbaarvervoerverbindingen naar onder andere Valkenburg aan de Geul en Gulpen.

4.4 Functionele structuur

4.4.1 Wonen

De kern Wijlre heeft zich in de loop der tijd vanuit het centrum vooral in noordelijke richting, tot aan het gehucht Etenaken, ontwikkeld. Vooral in de jaren na de Tweede Wereldoorlog heeft de kern een explosieve groei doorgemaakt. Ingesloten tussen de Geul en het spoor heeft de kern zich snel uitgebreid. Een uitschieter hierbij was de Valkenburgerweg in noordelijke richting. Aansluitend aan de uitbreidingswijken uit de jaren 1950 is aan de noordzijde van de kern Wijlre een nieuwe basisschool gerealiseerd. De oude school, gelegen nabij de kerk, is gesloopt.





De laatste decennia, tot en met de jaren 1990, heeft de kern zich nog uitsluitend aan de noordzijde, tot aan Etenaken, verder uitgebreid. Van grotere uitbereidingswijken is de laatste jaren geen sprake meer.

Momenteel bestaan de nieuwbouwtwontwikkelingen veelal uit inbreiding en herstructurering. Verspreid over de kern wordt bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

De bebouwing in Wijlre bestaat afwisselend uit vrijstaande, halfvrijstaand of geschakelde woningen (overwegend in twee bouwlagen met kap), waaronder enkele grotere bebouwingscomplexen die vroeger een agrarisch gebruik kenden. Daarnaast zijn er een aantal kleinere appartementencomplexen.

Door de eeuwen heen is een grote variatie aan bouwstijlen en woningtypen binnen de kern gerealiseerd. Het aanwezige hoogteverschil zorgt ervoor dat de bouwhoogte van de gebouwen nog wel eens ten opzichte van elkaar in hoogte verschillen.

De bouwtechnische staat van woningvoorraad is over het algemeen redelijk tot goed te noemen.

1 Klapstraat





De meest recente woningbouwontwikkelingen zijn gelegen binnen het blok dat gevormd wordt door de Valkenburgerweg, Pastoor Maessenstraat, Jan van Houtemstraat en Elkenraderweg. Recent zijn daar aan de Pastoor Maessenstraat eengezinswoningen, patio's en appartementen gerealiseerd. Aansluitend hierop worden de komende jaren aan de Valkenburgerweg appartementen, aan de Jan van Houtemstraat patio-woningen en op de hoek Valkenburgerweg-Elkenraderweg seniorenwoningen gerealiseerd.

Een andere inbreidingslocatie is gelegen op de hoek Hoplegracht en Marchierstraat. Hier is recent een woonzorgcomplex gerealiseerd. Daarnaast zijn er in het voormalige agrarische pand Etenakerhof door een projectontwikkeling gedeeltelijk 7 woningen gerealiseerd.

Op de hoek Valkenburgerweg en Klapstraat is bouwvergunning verleend voor de realisatie van 3 woningen. Het perceel ligt om onduidelijke redenen echter al geruime tijd braak.

Tevens is het zuidoostelijke gelegen gedeelte van het bedrijventerrein gesaneerd ten behoeve van woningbouw. Op de locatie van de voormalige palletfabriek worden 10 appartementen, 10 koopwoningen en 4 vrije sectorwoningen gerealiseerd.

- 1 Kromme weg
- 2 Burg. van Laarstraat





4.4.2 Voorzieningen

Binnen Wijre zijn voornamelijk voorzieningen voor de dagelijkse (levens)behoefte aanwezig, die in hoofdzaak voor de eigen inwoners bedoeld zijn. De omgeving van de kerk vormt het hart van de kern met in de directe omgeving enkele detailhandelszaken zoals een supermarkt, bakker, groentewinkel en slager, maar ook enkele horecagelegenheden.

Maatschappelijke voorzieningen zijn verspreid over de kern gelegen. Aan het Van Wachtendonckplein is het gemeenschapshuis en aan de Gebroeders Duschstraat de basisschool met gymzaal gesitueerd.

Ook zijn er een aantal recreatieve voorzieningen binnen de kern aanwezig. Aan de Elkenraderweg is een gasterij, aan de Leienhuisweg een kampeerboerderij en aan de Brouwerijstraat en Molengats zijn enkele vakantiewoningen gevestigd.

- 1 maatschappelijke Voorzieningen
- 2 gemeenschapshuis





- 1 station ZLSM
- 2 volkstuinen
- 3 recreatie

Aan de Parallelweg is een stationsgebouwtje van miljoenenlijntje gelegen.

Sportvoorzieningen zijn niet binnen de kern, maar op korte afstand van de kern gelegen. Deze zijn van oudsher gelegen nabij kasteel Wijlre. Hier bevinden zich onder andere een aantal sportvelden, tennisbanen en de visvijver.

Daarnaast zijn er in de kern nog diverse dienstverlenende en kantoorfuncties aanwezig. Aan het van Wachtendonckplein is een tandarts en huisartsenpraktijk gevestigd. Aan de Elkenraderweg zit een kantoor van de Rabobank met pinautomaat en aan de Valkenburgerweg is een assurantiekantoor gevestigd.





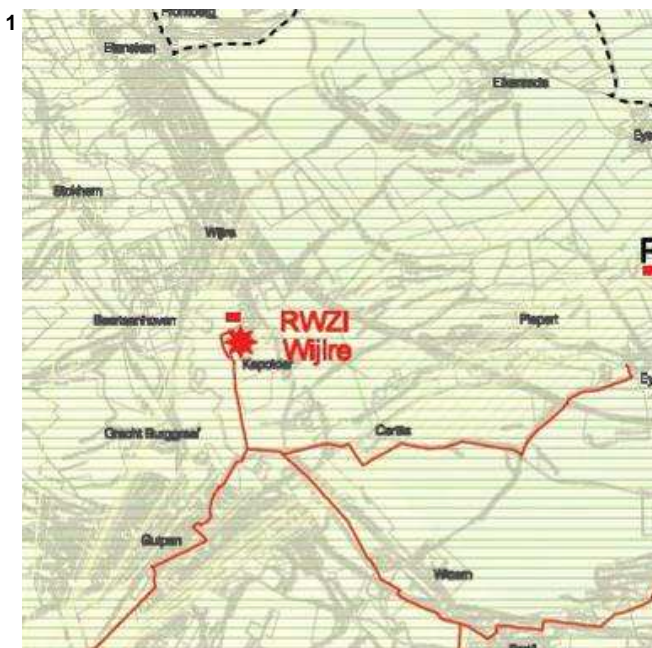
4.4.3 Bedrijven

Binnen de kern Wijre is de Brand bierbrouwerij als grootste en meest opvallende bedrijf gevestigd. Het is gelegen aan de Brouwerijstraat en grenst aan de Geul. Als nevenactiviteiten verzorgt de Brand bierbrouwerij rondleidingen en is er in de brouwerij een museum gevestigd. Ook worden er jaarlijks enkele evenementen georganiseerd.

Aan de spoorzijde zijn diverse (eenmans)bedrijven op een kleinschalig langgerekt bedrijventerrein gelegen. Daarnaast zijn verspreid over de kern nog een aantal bedrijven aanwezig. Aan de spoorzijde bevindt zich onder andere een dakdekker, kastenmakerij, reclamestudio en timmerbedrijf, metaalconstructiebedrijf. Verspreid over de kern zitten bijvoorbeeld nog een drukkerij, timmerbedrijf en installatiebedrijf en nog een vijftal agrarische bedrijven. Daarnaast is aan de Valkenburgerweg nog een benzinstation zonder lpg gelegen.

- 1 bedrijven
- 2 bedrijven Industrieweg





4.4.4 Nutsvoorzieningen en leidingen

De aanwezige nutsvoorzieningen en leidingen leggen beperkingen op aan het functioneren van bestaand bebouwd gebied en nieuwe ontwikkelingen als gevolg van het directe ruimtebeslag en in acht te nemen toetsings- en veiligheidsafstanden (het indirecte ruimtebeslag). Ter verkrijging van de benodigde informatie zijn de diverse nutsbedrijven aangeschreven.

Over de kern Wijre loopt een straalverbinding. Deze verbinding heeft een vrijwaringszone van 100 meter aan weerszijden van straalverbinding. Dit betekent dat binnen deze zone geen gebouwen mogen worden opgericht met een grotere hoogte dan 20 meter gemeten vanaf peil.

Daarnaast loopt over een deel van de kern een geurcontour van de rioolwaterzuiveringsinstallatie die gevestigd is aan de Kapolder. Binnen deze zone worden geurgevoelige bestemmingen geweerd of moeten deze voorkomen/verminderd worden.

Binnen het plangebied Wijre zijn verder geen leidingen of voorzieningen gelegen die middels het bestemmingsplan planologische bescherming behoeven.





4.5 Concrete ontwikkelingen in de nabije toekomst

Binnen de kern Wijlre staan voor de komende jaren een aantal grootschalige ontwikkelingen op de agenda. Het betreft:

1. herinrichting/ontwikkeling van het industrieterrein Parallelweg (locatie Palletfabriek). Op dit terrein zullen 10 appartementen, 10 koopwoningen en 4 vrije sectorwoningen gerealiseerd worden;
2. binnenterrein Brouwerijstraat-Marchierstraat;
3. hoek Valkenburgerweg/Elkenraderweg. Ter plaatse is men voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door appartementen en patio's. Op de hoek Valkenburgerweg – Elkenraderweg zullen 15 huurappartementen, aan de Jan van Houtemstraat zullen 8 patiowoningen en aan de Valkenburgerweg 12 koopappartementen gebouwd worden.

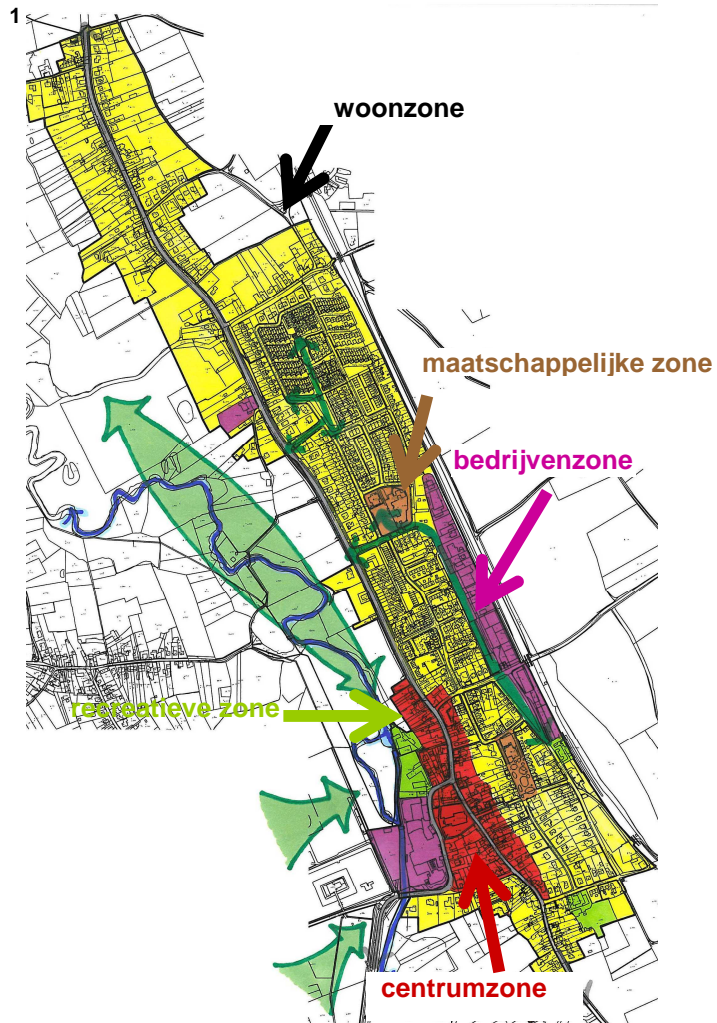


Een optie voor de verdere toekomst is de herinrichting locatie basisschool, gymzaal en woonwagencentrum.

- 1 Parallelweg
- 2 Brouwerijstraat
- 3 hoek Valkenburgerweg/
Elkenraderweg



5 Ontwikkelingsvisie kern Wijlre



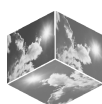
5.1 Inleiding

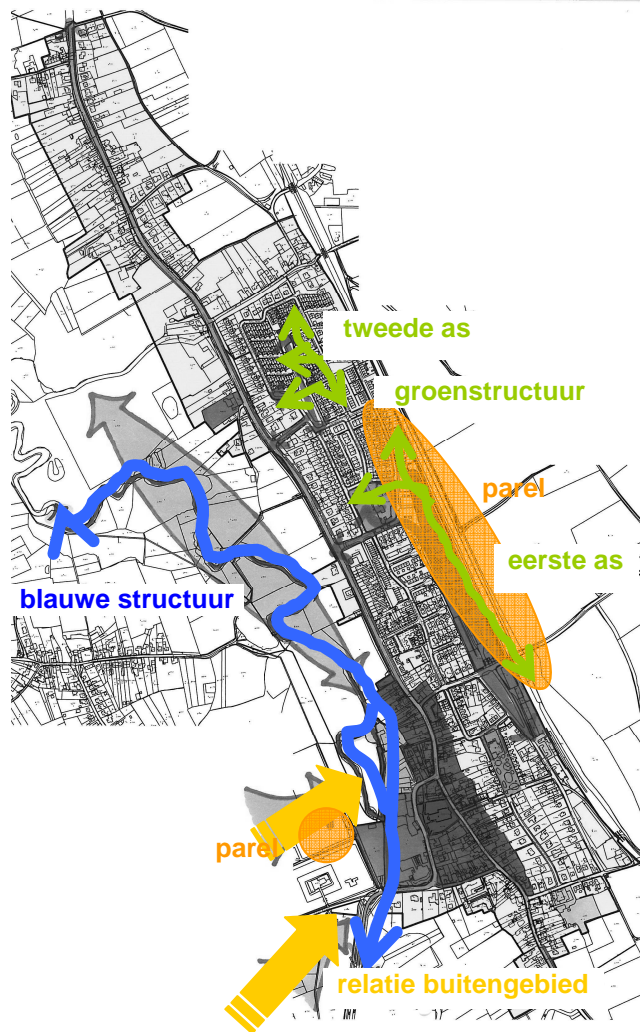
Aan de hand van de analyse en inventarisatie van de kern Wijlre is een ontwikkelingsrichting voor de toekomst te bepalen. Deze ontwikkelingsrichting is gebaseerd op de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie Gulpen-Wittem. De ontwikkelingsvisie is op kaart gezet. Deze kaart is hierboven weergegeven en vergroot (A3) opgenomen in bijlage 1.

Binnen de kern Wijlre zijn vijf zones met een eigen functieontwikkeling te onderscheiden. Het betreft de:

1. Centrumzone = de dorpskern met een grote verscheidenheid aan functies met als uitgangspunt behoud van het bestaande voorzieningenniveau;
2. Maatschappelijke zone = gebieden rondom het gemeenschapshuis en de basisschool/gymzaal met als uitgangspunt concentratie van bijzondere doeleinden;

1 ontwikkelingsvisie
bebouwd gebied
kern Wijlre





3. Recreatieve zone = veelal verspreid gelegen voorzieningen met als uitgangspunt extensieve vormen van dagrecreatie en verblijfsrecreatie;
4. Bedrijvzone = de zone ter hoogte van de Brand Bierbrouwerij en Industrierweg/Parallelweg waar al decennia lang bedrijven zijn gevestigd;
5. Woonzone = het overige bebouwde gebied in de kern Wijlre waar in hoofdzaak de burgerwoningen zijn gelegen. Uitgangspunt binnen deze zones is instandhouding en ontwikkeling van de woningbouw.

Deze zones zullen verderop nog nader uitgelicht worden.

Naast de ontwikkelingsvisie op het bebouwde gebied, streeft de gemeente ook een groene en blauwe structuur na.

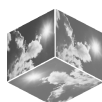
1 ontwikkelingsvisie
groen en water
kern Wijlre

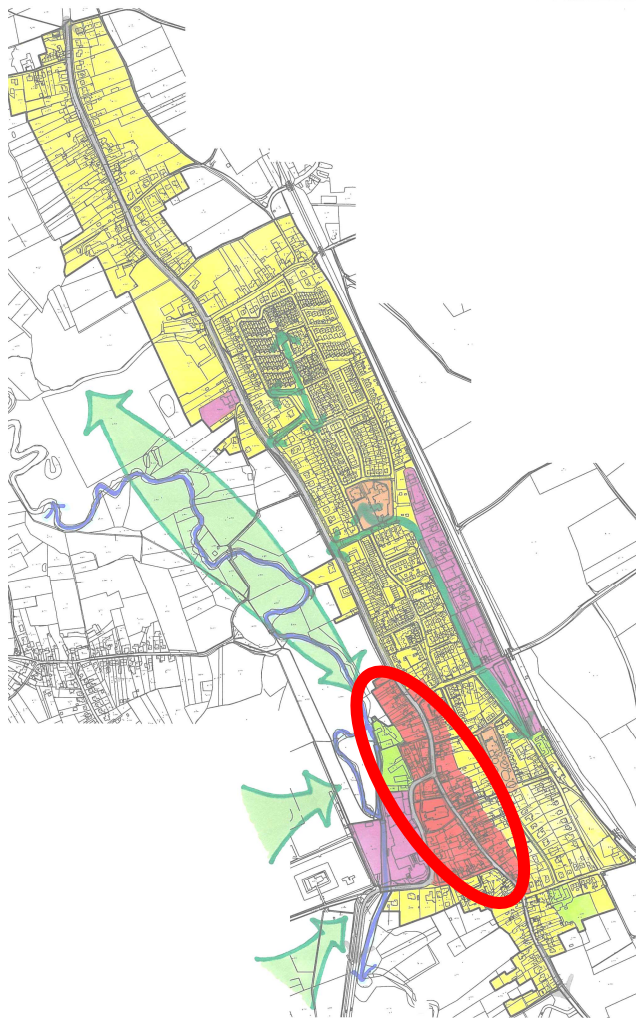


Door de ligging van de kern ingeklemd tussen de Geul en de spoorlijn en de aanwezige hoogteverschillen, is de beleving van/naar het buitengebied in de kern groot. Het beekdal van de Geul, de blauwe as, zorgt voor mooie vergezichten. Daarnaast zijn er in de kern twee groene structuren herkenbaar. De eerste as wordt gevormd door de Pastoor Schulpenstraat, de basisschool, de (volks)tuinen en de Parallelweg. De tweede as is de Engeweg, Dr. Franssesstraat en de Burgemeester Petersstraat.

Daarnaast zijn een aantal solitaire groenelementen, zogenaamde groene parels, binnen de kern gelegen. Gedeeltelijk bepalen deze mede de groene assen. De groene parels betreft het speelterrein bij de basisschool, de groenvlek nabij de spoorzone en de moestuinen. Net buiten het plangebied vormt kasteel Wijlre nog een 'echte' groene parel.

Daarnaast raken gedeelten van de kern direct het buitengebied. Deze open ruimten, als verbinding naar het buitengebied, zijn belangrijke zichtlijnen die ook in de toekomst gehandhaafd zou moeten blijven.





5.2 Centrumzone

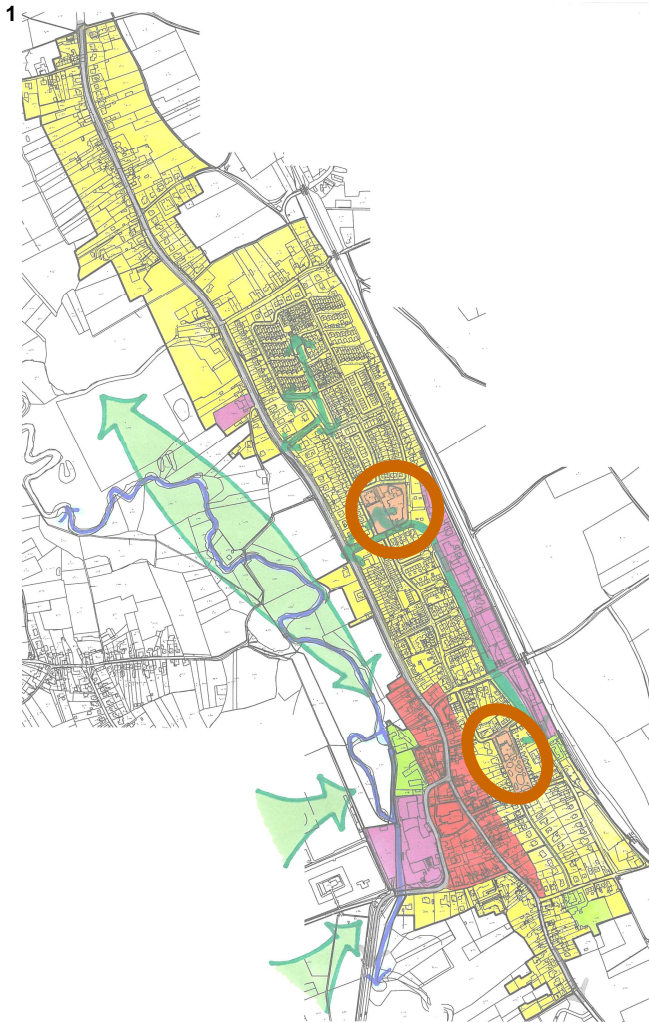
De centrumzone wordt gevormd door het gebied gelegen tussen de Wielderdorpstraat, Marchierstraat en Brouwerijstraat. Deze wegen vormen de concentratiezone voor de centrumactiviteiten. Winkelvoorzieningen dienen zoveel mogelijk aan deze wegen geconcentreerd te worden. Tevens zijn er woningen toegestaan.

Om versterking van de centrumfunctie mogelijk te maken is binnen de centrumzone een vrije uitwisseling tussen wonen, detailhandel, dienstverlening, horeca en kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen (waaronder horeca) zondermeer mogelijk.

Binnen deze zone is de kerk, als maatschappelijke voorziening, gelegen.

1 centrumzone"





1 maatschappelijke zone

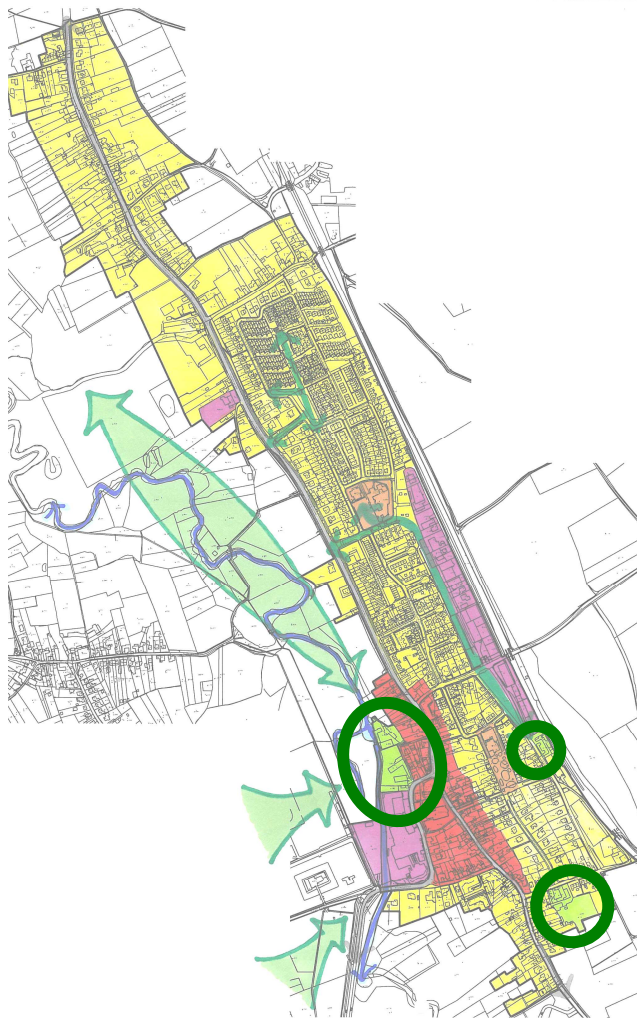
5.3 Maatschappelijke zone

De maatschappelijke zone omvat twee gebieden:

- het gemeenschapshuis en het Van Wachtendonckplein;
- de basisschool met gymzaal.

Uitgangspunt binnen deze zone is concentratie van sociale en maatschappelijke voorzieningen die de leefbaarheid van de kern Wijlre ten goede komen.





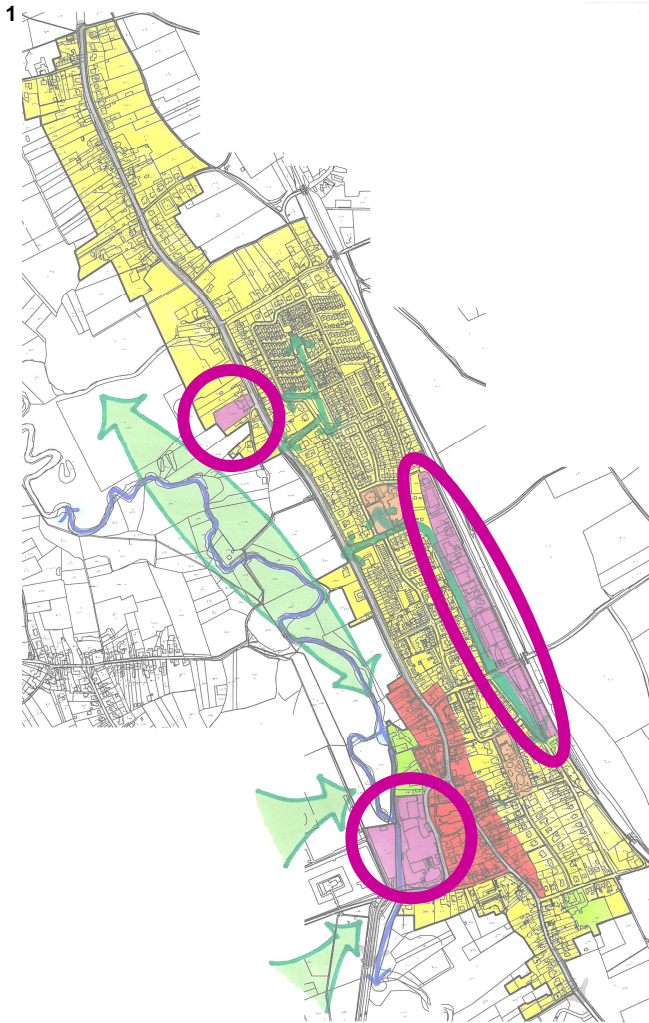
5.4 Recreatieve zone

Binnen de kern Wijlre zijn een drietal recreatieve voorzieningen solitair in de kern gelegen. Het betreft zowel dag- als verblijfsrecreatieve voorzieningen. Aan de Molengats is de watermolen gelegen. Deze watermolen werd vroeger gebruikt als graan- en oliemolen. Tegenwoordig wordt deze hoofdzakelijk gebruikt voor het opwekken van groene stroom. Aan de Parallelweg is het station van de Zuid Limburgse Stoomtrein Maatschappij gevestigd. Het toekomstige gebruik van dit gebouw is onbekend. Een verruiming van het gebruik wordt mogelijk gemaakt. Aan de Leienhuisweg is nog een kampeerboerderij gelegen.

Het is geen noodzaak dat toeristisch-recreatieve voorzieningen zich voornamelijk in deze zone concentreren. Binnen de hele kern zijn deze voorzieningen in monumentale en karakteristieke panden mogelijk.

1 recreatieve zone





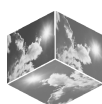
1 bedrijfzone

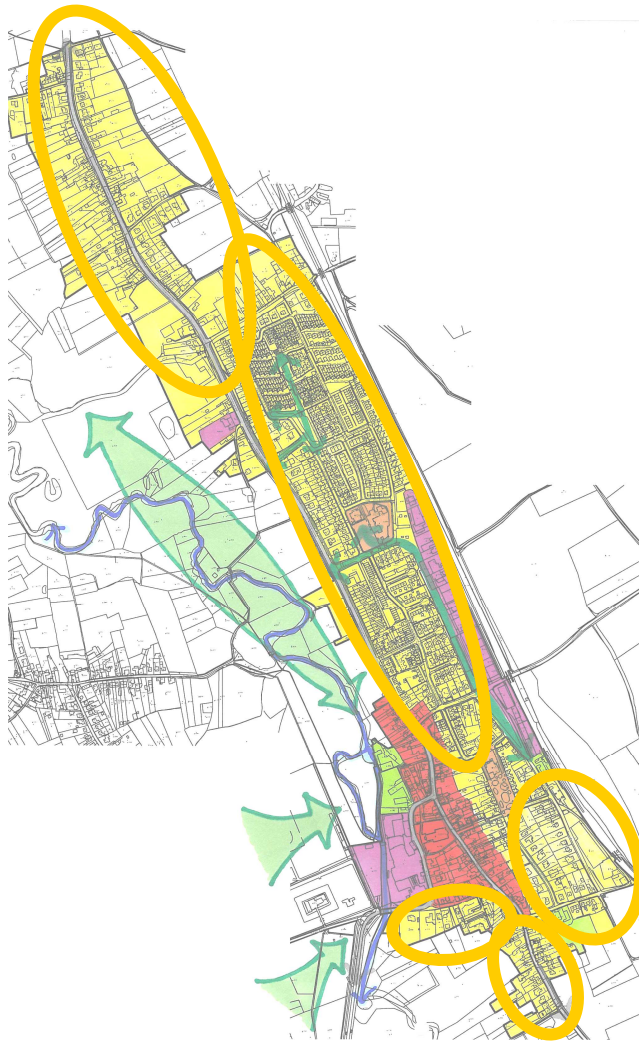
5.5 Bedrijfzone

De bedrijfzone wordt gevormd door de Brand Bierbrouwerij, het tankstation aan de Valkenburgerweg en de bedrijfzone aan de Industrierweg/Parallelweg. De verwachting is dat de komende jaren de Brand Bierbrouwerij en het tankstation op de huidige locatie gevestigd blijven en de bestaande bedrijfsactiviteiten gecontinueerd worden.

Daarnaast zijn er aan de Industrierweg nog diverse bedrijven gelegen. Binnen de gemeente Gulpen-Wittem is dit het enige gebied waar sprake is van een concentratie aan bedrijven. Deze zone zal ook in de toekomst voor bedrijfsdoeleinden gebruikt worden.

Uitgangspunt voor deze zone is dan ook continueren van de bestaande activiteiten en het toestaan van nieuwe activiteiten van een vergelijkbare milieucategorie.





5.6 Woonzone

Het overige deel Wijlre maakt deel uit van de woonzone. Deze zone bestaat uit de burgerwoningen met hier en daar nog enige bedrijvigheid (waaronder de verspreid gelegen agrarische bedrijven).

1 woonzone

Voor de ontwikkeling van de woningbouw ligt het accent op het benutten van de inbreidingslocaties. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van Woonpunt in het gebied Valkenburgerweg, Pastoor Maessenstraat, Jan van Houtemstraat en Elkenraderweg.

Door inbreidingsmogelijkheden wordt zowel kwalitatief als kwantitatief in de woonbehoefte voorzien. Daarnaast komen ook bestaande gebouwen voor verruiming van de woonfunctie in aanmerking. Zeker als ze van karakteristieke of monumentale waarde zijn en het behoud van deze gebouwen voorop staat.

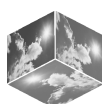


Eveneens is het medegebruik als verblijfsrecreatieve functie mogelijk met daaraan ondergeschikt wellness, culturele, educatieve en sociale doeleinden.

De woningen die in de woonzone zijn gelegen dienen zoveel mogelijk levensloopbestendig te zijn, zodat zorgverlening mogelijk is. Vrijstaande bijgebouwen kunnen dan ook voor mantelzorg gebruik worden, onder de voorwaarde dat er geen zelfstandige woning mag ontstaan.

Verspreid zijn binnen deze zone nog een aantal kleine bedrijfjes en agrarische bedrijven gevestigd. Deze mogen hun huidige activiteiten op de bestaande locatie voorzetten. Binnen deze specifieke bestemmingen zal een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen worden, zodat het mogelijk is om bij beëindiging het gebruik om te zetten naar een wonen.

Daarnaast zijn binnen de woonomgeving aan huis gebonden beroepen toegestaan. Het gaat daarbij om beroepen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige en ontwerptechnische aard. Deze beroepen moeten ondergeschikt aan de woonfunctie worden uitgeoefend en op eigen terrein moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.



6 Planologische toetsing

6.1 Milieu

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan moet worden. De ruimtelijk relevante regelingen zijn doorvertaald naar de planverbeelding en –regels.

6.2 Geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder van toepassing. In nieuwe, nog gehele open situaties wordt gestreefd om woningen te bouwen die hieraan voldoen. De kern wordt doorkruist door de doorgaande weg van Valkenburg naar Gulpen, de N595, en de hoofdontsluitingsweg naar Wijlre. Deze hoofdwegenstructuur wordt als verkeersader in stand gehouden. Deze weg is zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. De overige wegen zijn verblijfsgebieden en liggen binnen een 30 km-zone. Deze zijn derhalve niet zoneplichtig.

6.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

De bodem bestaat in de kern Wijlre uit ooivaaggronden met siltige leem; colluviaal in hellingvoet of uitspoelingswater.

De ooivaaggronden zijn leemgronden die na sterke uitdroging moeilijk water opnemen.

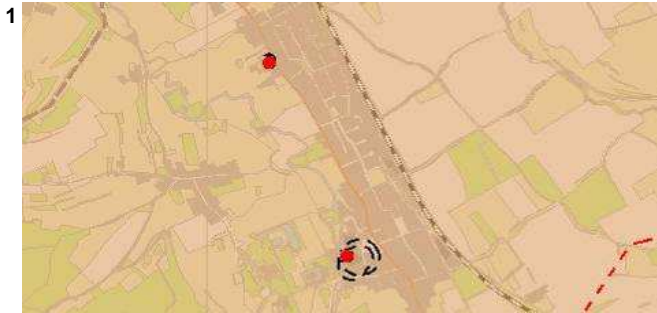
Voor het bepalen van de geschiktheid van de bodem bij directe woningbouwontwikkeling dient een verkennend bodemonderzoek uit te wijzen of de bodem niet verontreinigd is en geschikt is voor woningbouw. Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven dient dit onderzoek vooraf uitgevoerd te worden.

6.4 Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Binnen het plangebied is geen sprake van een ontwikkeling die van een zodanige invloed is dat het de luchtkwaliteit nadelig zou beïnvloeden.

Alleen wanneer sprake zou zijn van de bouw van meer dan 1500 woningen dan zal in het kader van de Wet milieubeheer een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd moeten worden.





Het bestemmingsplan heeft voornamelijk een beheersfunctie.

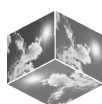
Er zijn enkele nieuwe ontwikkelingen gepland maar deze zijn van zodanige schaal dat ze ruim binnen de norm van 1500 woningen vallen. De ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op de luchtverontreiniging voor mens en milieu en hebben geen negatief effect op de luchtkwaliteit.

6.5 Externe veiligheid

Door het transport van gevaarlijke stoffen ontstaan risico contouren. Vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs) wordt invulling gegeven aan hoe om te gaan met externe veiligheid.

Volgens het BEVI/REVI (Regeling externe veiligheid inrichtingen) gelden bepaalde afstanden met betrekking tot het PR (plaatsgebonden risico) en het GR (groepsrisico). Binnen het PR mogen geen kwetsbare objecten (zoals woningen en scholen) worden opgericht en voor beperkt kwetsbare objecten dient toestemming bij Burgemeester en Wethouders gevraagd te worden. Ten aanzien van het GR geldt een verantwoordingsplicht voor het invloedsgebied welke afhankelijk is van het soort inrichting. Bij een ongeval met een warme BLVE (soort gasexplosie) moet zelfs rekening gehouden worden met een effectgebied van circa 400 meter.

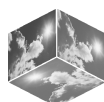
Aan de Valkenburgerweg 34 is een tankstation gelegen. Het betreft een station zonder LPG. Hierdoor gelden voor dit station geen PR en GR-contouren.



Daarnaast is aan de Brouwerijstraat 2-8 de Brand Bierbrouwerij gelegen. Deze valt onder de categorie 'Ammoniak'. Voor de locatie is een PR- en GR-contour van toepassing. TNO heeft een rapport geschreven over de risicosituatie. Het rapport beveelt aan om de leidingen en het voorraadvat op het dak inpandig te brengen en tevens de ruimten waarin deze componenten zich bevinden te voorzien van een afzuiging. Met deze aanpassing is er geen sprake meer van een PR-contour. Berekeningen van de GR-contour laten zien dat met of zonder aanpassing van de installatie geen sprake is van een overschrijding van het groepsrisico. De Brand Bierbrouwerij is voornemens deze aanpassing door te voeren. Het TNO-rapport 'Risicoanalyse Brand Bierbrouwerij te Wijlre' d.d. 29 augustus 2009 is als losse bijlage beschikbaar.

Het TNO-rapport is ter toetsing aan het RIVM en voor advies aan het Ministerie van VROM en voorgelegd. Bij schrijven van 20 januari 2010 heeft het ministerie positief geadviseerd op de rapporten van TNO en RIVM. Het ministerie stelt in deze brief dat op basis van de beide rapporten de gemeente het besluit kan nemen waarmee de Wet milieubeheer vergunning kan worden aangepast waarbij een extra omhulling van de risicoveroorzakende delen wordt aangebracht. Een kopie van de brief van het Ministerie is opgenomen in bijlage 6.

Ten zuiden van de kern Wijlre loopt buiten het plangebied een buisleiding. Deze heeft geen invloed op de kern. Door de gemeente Gulpen-Wittem en dus de kern Wijlre loopt geen routing gevaarlijke stoffen. Over de N595 zal wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Formeel ligt om deze weg een invloedsgebied van 131,16 meter. Feitelijk zal het transport op deze weg dermate gering zijn dat deze vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmering oplevert voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor bouwplannen in de nabijheid van deze weg kan in algemene zin onderbouwd worden dat het plaatsgebonden en groepsrisico geen nadere aandacht behoeft.



6.6 Milieuhindercontourenonderzoek

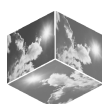
Het opvallendste bedrijf binnen de kern Wijlre is de Brand Bier Brouwerij. Conform de VNG publicatie: Bedrijven en Milieuzonering betreft het een categorie 4.2-bedrijf met een indicatieve afstand van 300 meter. De overige in het plangebied aanwezige bedrijven betreffen maximaal categorie 3.1-bedrijven. De aanbevolen indicatieve afstand van een bedrijf tot een woning bedraagt voor zo'n bedrijf minimaal 10 meter en maximaal 50 meter (zie toegesneden lijst, bij de regels). Daarnaast bedingen de bepalingen in de verleende milieuvergunningen voldoende bescherming tegen toename van hinder.

In het bestemmingsplan zijn diverse bedrijven aanwezig. Het betreft:

- timmer- en afbouwbedrijf, een categorie 3.1-bedrijf;
- tankstation zonder lpg, een categorie 2-bedrijf;
- loodgietersbedrijf, een categorie 3.1-bedrijf;
- garage, een categorie 3.1-bedrijf;
- meubelfabriek, een categorie 3.1-bedrijf;
- opslag, een categorie 3.1-bedrijf;
- letteringsbedrijf, een categorie 3.1-bedrijf;
- metaalconstructie, een categorie 3.1-bedrijf;
- houtbewerkingsbedrijf, een categorie 3.1-bedrijf;
- drankenhandel, een categorie 2-bedrijf;
- veevoerders, een categorie 2-bedrijf;
- container- en milieupark, een categorie 3.1-bedrijf;
- brommer- en scooterhandel, een categorie 2-bedrijf;

De overige voorzieningen zijn respectievelijk bestemd als centrum (verzamelbestemming met voornamelijk horeca- en detailhandelvoorzieningen), bedrijfsnutsvoorziening, kantoor, dienstverlening en maatschappelijk, met:

- categorie 2:
supermarkt, veldsportcomplexen met verlichting, tennisbanen met verlichting, gymnastieklokalen, kerkgebouw, restaurants, hotels, snackbars,
- categorie 1:
telecommunicatie, scholen voor basisonderwijs, begraafplaats en kantoren.



Buiten de reeds genoemde zones en gangbare afstanden dient in bestemmingsplannen nog rekening te worden gehouden met mogelijk in acht te nemen afstanden tot scholen, kerkgebouwen, kerkhoven, rioolwaterzuiveringsinstallaties, propaantanks en LPG-installaties.

6.7 Milieubescherming

Het plangebied is gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. Het is niet gelegen in overige milieubeschermingsgebieden, grondwaterbeschermingsgebieden of stiltegebieden. Door de ligging is het bodembeschermingsgebied Mergelland is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk.

6.8 Geurhinder

In de kern of in de kernrand van Wijlre zijn 5 agrarische bedrijven gelegen, namelijk;

- Valkenburgerweg 106;
- Valkenburgerweg 68-70 ;
- Valkenburgerweg 52;
- Klapstraat 2;
- Knipstraat 41.

De gemeente heeft 22 mei 2008 de Geurverordening voor milieuvergunningplichtige bedrijven vastgesteld. Hierdoor zijn de afstandsnormen behorende bij de geurbelasting op geurgevoelige objecten gereduceerd van 50 naar 25 m van bedrijven die zijn gelegen binnen de rode contour en van bedrijven buiten de rode contour van 100 naar 50 m.

Buiten de kern is een rioolwaterzuiveringsinstallatie gelegen. Deze brengt een geurzone met zich mee van ongeveer 200 m (hinderwet-vergunning 26 januari 1993). Het zuidelijke deel van de kern valt binnen deze zone. Er zijn in verband met geuremissie in deze zone geen geurgevoelige bestemmingen toegestaan.

6.9 Archeologie en cultuurhistorie

De kern Wijlre is gelegen in een gebied dat volgens de cultuurhistorische kaart van de provincie een lage archeologische verwachtingswaarde heeft.



- 1
- hoge trefkans
 - middelhoge trefkans
 - lage trefkans
 - zeer lage trefkans
 - niet gekarteerd
 - binnenwater
 - water hoge trefkans
 - water middelhoge trefkans
 - water lage trefkans



- 1 legenda
- 2 uitsnede archeologische waardenkaart (bron KICH)

Aan de oostkant grenst de kern aan gebieden met voornamelijk een middelhoge en een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het overige grenst de kern aan gebieden met een lage archeologische verwachting. De verwachting geeft de mate van de trefkans op de aanwezigheid van overblijfselen uit het verleden aan. Binnen het plangebied zijn geen archeologische monumenten en vindplaatsen gelegen. Het dichtst bijgelegen archeologische monument is ten westen van kasteel Wijlre gelegen.

Daarnaast zijn gedeelten van de kern aangeduid als historische dorpskern. Het betreft de oude dorpskernen van Wijlre en Etenaken.



6.10 Flora en fauna

Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied. De kernranden maken (gedeeltelijk) onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.



Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen dient onderzocht te worden of de handelingen niet leiden tot de schending van verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 14 van de Flora- en faunawet.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Ff-wet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.

6.11 Water

Het waterplan vormt de gemeenschappelijke visie van gemeente, waterschap en andere actoren en belanghebbenden, over het integraal omgaan met water binnen de gemeente.

Open water en watergangen

De twee belangrijkste waterlopen in de gemeente Gulpen-Wittem zijn de Geul en de Gulp. De kern Wijlre is gelegen ten oosten van het stroomgebied van de Geul. De Geul watert uiteindelijk af op de Maas.

Binnen de kern zelf is geen open water aanwezig. Grenzend aan de kern zijn wel diverse regenwaterbuffers gelegen om, door de ligging aan de voet van een helling, de wateroverlast in de kern zelf te beperken.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater sluit het plangebied aan op een gebied dat is gelegen binnen de grondwatertrappen III, IV, V en VI. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand in de meeste gevallen tussen de 40 cm en 80 cm onder maaiveld is gelegen en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen de 80 en 120 cm of beneden de 120 cm onder maaiveld is gelegen.

1 waterschap Roer en Overmaas



Riolering

Binnen het plangebied ligt vanouds een gemengd rioolstelsel dat aangesloten is op het rioolgemaal. Waterinlaat- of riooloverstortpunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig.

Ontwikkelingen

Bij toekomstige nieuwbouw zullen de beleidsuitgangspunten volgens het principe van hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer worden gevolgd. Afkoppeling van schoonwatersystemen en berging (en waar mogelijk infiltratie) zal in het plangebied de afvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering en de snelheid van waterafvoer via het oppervlaktewater beperken. Om te bepalen of in bepaalde gebieden hemelwater afgekoppeld kan worden zijn afkoppelkansenkaarten opgesteld. Deze zijn opgenomen in het Stedelijk Waterplan van de gemeente. Op te bepalen of bij een ontwikkeling water afgekoppeld kan worden, zal naar deze kaart gekeken moeten worden.

Binnen de bestemmingen wordt de aanleg van infiltratievoorzieningen en dergelijke dan ook toegestaan. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de huisaansluitingen via een gescheiden systeem te worden uitgevoerd. In de toekomst kan dit dan eenvoudig worden aangesloten op eventueel aan te leggen gescheiden riole-ringssystemen.

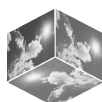
Waterschap Roer en maas

Het beleid van het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2004-2007 is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving.

De kern Wijlre maakt deel uit van het deelstroomgebied: Geul. Op dit moment wordt een nieuw waterbeheersplan voorbereid.

6.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied Wijlre zijn geen leidingen gelegen die middels het bestemmingsplan planologische bescherming behoeven.



6.13 Uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan is een beheersplan. Het betreft de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. In de meeste gevallen wordt de huidige situatie weergegeven. Dit heeft geen financiële consequenties.

De financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkelingen, zoals genoemd in hoofdstuk 4.5, is aangetoond in de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen van deze ontwikkelingen.

Mogelijk zullen zich in de planperiode binnen het plangebied nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het betreft in de regel gebieden die een herontwikkeling doormaken. Het tijdstip waarop is thans nog onbekend. Hiervoor geldt dat in de regel separate (planningologische) procedures gevolgd worden. Hierbij zal de financiële haalbaarheid afzonderlijk worden aangetoond.

Grondexploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

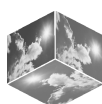
Voor de nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn meegenomen is de uitvoerbaarheid anderszins gewaarborgd.



Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is vroegtijdig overleg gevoerd met burgers en andere belanghebbenden. In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse ambtelijke organisaties.

De resultaten van het overleg zijn in hoofdstuk 8 weergegeven. Daar waar mogelijk is rekening gehouden met de ingekomen opmerkingen.



7 Juridische opzet

7.1. Inleiding

In het deel algemene informatie is in hoofdstuk 5 een uitleg opgenomen over de opbouw van de regels behorende bij een bestemmingsplan.

7.2 De bestemmingen

Hierna worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk besproken. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouwmogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

7.3 Bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

Het beleid

Het betreft hier voornamelijk de noordwestelijk rand van het plangebied en een gebied in het noordoosten als overgang naar het buitengebied van de kern. Het beleid voor deze gebieden is:

1. primair gericht op het behoud van de cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering. Daarbij dienen de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden beschermd te worden.
2. daarnaast mogen de gronden gebruikt worden voor de ontsluiting van aangrenzende percelen en is extensief recreatief medegebruik toegestaan.
3. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' is kleinschalig medegebruik door burgers van het agrarisch gebied toegestaan. Concrete voorbeelden zijn schapen- en paardenweien en spontane vergroting van de achtertuin. De noodzakelijke gebouwtjes (berging en schuilgelegenheid) mogen hierbij niet groter zijn dan 12 m². Gebouwtjes en materialen dienen van hout te zijn.



7.4 Bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf

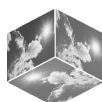
Het beleid

Binnen het plangebied zijn 5 agrarische bedrijven gelegen, namelijk:

- Valkenburgerweg 106;
- Valkenburgerweg 68-70 ;
- Valkenburgerweg 52;
- Klapstraat 2;
- Knipstraat 41.

De gemeente richt haar beleid op duurzame voortzetting van agrarische bedrijven en bedrijfsvoering, waarbij geldt:

1. dat het beleid primair is gericht op het voeren van een agrarisch bedrijf. Het beheerskarakter staat daarbij voorop. Nieuwe agrarische bedrijven zijn in het plangebied niet gewenst.
2. dat het beleid is gericht op het behoud van de bestaande rechten. De BOM+-regeling geldt hierbij als nadere eis. Om de bestaande rechten te behouden heeft de agrariër aangetoond dat hij toekomstperspectief heeft. Uitbreiding van een (bestaande) agrarisch bouwkegel is alleen mogelijk na het doorlopen van de BOM+ procedure.
3. nieuwvestiging van agrarische bedrijven met een (deels) niet-grondgebonden bedrijfsvoering wordt uitgesloten. Hieronder wordt ook verstaan, omschakeling naar een (deels) niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.
4. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, die mede te gebruiken is ten behoeve van mantelzorg en huisvesting van de rustende boer.
5. niet-agrarische activiteiten zijn onder voorwaarden, naast de agrarische bedrijfsvoering, toegestaan. Bewerking en/of verkoop aan de boerderij van agrarische producten, het bieden van werk en verzorging aan hulpbehoevende mensen, dagrecreatie in de vorm van het bieden van dagarrangementen en excursies alsmede (sier)tuinen, kleinschalige horeca en culturele activiteiten mogen worden uitgeoefend.



Verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen op de boerderij of vakantiewoningen zijn onder voorwaarden met ontheffing mogelijk.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is uitbreiding nog mogelijk. De bestaande bouwmogelijkheden zijn behouden.

7.5 Bestemming Bedrijf

Het beleid

Ook voor bedrijven is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig en wel het volgende:

1. het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
2. bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechtert (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van nadelige effecten op de omgeving, bijvoorbeeld parkeerdruk, binnen de woonomgeving wordt voorkomen. Naar de woonomgeving toe geredeneerd zijn dan ook niet alle bedrijven zomaar in te passen. Een toegesneden lijst geeft aan wat nog acceptabel is (bijlage 2 bij de regels).
3. Nieuwvestiging van categorie 3.1-bedrijven wordt via ontheffing toegestaan. Een hogere categorie wordt niet toegestaan, ook niet via ontheffing. Gelet op het karakter van de woonwijken, bepaald door woningen en enkele voorzieningen, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten bezwaren van milieutechnische aard ongewenst.
4. de verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.



5. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Het bouwvlak.

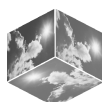
Binnen de bestemming Bedrijf is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is voor de meeste bedrijven de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Belangrijkste oorzaak hiervan is de ligging tussen de woonbebouwing.

7.6 Bestemming Bedrijf-Bierbrouwerij

Het beleid

De Brand Bier Brouwerij is een bedrijf van een dusdanige aard en omvang dat eigenlijk niet binnen een kern past. Echter gezien de betekenis van dit bedrijf voor de kern Wijlre dient het bedrijf op deze locatie behouden te worden. Dit vraagt echter om een specifiek eigen beleid. Het beleid is gericht op:

1. continuering van de bestaande activiteiten binnen de bestaande bouwmogelijkheden conform het geldende bestemmingsplan.
2. via ontheffing is onder voorwaarden uitbreiding van de bouwmogelijkheden toegestaan om de continuïteit te waarborgen en milieuhygiënische verbeteringen door te voeren. Onder voorwaarden is uitbreiding naar de westzijde van de Geul, gelegen binnen de rode contour, hierdoor met een ruimtelijke afweging mogelijk.
3. binnen de gehele bestemming is de opslag van emballage en dergelijke toegestaan tot een hoogte van 7,5 m, onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldaan wordt aan de parkeerbehoefte.
4. ter plaatse is geen bedrijfswoning toegestaan.
5. ondergeschikte dagrecreatieve activiteiten zoals rondleidingen en een museum zijn toegestaan.



Het bouwvlak.

Binnen de bestemming Bedrijf-Bierbrouwerij is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwingmogelijkheden zijn hierbij overgenomen.

7.7 Bedrijf – Verkooppunt Motorbrandstoffen

Het beleid

Voor Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen is het volgende beleid van toepassing;

1. het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
3. de verkoop van motorbrandstoffen is toegestaan.
4. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Het bouwvlak.

Binnen de bestemming Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte en de risico contour is een beperkte uitbreiding mogelijk. Belangrijkste oorzaak hiervan is de ligging tussen de woonbebouwing.

De bouwaanduiding bijgebouwen

Binnen de bestemming is de bouwaanduiding bijgebouwen opgenomen. De uitgangspunten zoals opgenomen onder de woonbestemming zijn hier van toepassing.

7.8 Bedrijventerrein

Het beleid

Voor bedrijventerreinen is de volgende gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig:



1. het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.

2. bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechtert (uitwisseling tot milieucategorie 3.1 mogelijk) en een toename van nadelige effecten op de omgeving, bijvoorbeeld parkeerdruk, wordt voorkomen. Tussen het bedrijventerrein en de woonomgeving is voor een groot deel een groene buffer gelegen. Naar de woonomgeving toe geredeneerd zijn echter niet alle bedrijven zomaar in te passen. Een toegesneden lijst geeft aan wat nog acceptabel is (bijlage 2 bij de regels).

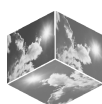
3. Nieuwvestiging van bedrijven met een milieucategorie van categorie 3.2 en hoger worden niet toegestaan, ook niet via ontheffing. Gelet op het karakter van de kern Wijk, bepaald door woningen en enkele voorzieningen, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten bezwaren van milieutechnische aard ongewenst.

4. de verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.

5. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan waarbij het niet de bedoeling is dat de bedrijfsfunctie komt te vervallen en ter plaatse uitsluitend gewoond wordt.

Het bouwvlak.

Binnen de bestemming Bedrijventerrein is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is voor de meeste bedrijven de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Belangrijkste oorzaak hiervan is de ligging tussen de woonbebouwing.



7.9 Bestemming Centrum – 1

Het beleid

In het centrum van de kern Wijlre is een grote verscheidenheid aan functies aanwezig. Het gebied dat in de ontwikkelingsvisie als centrumzone is aangeduid wordt onder de bestemming Centrum – 1 gebracht. Het beleid binnen deze bestemming is gericht op:

1. onder voorwaarden is uitwisseling van de diverse functies in de vorm van detailhandel, dienstverlening, kantoor, horeca, kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen en wonen toegestaan. Dit draagt bij aan de noodzakelijke dynamiek van deze voorzieningen in de gemeente Gulpen-Wittem. Hierdoor is het ook altijd mogelijk om de functies af te stemmen op het aanwezige draagvlak.
2. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd.

Het bouwvlak en de bouwaanduiding bijgebouwen

Binnen de bestemming Centrum –1 zijn soms een bouwvlak en een vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen opgenomen en soms is alleen een bouwvlak opgenomen. In de meeste gevallen is dit in overeenstemming met de vigerende regeling. Overeenkomstig deze regeling zijn er nog genoeg uitbreidingsmogelijkheden. Belangrijkste oorzaak hiervan is de redelijk veel aanwezige vrije ruimte in het centrumgebied.

Voor het overige gelden voor het bouwvlak de uitgangspunten zoals opgenomen onder de bestemming Wonen. Ook voor de bouwaanduiding bijgebouwen zijn deze van toepassing.

7.10 Bestemming Dienstverlening

Het beleid

Dienstverlenende functies zijn hoofdzakelijk binnen de bestemming Centrum – 1 aanwezig. Een enkele locatie met de bestemming Dienstverlening is binnen de woonomgeving gelegen. Op zijn huidige locatie is deze functie dan ook toegestaan. Het is niet wenselijk dat er buiten de bestemming Centrum – 1 nieuwe



dienstverlenende functies worden opgericht. Het beleid is primair gericht op:

1. voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kan worden gebruikt.

2. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar.

Het bouwvlak

In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken. De bestaande hoofdgebouwen zijn binnen het bouwvlak opgenomen. In sommige gevallen is gezien de aanwezige fysieke ruimte uitbreiding nog mogelijk.

De bouwaanduiding bijgebouwen

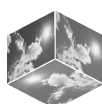
Binnen de bestemming is de bouwaanduiding bijgebouwen opgenomen. De uitgangspunten zoals opgenomen onder de woonbestemming zijn hier van toepassing.

7.11 Bestemming Groen

Het beleid

Groen maakt onderdeel uit van de openbare ruimte en is als onderdeel hiervan op de verbeelding voorzien van een afzonderlijke bestemming. Het beleid in deze is:

1. structureel groen en daarvan deel uitmakende monumentale, beeldbepalende beplanting zijn voor de gemeente identiteitsbepalende bestemmingsplanelementen binnen de bebouwde omgeving. De omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Gulpen-Wittem, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de (woon)omgevingskwaliteit gegarandeerd blijven.



2. binnen de bestemming groen zijn speelvoorzieningen (zoals een schommel, glijbaan en klimrek) en straatmeubilair overal toegestaan.

7.12 Bestemming Horeca

Het beleid

De bestemming Horeca is hoofdzakelijk toegestaan binnen de bestemming Centrum - 1. Daarnaast zijn er aan de Elkenraderweg 1 en de Parallelweg 30 horecagelegenheden aanwezig. Deze zijn toegestaan op de huidige locatie.

Het is niet wenselijk dat er horecagelegenheden worden opgericht op andere locaties binnen de woonomgeving. Dit in verband met eventueel overlast door geluid en parkeren van bezoekers. Het beleid van de gemeente geeft dan ook de voorkeur aan het onderbrengen van horecavoorzieningen binnen de bestemming Centrum – 1. Het beleid is primair gericht op:

1. voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kan worden gebruikt.

2. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar.

Het bouwvlak

In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken. De bestaande hoofdgebouwen zijn binnen het bouwvlak opgenomen. In sommige gevallen is gezien de aanwezige fysieke ruimte uitbreiding nog mogelijk.

7.13 Bestemming Kantoor

Het beleid

Kantoorfuncties zijn hoofdzakelijk binnen de bestemming Centrum – 1 aanwezig. Daarnaast zijn er aan de



Elkenraderweg 8 en de Valkenburgerweg 3 kantoren aanwezig. Deze zijn toegestaan op de huidige locatie.

Het beleid is primair gericht op:

1. voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kan worden gebruikt.

2. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar.

Het bouwvlak

In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken. De bestaande hoofdgebouwen zijn binnen het bouwvlak opgenomen. In sommige gevallen is gezien de aanwezige fysieke ruimte uitbreiding nog mogelijk.

7.14 Bestemming Maatschappelijk

Het beleid.

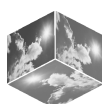
Maatschappelijke doeleinden zijn zaken die goed passen en noodzakelijk zijn in de kern Wijlre, daarom zijn ze qua beleid primair te handhaven

1. voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kunnen worden gebruikt.

2. een uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar.

Het bouwvlak.

Voor de bestemming Maatschappelijk is het bouwvlak afgestemd op de bestaande bebouwing.



Betreft het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bijvoorbeeld de kerk, dan is het bouwvlak strak om deze bebouwing gelegen. In de meeste overige gevallen is een ruim bouwvlak opgenomen, zodat het altijd mogelijk nieuwe ontwikkelingen passend binnen de aanwezige fysieke ruimte mogelijk te maken.

7.15 Recreatie – Verblijfsrecreatie

Het beleid

Verspreid over de kern zijn er nog drie solitaire locaties met verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het beleid is erop gericht om deze voorzieningen zoveel mogelijk in stand te houden om zo de toeristisch-recreatieve functie van Wijlre te kunnen waarborgen.

Het bouwvlak

Voor de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie is een ruim bouwvlak opgenomen, zodat het altijd mogelijk is om nieuwe ontwikkelingen passend binnen de aanwezige fysieke ruimte in te passen.

7.16 Recreatie – Volkstuinen

Het beleid

Aan de rand van de woongebieden is een volkstuin te vinden. Het beleid is erop gericht om deze voorziening zoveel mogelijk in stand te houden om zo de recreatieve functie van Wijlre te kunnen waarborgen. Daarnaast fungeert het als buffer naar het aangrenzende bedrijventerrein.

Het bouwvlak

Voor de bestemming Recreatie – Volkstuinen is geen bouwvlak opgenomen.

7.17 Bestemming Wonen – 1

Het beleid

De bestemming Wonen – 1 is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, beoogde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen.



Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe (ter vervanging van bestaande) woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen.

2. Onder de bestemming Wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 100 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus rechtstreeks toegestaan, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Consument verzorgende en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via ontheffing met een gelijke maatvoering.

3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is niet toegestaan.

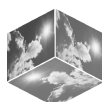
4. het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.

5. het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden en beeldkwaliteit.

6. intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen.

7. garageboxen in aparte complexen worden nader aangeduid binnen de bestemming Wonen. Immers daarin moet tot uitdrukking komen, dat er geen verband zal en mag zijn, met activiteiten (gebruik) die men thuis wel in de garage mag doen (hobby's e.d.). Uitgangspunt is alleen stalling van motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie in een garagebox.

8. het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming Wonen is zonder meer mogelijk. Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van de gezinssa-



menstelling (bijv. 3-generatie gezin). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden. Een mantelzorgvoorziening is binnen de bestaande woning met aanbouwen maar ook in vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Echter geldt daarbij dat:

- de noodzaak dient te worden aangetoond;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waardoor die van omwonenden en bedrijven;
- het maximale oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 70 m² bedraagt;
- geen nieuwe zelfstandige woning ontstaat bij beëindiging van de mantelzorgsituatie.

Het bouwvlak

In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken. In de meeste gevallen bestaat dit gebouw (de woning) uit twee bouwlagen.

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een uitbreidingsmaat van ongeveer 4 à 5 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Daarnaast is bij het bepalen van het bouwvlak rekening gehouden met het vigerende bestemmingsplan.

De breedte van het bouwvlak is afgestemd op de huidige stedenbouwkundige verschijningsvorm van de woning. In de meeste gevallen is de breedte van het bouwvlak dan ook gelijk aan de breedte van de voorgevel. Hierdoor wordt het bestaande straatbeeld zoveel als mogelijk in stand gehouden en worden ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen.

Deze concrete bouw mogelijkheden zijn vertaald naar bouwvlakken op de verbeelding. Het voordeel hiervan is dat men gelijk kan zien wat waar gebouwd mag worden.



Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd en mag volledig bebouwd (hoofdgebouw en bijgebouw) worden tot ten hoogste 2 bouwlagen. Iedere afzonderlijke bouwlaag mag maximaal 3,50 meter hoog worden. De bebouwing dient afgedekt te worden met een kap van ten hoogste 60 graden. Indien een afwijkend aantal bouwlagen en alleen een plat dak is toegestaan wordt dit op de verbeelding aangegeven.

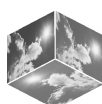
Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwde bijgebouwen), luifels en balkons zijn toegestaan. Voor erkers en balkons geldt dat de breedte niet meer dan 70% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt. De diepte van een erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt en de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt.

De bouwaanduiding bijgebouwen

Binnen het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen mogen bijgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op het bouwperceel in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw. Op perceelsniveau wordt dus aangegeven waar bijgebouwen gerealiseerd mogen worden.

Aan de voorzijde is de grens van de bouwaanduiding bijgebouwen afgestemd op huidige stedenbouwkundige beeld in een bepaalde straat. Zijn bijvoorbeeld de meeste garages/bergingen in een straat op drie meter achter de voorgevel gelegen, dan is de grens van de bouwaanduiding op die 3 meter gelegd. In andere situaties kan het voorkomen dat de garages/bergingen over het algemeen op één meter achter de voorgevel zijn gelegen. De grens van de bouwaanduiding bijgebouwen is hier dan op afgestemd.

In hoeksituaties is de grens van de bouwaanduiding bijgebouwen in de meeste gevallen afgestemd op de voorgevelrooilijn van de achterliggende woning. Dit om het uitzicht en de verkeersveiligheid bij de achterliggende woning te waarborgen. In sommige gevallen kan hiervan afgeweken worden.



De situering van de bijgebouwen wordt dan bepaald aan de hand van de gewenste situatie ter plaatse. Hierbij wordt gekeken naar het straatbeeld en de gewenste stedenbouwkundige invulling van de locatie.

Voor vrijstaande hoofdgebouwen geldt dat een van de zijerven vrij van aan- en bijgebouwen dient te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 meter achter de voorgevelrooilijn. Dit om het open karakter te waarborgen (bijvoorbeeld aan de kernranden).

Voor wat betreft de afmetingen van bijgebouwen geldt dat de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofdgebouw. Bijgebouwen mogen plat dan wel met een kap van ten hoogste 60 graden worden afgedekt.

De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer dan 70 m² bedragen. Daarbij dient ten hoogste 50% van het bij de woning behorende deel van het perceel waar bijgebouwen zijn toegestaan bebouwd worden. Onder voorwaarden is het in sommige gevallen mogelijk om ontheffing tot 100 m² te krijgen.

Hierbij dient bestaande niet als woning of daarbij behorend bijgebouw te worden gesloopt ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Overige regels

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,6 meter. Voor erfafscheidingen gelden aanvullende regels. De hoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan 1,0 meter voor de naar de weg gekeerde bouwgrens. Achter de naar de weg gekeerde bouwgrens bedraagt de hoogte maximaal 2,0 meter. De hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken bedraagt maximaal 6,0 meter.



7.18 Bestemming Wonen – 2

Het beleid

Het beleid voor de bestemming Wonen – 2 is gelijk aan dat van de bestemming Wonen – 1 echter betreft het hier cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waarvoor ruimere gebruiksmogelijkheden worden toegestaan. Het specifieke beleid voor de bestemming Wonen – 2 is gericht op:

1. het behoud van monumentale en karakteristieke panden door het onder voorwaarden toestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Daaraan ondergeschikt zijn toegestaan wellness, culturele, educatieve en sociale activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat er ten allen tijde een woonfunctie aanwezig is.

2. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is in de cultuurhistorische waardevolle bebouwing toegestaan. Daarbij gelden de voorwaarden dat de afzonderlijke woningen na splitsing een inhoud van tenminste 350 m³ dienen te bezitten en geen negatieve (milieu)effecten ontstaan voor de omgeving. Bebouwing die op het perceel aanwezig is doch niet aangemerkt is als waardevol komt hiervoor niet in aanmerking.

3. het onder voorwaarden toestaan van een nieuwe woning in een cultuurhistorisch waardevol vrijstaand bijgebouw

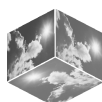
4. het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.

Voor het overige gelden dezelfde bepalingen (ook ten aanzien van het bouwvlak en indien aanwezig voor de bouwaanduiding bijgebouwen) als voor de bestemming Wonen. Zie hiervoor paragraaf 7.17.

7.19 Bestemming Wonen – 3

Het beleid

In het oosten van de kern is een locatie aangewezen speciaal bedoeld voor woonwagens. Het is niet wenselijk dat er woonwagens worden opgericht op andere locaties binnen het plangebied. Het beleid is primair gericht op:



1. sanering van het huidige aantal standplaatsen.
2. woonwagens/chalets en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Buiten het bouwvlak is het niet toegestaan een woonwagen te stallen, chalet en/of bijgebouw op te richten.

Het bouwvlak

In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen, in deze de woonwagens of chalets en bijbehorende bijgebouwen worden opgericht. De woonwagen/woning mag niet groter zijn dan 105 m². Aan bijgebouwen is maximaal 45 m² toegestaan.

7.20 Bestemming Bedrijfs-Nutsvoorziening, Verkeer en Water

Het beleid

Sommige bestemmingen/functies spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeersruimte, verblijfsruimte, water en nutsvoorzieningen.

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. water is specifiek bestemd in het kader van de waterhuishouding c.q. de primaire functie van de watergang.

Het bouwvlak

Alleen binnen de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de nutsgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is uitbreiding meestal niet mogelijk.



7.21 Dubbelbestemmingen

Het beleid

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Dit houdt in dat indien het bepaalde in een dubbelbestemming op gespannen voet kan staan met de regels van de onderliggende bestemming. Het bepaalde in de dubbelbestemming gaat voor.

De dubbelbestemmingen zijn naar twee hoofdgroepen te verdelen:

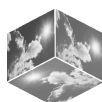
- Waarde (cultuurhistorie);
- Waterstaat (beschermingszone waterloop, inundatiegebied en meanderzone).

7.22 Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie

Het beleid

Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

1. gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.
2. op de binnen de bestemming gelegen beschermde rijksmonumenten, aangewezen ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988, is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing.
3. voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale en karakteristieke gebouwen en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeling, zoals deze zijn vastgelegd in de aanwijzing tot rijksmonument en karakteristiek pand. Bij aanpassingen en verbouwingen dient advies ingewonnen bij de Monumentencommissie en/of een deskundige



4. naast de instandhouding van de afzonderlijke monumentale en karakteristieke gebouwen en bouwwerken wordt gestreefd naar bescherming van de samenhangende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundige beeld van de straatwanden.

7.23 Dubbelbestemming Waterstaat-Inundatiegebied

Het beleid binnen deze gebieden is primair gericht op het bieden van ruimte voor inundatie, het bieden van ruimte voor mogelijke overstroming van de beek. Ter uitvoering van dit beleid wordt aangesloten bij de bepalingen uit de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

7.24 Dubbelbestemming Waterstaat-Meanderzone

Het beleid binnen deze gebieden is primair gericht op het bieden van ruimte voor meandering, het bieden van ruimte voor de verlegging van de bedding van de beek. Ter uitvoering van dit beleid wordt aangesloten bij de bepalingen uit de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

7.25 Dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen

Het beleid

Watergang de Geul loopt door een klein gedeelte van de zuidwestelijke rand van de kern. Op een plaats valt deze samen met de bestemming 'Verkeer' door de aanwezigheid van verbindingroutes bijbehorende deze bestemming.

Ten behoeve van het onderhoud van de watergang dient een zone aan weerszijden van de watergang vrij van bebouwing te worden gehouden. Hierdoor is het voor het Waterschap mogelijk om de watergang te bereiken. De bijzondere kwaliteiten van de Geul dienen gewaarborgd te blijven en te worden ingepast in het bestemmingsplan.

7.26 Aanduidingen

Behalve (dubbel)bestemmingen worden binnen het bestemmingsplan aanduidingen onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van (dubbel)bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen.



7.27 Gebiedsaanduiding

milieuzone – geurzone

Het beleid

Ten zuiden van de kern is een RWZi gelegen. Deze brengt een milieuhinderzone met zich mee in de vorm van een geurcontour met een straal van ongeveer 200 meter (hinderwet-vergunning d.d. 26 januari 1993). De zuidelijk rand van het plangebied valt binnen deze contour. Binnen deze zone mogen geen geurgevoelige objecten worden opgericht.

7.28 Gebiedsaanduiding

vrijwaringszone – straalpad

Het beleid

Over de kern loopt een straalverbinding. Deze heeft een vrijwaringzone van 100 m aan weerszijde van de straalverbinding. Dit betekent dat binnen deze zone geen bouwwerken mogen worden opgericht met een hoogte van meer dan 20 m. boven peil.

7.29 Gebiedsaanduiding

wro – zone – wijzigingsbevoegdheid 1

Het beleid

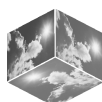
Voor een gebied in de kern staat in de naaste toekomst een herontwikkeling gepland. Het betreft de locatie Krommeweg / Gebr. Duschstraat. Het betreft de herinrichting van de omgeving van de basisschool mogelijk in combinatie met (starters)woningen. Door de schaal en omvang van het gebied is gekozen om deze zone apart aan te duiden zodat deze grootschalige herstructurering onder voorwaarden met een wijzigingsplan mogelijk kan worden gemaakt. Voor dit gebied is de 'Gebiedsvisie basisschool Op de Tien Bunder en omgeving, Wijlre' d.d. 8-2-2010 opgesteld

7.30 Gebiedsaanduiding

wro-zone - wijzigingsgebied 2

Het beleid

Ten zuiden van de volkstuinten is een groenzone gelegen. In de toekomst kunnen hier mogelijk een beperkt aantal bedrijfswoningen gerealiseerd worden voor de achterliggende bedrijven aan de Industrieweg. Momenteel zijn hiervoor nog geen concrete ontwikkelingen. Bij de invulling van de wijzigingsbevoegdheid zal aangetoond moeten worden dat de bedrijfswonin-



gen kunnen voldoen aan alle mogelijke vereisten en dat het geen nadelige gevolgen heeft voor het aangrenzende woongebied.

7.31 Gebiedsaanduiding

wro - rode - contour

Omdat de rode contour directe betekenis heeft voor belanghebbenden wordt deze op de plankaart/verbeelding aangegeven. De rode contour zal als gebiedaanduiding overig met als naam 'rode contour' worden aangegeven. Ter plaatse van deze aanduiding geldt de regeling, zoals opgenomen in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg d.d. 24 juni 2005.

7.32 Functieaanduiding

Het beleid

Deze functieaanduidingen betreffen functies die gekoppeld zijn aan een bepaalde bestemming. De aanduiding 'garage' behoort tot de garageboxen bijbehorende de bestemming 'Wonen'.

7.33 Algemene bouwregels

Bestaande afstanden en andere maten

Indien de maten zoals die zijn opgenomen in de regels afwijken van de maten van bestaande bouwwerken (hoofdgebouwen en bijgebouwen) die gebouwd zijn in overeenstemming met de Woningwet., mogen deze bestaande maten als maximaal toelaatbaar worden beschouwd.

In geval van herbouw van deze bouwwerken mogen deze uitsluitend op dezelfde plaats worden teruggebouwd.

Ondergronds bouwen

Onder bouwwerken (hoofdgebouwen en bijgebouwen) mag een ondergronds bouwwerk opgericht worden. De maximale verticale bouwdiepte bedraagt 4 meter. Daarnaast mag per bouwperceel maximaal 1 niet-overdekt zwembad worden gebouwd.



Nadere eisen

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouwvlak en het vlak bouwaanduiding bijgebouwen op maat afgestemd op het bouwperceel) pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden.

De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven van de situering binnen een afwijkingspercentage van 10% moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit het oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot: nadere eisen.

7.34 Bijlagen

Bij de regels zijn vier bijlagen opgenomen, te weten:

bijlage 1.: overzicht beschermde monumenten en karakteristieke bebouwing

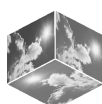
bijlage 2.: toegesneden lijst van bedrijfstypen

bijlage 3.: overzicht consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven en aan huis gebonden beroepen

bijlage 4: bestemming Gemengd – Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Bijlage 1 geeft een overzicht van de beschermde monumenten en karakteristieke bebouwing in de gemeente Gulpen-Wittem. Deze zijn op de verbeelding apart bestemd.

De lijst met karakteristieke panden is aangevuld met panden die op de MIP-lijst staan. Dit zijn panden die als monument geïnteriseerd zijn, maar uiteindelijk niet de status hebben gekregen. De gemeente Gulpen-Wittem merkt deze panden in het kader van het bestemmingsplan als karakteristiek aan. Bij het bepalen of panden een karakteristieke waarde hebben, is bij het opstellen van de MIP-lijst getoetst aan de volgende architectonische en kunsthistorische criteria:



1. het object is een goed voorbeeld van een stijl of bouwtrant of van het werk van een architect, is gaaf van stijl en detaillering terwijl eventuele latere wijzigingen het architectonische beeld niet storen;
2. het object vertegenwoordigt vanuit architectonisch historisch oogpunt gezien een bouwstijl die kenmerkend is voor een bepaalde periode en geeft afzonderlijk of samen met andere de historische stedenbouwkundige ontwikkeling aan;
3. het object vertegenwoordigt een onvervangbare bouwstijl, techniek of bouwtype.

In bijlage 2 zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten voor de bestemmingen bedrijf en bedrijventerrein opgenomen. Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua omvang en aard passen binnen het ruimtelijk schaalniveau en karakter van het plangebied.

Bijlage 3 geeft een overzicht van welke beroepen vallen onder consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven en welke beroepen vallen onder aan huis gebonden beroepen.

In bijlage 4 is het artikel Gemengd – Vrijkomende Agrarische Bebouwing opgenomen. De bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf kan in deze bestemming gewijzigd worden.



8.1 De te volgen procedure

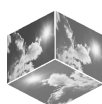
Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspraak
 - Mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
 - Mogelijkheid om zienswijzen in te dienen
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
 - Mogelijkheid om beroep in te stellen
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

Op het voorontwerp van het bestemmingsplan kunnen door iedereen inspraakreacties ingediend worden. In het kader van het ontwerp is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State. Hiervoor dient in de fase van het ontwerp een zienswijze ingediend te zijn of dient het plan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd te zijn. 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 Inventarisatie

Voorafgaand aan de bestemmingsplanopstelling heeft en inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij is voor de kern aangegeven wat het huidige gebruik is. Dit gebruik is vergeleken met het huidige beleid c.q. het voorgerende bestemmingsplan. De waargenomen afwijkingen zijn middels een raster op kaart weergegeven.





1 inventarisatiekaart
Wijkre, deel noord

Aan de hand van deze kaart dient in het vervolg van het proces afgewogen te worden of het huidige gebruik ook overeenkomt met het gewenste toekomstige beleid. Uiteindelijk zal dit doorvertaald worden op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding.

8.2.1 Informatieavonden

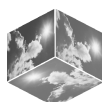
De inventarisatiekaarten en de beleidsnotitie zijn op 7 januari aan de inwoners van de kern Wijkre en belangstellenden gepresenteerd. Tevens zijn de kaarten en de beleidsnotitie op de website van de gemeente geplaatst. Tegelijkertijd zijn de kaarten in het gemeentehuis opgehangen.



1 inventarisatiekaart
Wijlre, deel zuid



Inwoners en belanghebbenden zijn hierdoor al in een vroeg stadium bij het bestemmingsplanproces betrokken en hebben de gelegenheid gehad om hun reactie op de inventarisatiekaart en de beleidsnotitie te geven. Deze reacties hebben op een aantal plakken geleid tot aanpassingen. Deze zijn op de definitieve inventarisatiekaart verwerkt. De inventarisatiekaarten zijn als losse bijlage, schaal 1:1000, bijgevoegd.



Het gehele beleid is in de raadvergadering van 2 april 2009 vastgesteld.

8.2.2 De inloopmiddag

In de week 3 van 12 t/m 16 januari 2009 zijn enkele inloopmiddagen gehouden. Belangstellenden konden zich voor deze middag opgeven om persoonlijk een bepaalde aangelegenheid toe te lichten. 15 personen hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Waar nodig en mogelijk is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de besproken kwestie.

8.2.3 De status van de inventarisatiekaart

Aan de inventarisatiekaart is geen juridische status verbonden. De kaart is in een vroeg stadium van de planvorming opgesteld om te kunnen communiceren met de burgers. De intentie van de kaart was om de burgers tijdens een informatieavond inzicht te geven op wat vanaf de straat het waargenomen gebruik op een locatie is. Mocht dit niet overeenkomen met het daadwerkelijke gebruik, dan werd de burger in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren. Aan de hand van deze reacties is de inventarisatiekaart aangepast.

Op basis van het gebruik en de geldende bestemmingen is van daaruit de bestemmingsplanverbeelding opgesteld. De inventarisatiekaart moet dan ook puur en alleen gezien worden als communicatiemiddel. Aan deze kaart kunnen, wanneer dat aan de orde mocht komen, dan ook geen rechten ontleend worden.

8.3 Het vooroverleg en watertoets

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkte-rein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, zijn bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het vooroverleg.

De nutsbedrijven zijn aangeschreven teneinde hen in de gelegenheid te stellen de afzonderlijke belangen aan te geven. De belangen zijn vervolgens door middel van de regels beschermd.



Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door de Provincie Limburg, VROM-inspectie en Waterschap Roer en Overmaas. De reacties zijn opgenomen in de 'Reactienota'. Het standpunt van Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de reacties is eveneens opgenomen in de 'Reactienota'. Het bestemmingsplan is conform dit standpunt aangepast. Een overzicht van de aanpassingen is opgenomen in bijlage 2.

De 'Reactienota' is als losse bijlage beschikbaar.

8.4 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 9 juni tot en met 20 juli 2009. Van de inspraak is door Burgemeester en Wethouders een eindverslag vastgesteld. Dit eindverslag is opgenomen in de 'Reactienota'. Een overzicht van de aanpassingen naar aanleiding van de inspraak is opgenomen in bijlage 3.

De 'Reactienota' is als losse bijlage beschikbaar.

8.5 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 17 december 2009 tot en met 28 januari 2010.

Tijdens de ter inzage legging heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijze in te dienen.

Van deze mogelijkheid hebben tien personen en instanties gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien. In de 'Reactienota' is deze beoordeling opgenomen. Een overzicht van de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 4.

Tijdens de ter inzage legging is het bestemmingsplan ambtelijk beoordeeld. Naar aanleiding van deze beoordeling dienen nog een aantal wijzigingen doorgevoerd te worden. In bijlage 5 is een overzicht van de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

