

bestemmingsplan Kern Eys
gemeente Gulpen - Wittem

status: vastgesteld door raad
datum: 19 mei 2011
projectnummer: 151080
adviseur: RNU/LDE



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





TOELICHTING



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
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	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Plangebied	4
2.1	Gulpen-Wittem en de omgeving van het plangebied	4
2.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
2.3	Het plangebied	5
3	Beleidskader Rijk, provincie, regio en gemeente	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Rijksbeleid	6
3.3	Provinciaal beleid	7
3.4	Regionaal beleid	8
3.5	Gemeentelijk beleid	9
4	Huidige situatie	13
4.1	Analyse met behulp van de lagenstructuur	13
4.2	De ondergrond	13
4.3	Ruimtelijke structuur	14
4.4	Functionele structuur	17
4.5	Concrete ontwikkelingen in de nabije toekomst	19
5	Ontwikkelingsvisie kern Eys	20
5.1	Inleiding	20
5.2	Centrumzone	22
5.3	Economische zone	23
5.4	Maatschappelijke zone	24
5.6	Woonzone	24
6	Planologische toetsing	26
6.1	Milieu	26
6.2	Geluidhinder	26
6.3	Bodem- en grondwaterkwaliteit	26
6.4	Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	26
6.5	Externe veiligheid	27
6.6	Milieuhindercontourenonderzoek	27



6.7	Milieubescherming	27
6.8	Geurhinder	28
6.9	Archeologie en cultuurhistorie	28
6.10	Flora en fauna	29
6.11	Water	29
6.12	Kabels en leidingen	31
6.13	Uitvoerbaarheid	31
7	Juridische opzet	32
7.1	Inleiding	32
7.2	De bestemmingen	32
7.3	Bestemming Agrarisch	32
7.4	Bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf	33
7.5	Bestemming Bedrijf	34
7.6	Bestemming Centrum - 1	35
7.7	Bestemming Centrum - 2	37
7.8	Bestemming Groen	37
7.9	Bestemming Horeca	38
7.10	Bestemming Maatschappelijk	38
7.11	Natuur	39
7.12	Bestemming Recreatie – Volkstuin	40
7.13	Verkeer, Water – Primair Water en Bedrijf - Nutsvoorziening	40
7.14	Bestemming Wonen - 1	40
7.15	Bestemming Wonen - 2	43
7.16	Bestemming Wonen - 3	44
7.17	Dubbelbestemmingen	44
7.18	Dubbelbestemming Leiding-Riool	44
7.19	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie	45
7.20	Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie	45
7.21	Dubbelbestemming Waarde - Ecologie	46
7.22	Dubbelbestemming Waterstaat - Grondwaterbeschermingsgebied	46
7.23	Dubbelbestemming Waterstaat - Meanderzone	46
7.24	Dubbelbestemming Waterstaat – Beschermingszone primair water	46
7.25	Waterstaat - Waterwingebied	46
7.26	Aanduidingen	46
7.27	Gebiedsaanduiding ‘wro-zone - rode contour’	47
7.28	Gebiedsaanduiding ‘milieuzone – geurzone’	47
7.29	Functieaanduiding	47
7.30	Algemene bouwregels	47
7.31	Bijlagen	48



8	Procedure	49
8.1	De te volgen procedure	49
8.2	Inventarisatie	49
8.3	Het vooroverleg en watertoets	50
8.4	Inspraak	51
8.5	Ontwerp bestemmingsplan	51







kern Eys

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Gulpen - Wittem

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 Eys 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 bouw mogelijkheden 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.

1.2 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 Eys gelden diverse bestemmingsplannen. Deze plannen dateren uit diverse periodes en hebben geen eenduidig beleid.

In tegenstelling tot vroeger wordt in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro in werking getreden 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 gezien 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 is gewenst voor de hele kern één planologisch toetsingskader te hebben.

In het uiterste geval is misschien zelfs sprake van rechtsongelijkheid. Het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Eys 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 Eys de volgende bestemmingsplannen van kracht:

1. bestemmingsplan Eys-Overeys, vastgesteld d.d. 21-9-1971 en goedgekeurd d.d. 8-12-1972;
2. bestemmingsplan Overeys, vastgesteld d.d. 10-1-1978 en goedgekeurd d.d. 14-8-1978; uitwerking van het gebied met de bestemming woondoeleinden (fase I) van het bestemmingsplan Overeys, vastgesteld d.d. 7-2-1979 en goedgekeurd d.d. 1-5-1979;
3. bestemmingsplan Overeys 2^e fase, vastgesteld d.d. 8-5-1984 en goedgekeurd d.d. 21-8-1984;
4. uitwerkingsplan Zwarte Brugweg, vastgesteld d.d. 14-3-1989 en goedgekeurd d.d. 2-5-1989;
5. bestemmingsplan Eys-Overeys planwijziging Piepertweg e.o. vastgesteld d.d. 24-9-1991 en goedgekeurd, niet onherroepelijk 21-4-1992, kroonbesluit 27-10-1993;
6. bestemmingsplan Eys-Zuid, vastgesteld d.d. 28-6-2007 en goedgekeurd d.d. 19-2-2008.

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 (op de) Woningwet (gebaseerde regeling voor o.a. 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 rechtsgelijkheid. Het bestemmingsplan Kern Eys 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 Eys, 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 Eys 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 wordt 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.





indicatie plangebied



indicatie plangebied



indicatie plangebied



indicatie plangebied



indicatie plangebied



indicatie plangebied

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 een “heerlijkheid” vormen zijn: Epen, Eys, Gulpen, Mechelen, 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.





2.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De kern Eys is in het noordoosten van de gemeente Gulpen-Wittem gelegen. De kern Eys heeft ruim 1700 inwoners en 780 woningen. Eys is gelegen tussen de kernen Simpelveld en Gulpen, ten noorden van de spoorlijn (het miljoenenlijntje). De kern Eys is een langgerekt dorp dat is gelegen in het beekdal van de Eyserbeek. Deze beek vindt zijn oorsprong in de buurt van Bocholtz en stroomt van oost naar west door Simpelveld, Eys, langs Cartils om daarna uit te monden in de Geul. Eys wordt door de beek dus in tweeën gesplitst, het oostelijke gedeelte van de kern wordt dan ook Overeys genoemd, omdat het vanaf het oude dorp gezien aan de overzijde van de beek is gelegen.

2.3 Het plangebied

Het plangebied omvat in hoofdzaak de gronden en bebouwing die binnen de bebouwde kom zijn gelegen. Het gaat hierbij om de doorgaande weg met de aangrenzende woongebieden die voornamelijk aan zuidkant van deze weg zijn gelegen. In de kern Eys-Overeys is één basisschool en kerk gelegen. Aan de Mesweg en in de omgeving van de kerk zijn enkele voorzieningen gelegen. In de kern zijn enkele agrarische bedrijven gelegen en aan de Mr. Dr. Froweinweg is één garagebedrijf gevestigd.





3 Beleidskader Rijk, provincie, regio en gemeente

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);
- Nationaal Waterplan (2009).

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

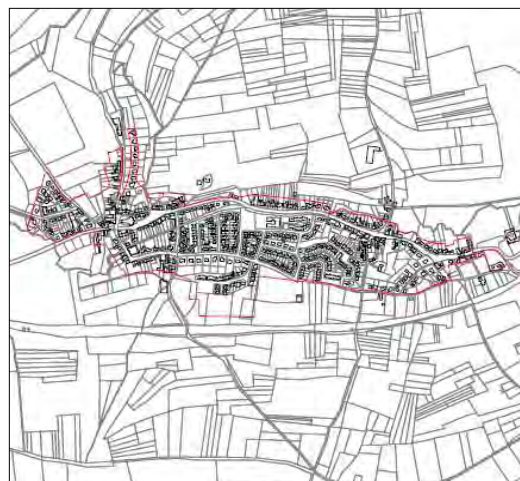
Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei met daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. De provincie Limburg is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor het nationale landschap Zuid-Limburg. Hierin dienen de kernkwaliteiten nader uitgewerkt 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, beoogd de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. De kern Eys 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 versterking van archeologische waarden nagenoeg nihil.





Uitsnede POL, perspectieven



rode contour, Eys

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

Het Nationaal Waterplan (structuurvisie) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is gelijktijdig met de Waterwet, op 22 december 2009 in werking treden. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

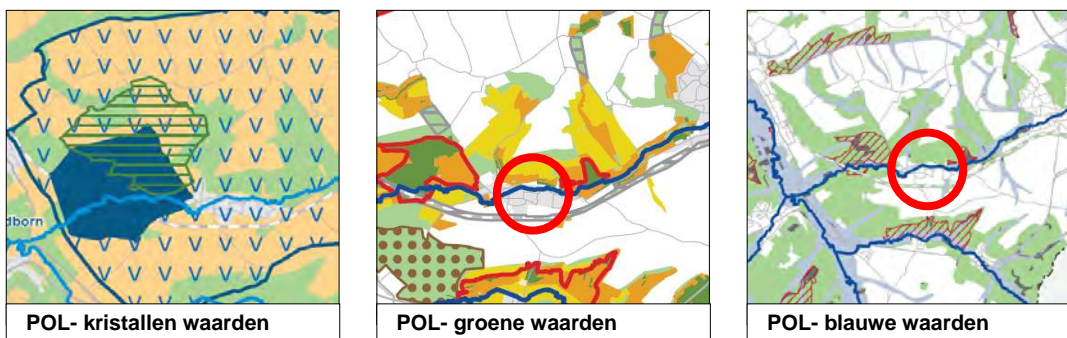
3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is hoofdzakelijk vastgelegd in:

- Ruimte voor Limburg, Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006, actualisatie 2008 en 2010);
- POL-herziening op onderdelen EHS;
- POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg;
- POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering;
- Limburgs Kwaliteitsmenu (2010);
- Provinciale Woonvisie.

In het POL heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht. De kern Eys 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 Eys gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland en het freatisch grondwaterbeschermingsgebied.

Het groene raamwerk begrenst Eys 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.

Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd.

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.

Rondom de kern Eys is een rode contour gelegen waarbinnen ontwikkelingsmogelijkheden met bebouwing mogelijk zijn. Buiten deze contour is nieuwbouw van stedelijke functies, wonen en bedrijvigheid, als gevolg van de POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering in beginsel niet langer mogelijk.

Daarnaast maakt Eys 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 het bestemmingsplan door ruimte te geven aan het landschap en indringend groen. 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!;
- (Concept) Regionale woonvisie 'Maastricht-Mergelland 2010-2020'.



Uitgangspunt van de toeristische visie 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. De woonvisie is gericht op het toewerken naar een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking en die goed is toegerust voor het opvangen van toekomstige ontwikkelingen.

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-Wittem;
- Groenstructuurplan Gulpen-Wittem (november 2007);
- Mantelzorg;
- Handhaving: Handhavingsbeleid en –programma;
- Structuurvisie Gulpen-Wittem (26 februari 2003);
- Strategische visie (18 februari 2009).

De kracht van de kern wordt bepaald door de dynamiek. Er moet een goede infrastructuur worden geboden op een breed veld van aandachtsgebieden (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 Eys 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 de centrumzone is onder voorwaarden de ontwikkeling van recreatieve functies mogelijk.

De gemeente Gulpen-Wittem 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.



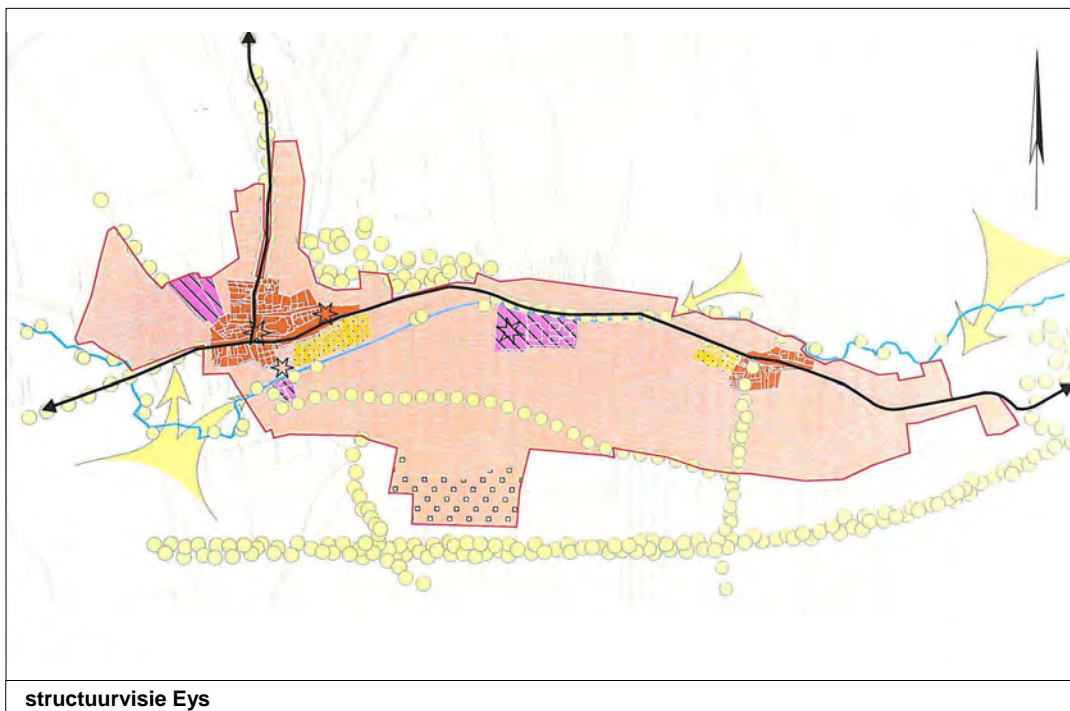


Het ontwikkelen van het toeristisch recreatief aanbod en voorzieningen kan door het imago en de naamsbekendheid ook doorwerken op andere sectoren in het gebied. De ontwikkelingskansen voor de toekomst zijn te vinden in het creëren van een divers toeristisch recreatief aanbod op het gebied van landschap, 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.

In het kader van de waterproblematiek zijn rond Eys een aantal regenwaterbuffers aangelegd. De leeglopen van de waterbuffers aan het miljoenenlijntje zijn voorzien van regenwaterrioleringen waarmee tevens capaciteitsproblemen in het riool worden opgelost en afkoppelen van verhard oppervlak wordt via het regenwaterriool mogelijk. Hoogste prioriteit krijgt het regenwaterriool vanaf de Grachtstraat naar de brug Wezelderweg. Zoveel mogelijk gemengd rioolwater zal worden doorgevoerd naar de westzijde van Eys-Overeys om daar in een nog aan te leggen bergbezinkbassin te worden geleid. Binnen het bestemmingsplan zullen daar waar denkbaar de mogelijkheden, in de vorm van infiltratie- en bergingsvoorzieningen, worden geboden om knelpunten op te lossen.

De ruimtelijke hoofdstructuur binnen het huidige Eys, de Mr. Dr. Froweinweg - Mesweg, wordt met groen ondersteund ter geleiding van deze structuur en het verhogen van het groene karakter van Eys. De nadruk ligt op het benadrukken van het oude centrum van Eys, met als (letterlijke) hoogtepunt de motte, vanwaar men een prachtig uitzicht heeft over de kern.





De huidige functionele hoofdstructuur wordt gevormd door de Mr. Dr. Froweinweg - Mesweg, die de centrale spil vormt in de verbindingen met Simpelveld, Wittem en Ubachsberg. Het reguliere doorgaande verkeer wordt ver buiten de kern omgeleid. Het verkeer is dan ook meer van lokale aard, met daarnaast een stroom van recreatieverkeer en sluipverkeer.

De groene parels binnen de kern zijn:

1. de motte en omgeving;
2. de begraafplaats;
3. Kasteel Goedenraad.

De noordrand van Eys wordt gevormd door de Eyserbeek. De Eyserbeek stroomt slechts over korte lengte langs de Mesweg en is alleen daar direct beleefbaar. Hier is ook een laanbeplanting aanwezig van essen. Door deze beplanting, de relatief diepe ligging en de geringe afmetingen van de beek, is de beleving minimaal. De beek is wel belangrijk als laatste ruimtelijke scheiding tussen beide oorspronkelijke kernen.

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 bouw- en ruimtelijke regelgeving. Ook voor het objectgericht en gebiedsgericht werken is beleid opgesteld.



In de Structuurvisie wordt het beleid voor de kern Eys uitgezet. De kern vervult nagenoeg uitsluitend een woonfunctie. Zeer beperkt is kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. De agrarische bedrijvigheid is nagenoeg teruggedrongen tot een vijftal bedrijven aan de rand van de kern. Toeristisch-recreatief blijft de functie in hoofdzaak beperkt tot de hoge landschappelijke aantrekkelijkheid van de omgeving voor recreatief medegebruik, waarbij de kern Eys als uitvalsbasis fungeert. Een versterking van de betekenis voor de extensieve dagrecreatie in en rondom de kern is wenselijk van uit economisch oogpunt voor de kern zelf, alsmede met het oog op een spreiding van de dagrecreatieve druk op andere delen van de gemeente en de regio.

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

1. de verkeersproblematiek en verkeersveiligheid op primair de Mr. Dr. Froweinweg/Mesweg en secundair in de woonwijken, alsmede behoefte aan meer parkeerruimte;
2. het ontbreken van een centrum met ontmoetingsruimte;
2. de beperkte ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw.

In de 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.





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, natuur en voor cultuurhistorie en archeologie in beeld gebracht worden. Thans bruikbaar onderscheid: nat-droog, beekdal randen-zandruggen en duurzame randen

4.2 De ondergrond

4.2.1 Geologie

Het Heuvelland, waarin Eys 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. Eys ligt ten zuiden van de Feldbissbreuk.



De Eyserbeek heeft mede de structuur van Eys bepaald. De Eyserbeek mondt uit in de Geul die uiteindelijk in de Maas uitkomt. 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 Eys wordt gekenmerkt door de ligging aan de Eyserbeek. De kern is dan ook grotendeels evenwijdig aan de Eyserbeek gegroeid. De dalen rondom de kern werden van oudsher gebruikt als grasland, maar zijn vooral in zuidelijke richting nu veelal ook bebouwd.

4.2.3 Reliëf

Eys ligt op ongeveer 130 meter boven NAP. Door de insnijding van de beken zijn er in de omgeving kleinere en grotere maaiveldverschillen ontstaan en waarneembaar.

4.2.4 Bodem

De bodem bestaat in de kern Eys uit kalkloze poldervaaggronden en ooivaaggronden.

De kalkloze poldervaaggronden zijn rivierkleigronden die door de meanderende rivier zijn afgezet. 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.

4.2.5 Water

De twee belangrijkste waterlopen in de gemeente Gulpen-Wittem zijn de Geul en de Gulp. De kern Eys is ontstaan in het stroomgebied van de Eyserbeek, een beek die uitmondt in de Geul. De Geul watert uiteindelijk af op de Maas.

Naast de Eyserbeek is binnen de kern zelf geen open water meer aanwezig. Omdat Eys is gelegen in het beekdal was er in het verleden vaak sprake van wateroverlast. Ten zuiden van de spoorlijn zijn om die reden diverse waterbuffers aangelegd. Ten oosten van de kern is kasteel Goedenraad gelegen. Bij dit kasteel is een open water in de vorm van een vijver aanwezig.

4.3 Ruimtelijke structuur

4.3.1 Cultuurhistorie

De kern Eys is ontstaan op de kruising van de weg van Simpelveld naar Partij-Wittem en de weg naar Ubachsberg. Hier is ook het oudste deel van het dorp met de Sint Agathakerk gelegen. Vanaf 1732 tot aan de Franse tijd (1794) vormde Eys met Wittem een zelfstandig Rijksgraafschap van het Duitse Rijk. De verhoudingen tussen Eys en Wittem zijn niet altijd hartelijk geweest. Voortdurend probeerden de Heren van Wittem zeggenschap te krijgen over





Kelderweg



Wittemerweg



kerk



Eyserbeek



groenzone in de kern



ontsluiting buitengebied

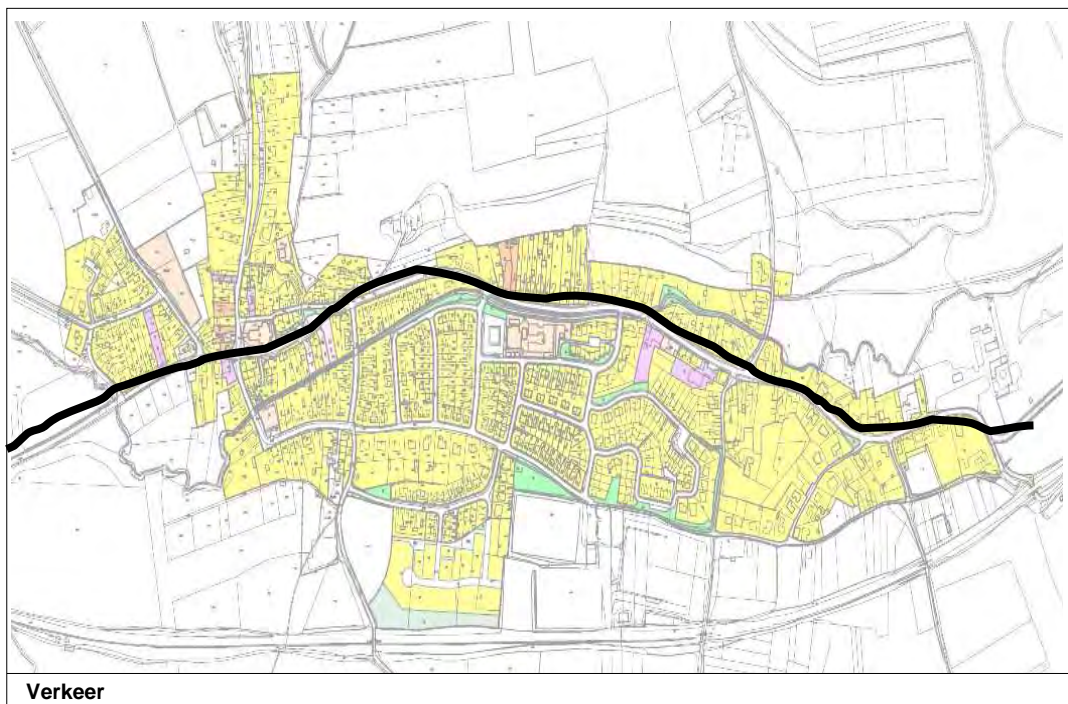
geheel Eys. Na de Franse tijd wordt Wittem (waar Eys dan deel van uitmaakt) een gemeente in het nieuwe Koninkrijk der Nederlanden. In 1821 verzoeken de inwoners van Eys om een zelfstandige gemeente te mogen worden. Als argument gebruikte men dat Eys altijd zelfstandig was geweest. In mei 1823 werd het rekest van Eys door de koning verworpen.

In de kern zijn twaalf rijksmonumenten gelegen:

- 1 agrarisch gebouw Eyserbosweg 2;
- 2 kerk Grachtstraat 2;
- 3 woning Kelderweg 2;
- 4 woning Kelderweg 4;
- 5 agrarisch gebouw Kelderweg 6;
- 6 agrarisch gebouw Mr. Dr. Froweinweg 20;
- 7 woning Wezelderweg 14;
- 8 agrarisch gebouw Wittemerweg 8;
- 9 agrarisch gebouw Wittemerweg 8a;
- 10 agrarisch gebouw Wittemerweg 10;
- 11 woning Wittemerweg 29;
- 12 woning Zwartebrugweg 2.

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





4.3.2 *Landschap*

De kern kent geen bosgebieden en is volledig bebouwd. Langs de Eyserbeek is een structurbepalende groenstrook aanwezig. Echter door zijn smalle afmeting en ligging aan achterkanten is deze beperkt waarneembaar. Omdat de afstand van de kern tot het buitengebied beperkt is, zijn er binnen de woongebieden maar een beperkt aantal groenelementen aanwezig. Een absolute parel wordt gevormd door de eeuwenoude motte en omgeving. Deze motte bestaat uit een bosrijke, vooruit geschoven landpunt. Met deze motte wordt echter nauwelijks iets gedaan. Een andere landschappelijk element wordt gevormd door de begraafplaats. Door bij de inrichting handig in te spelen op het reliëf is hier een bijzondere plek gerealiseerd. Aan de zuidrand is een groenvoorziening met speelgelegenheid, speelplek Op 't Bergske, aanwezig.

In de directe omgeving van de kern Eys is het landschap divers. De kern is in een overwegend agrarisch gebied gelegen dat door de grote hoogteverschillen een kleinschalig karakter heeft. De kern is gelegen en grenst dus ook aan het beekdal van de Eyserbeek welke ook langs kasteel Goedenraad stroomt, waarvan de omgeving als landgoed is aangewezen. Ten noordwesten ligt het natuurgebied Eyserboschen.

4.3.4 *Verkeer en ontsluiting*

De hoofdontsluitingsstructuur van Eys vormt gevormd door de Mr. Dr. Froweinweg, Mesweg, Wittemerweg (doorgaande weg). Deze weg ontsluit de kern Eys naar de kernen Simpelveld en Wittem. Van hieruit sluit de weg aan op provinciale wegen zoals de N595, de N281 en N278. De overige wegen in de kern Eys komen uit op de doorgaande weg. Deze buurtontsluiting geschiedt hoofdzakelijk door middel van lussen. De meeste van deze buurtontsluitingswegen zijn aangeduid als 30 km-zone.





woongebieden



woningen Grachtstraat



woningen Mesweg



woningen Lodewijk XIV str.

In de kern Eys zijn aan de doorgaande weg een aantal bushaltes gelegen. Het betreft halteplaatsen van buslijn 21, de busverbinding tussen Gulpen en Brunssum.

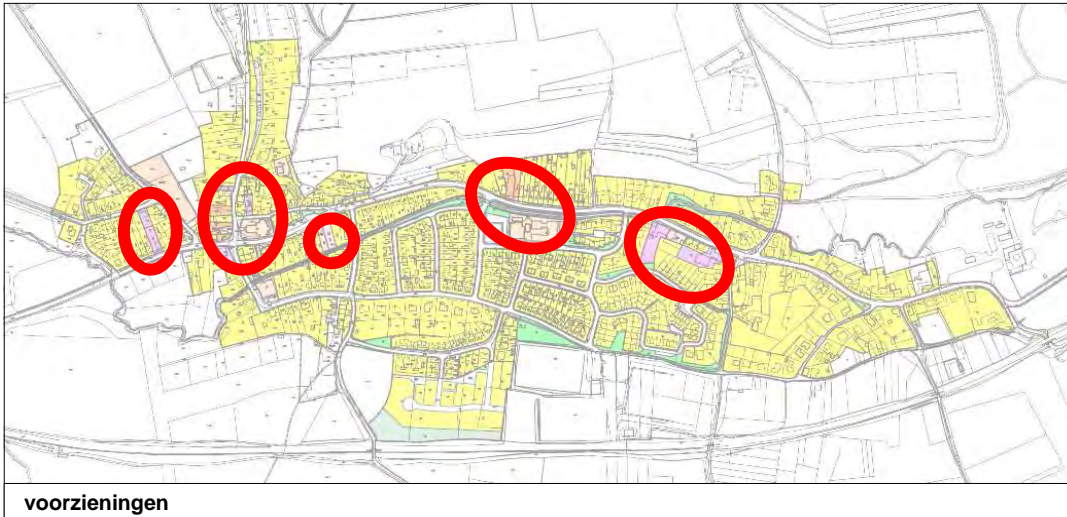
4.4 Functionele structuur

4.4.1 Wonen

Eys heeft zich in de loop der tijd vanuit het beekdal van de Eyserbeek vooral in zuidelijke richting ontwikkeld. Oude gebouwen, opgetrokken uit mergelsteen of vakwerk, bevinden zich aan de west- en oostzijde van Eys. Het tussenstuk is duidelijk anders van karakter. In het oude centrum van Eys zijn nog diverse voorzieningen aanwezig, terwijl het oude centrum van Overeys voornamelijk een woonfunctie heeft.

De bebouwing in Eys bestaat afwisselend uit vrijstaande, halfvrijstaande of geschakelde woningen (overwegend in twee bouwlagen met kap), waaronder enkele grotere bebouwingscomplexen die vroeger een agrarisch gebruik kenden. Op de hoek van de Wezelderweg is een klein woonzorgcomplex gelegen.





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 bebouwing nog wel eens in hoogte verschilt. De bouwtechnische staat van woningvoorraad is over het algemeen goed te noemen.

Momenteel worden nieuwe woningen aan de zuidzijde, ten zuiden van de weg Taan-Del, achter het woonwagenveld en de bestaande bebouwing aan deze weg gerealiseerd. Op de locatie, bekend als Eys-Zuid, worden 8 starters-koopwoningen, 14 koopwoningen, 12 eigenbouw kavels als grondgebonden woning gebouwd.

Daarnaast is de bestaande bebouwing aan de St. Agathastraat gesloopt. Ter plaatse van dit gebied bestaat het voornemen om appartementen te bouwen. Hiervoor zal een afzonderlijke planologische procedure gevolgd worden.

4.4.2 Voorzieningen

Binnen Eys zijn in de directe omgeving van de kerk enkele voorzieningen geconcentreerd. Hier zijn enkele horecazaken gelegen zoals een taverne, café en herberg. Daarnaast is er onder andere een parketzaak en een kantoor gevestigd. Aan de Mesweg en Mr. Dr. Froweinweg zijn verspreid nog enkele voorzieningen zoals een café, frituur, supermarkt en bakkerij gelegen.

De kern heeft een beperkte verzorgende functie voor de eigen inwoners maar trekt door het bijzondere landschap ook toeristen aan. Eys heeft een stationnetje van het Miljoenenlijntje. De kerk is gelegen op de hoek Grachtstraat en Mesweg. De begraafplaats is niet bij de kerk, maar op korte afstand hiervan aan de Eyserbosweg gesitueerd. De basisschool is gelegen aan de Kanariestraat. Het sportpark is aan de zuidkant van Eys gelegen maar valt buiten dit bestemmingsplan.





4.4.3 Bedrijven

Eys is van oorsprong een agrarische nederzetting. Binnen de begrenzing van de kern zijn nog drie agrarische bedrijven gelegen, te weten:

- Grachtstraat 31;
- Zwartebrugweg 6;
- Mr. Dr. Froweinweg 53.

Alle drie deze bedrijven zijn op aan de rand van de kern op de overgang met het buitengebied gelegen.

Aan de Mr. Dr. Froweinweg is een niet agrarisch bedrijf, een autogarage, gelegen.

4.4.4 Nutsvoorzieningen en leidingen

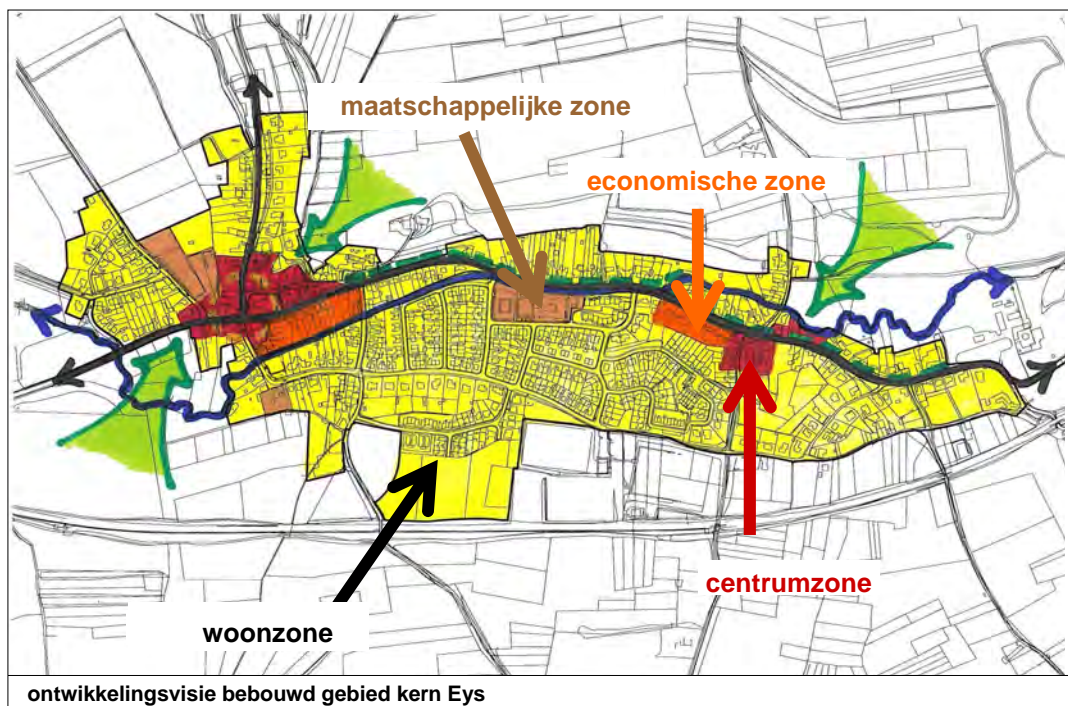
De aanwezige nutsvoorzieningen en leidingen leggen beperkingen op aan het functioneren van bestaand bebouwd gebied en nieuwe ontwikkelingen als gevolg van het directe ruimtebeslag en in acht te nemen toetsings- en veiligheidsafstanden (het indirecte ruimtebeslag). Ter verkrijging van de benodigde informatie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

Door de kern Eys lopen geen leidingen die middels het bestemmingsplan planologische bescherming behoeven. Aan de westkant is net buiten de kern een rioolgemaal gelegen. De geurcontour van dit gemaal ligt voor een gedeelte over de kern Eys. Binnen deze contour zijn geen geurgevoelige functie toegestaan.

4.5 Concrete ontwikkelingen in de nabije toekomst

De enige concrete ontwikkeling op korte termijn is de bouw van een aantal appartementen op de hoek Grachtstraat – St. Agathastraat. Verder zal er de komende jaren binnen de kern op kleine schaal herstructurering plaatsvinden. Grote ontwikkelingen zijn binnen Eys niet voorzien.





5 Ontwikkelingsvisie kern Eys

5.1 Inleiding

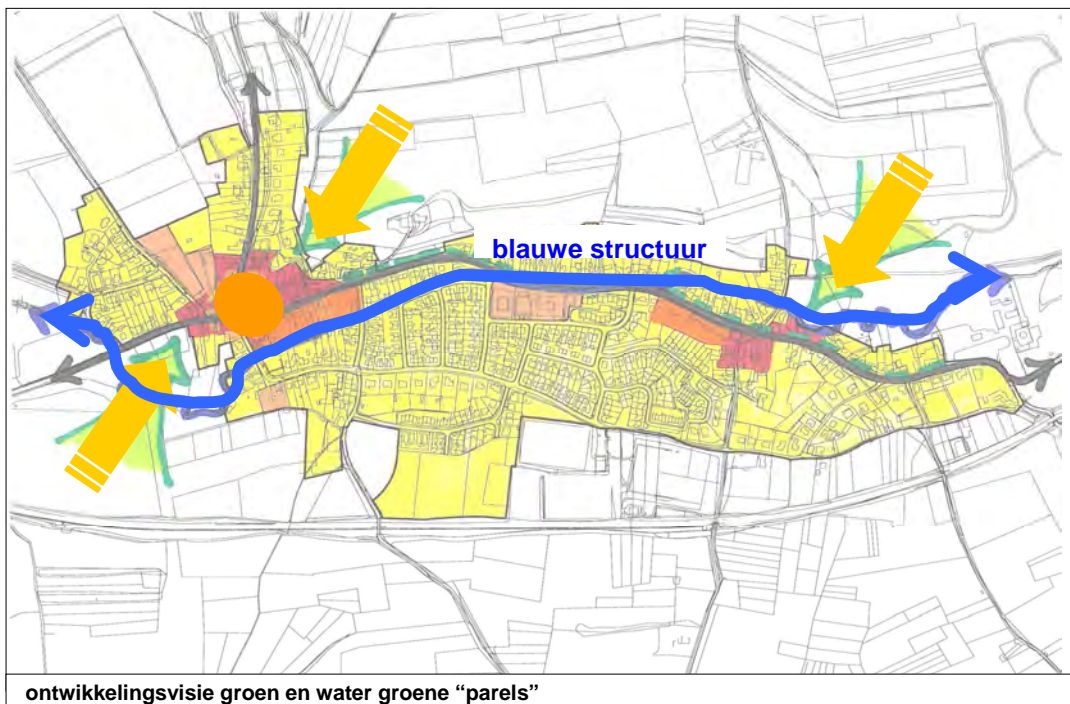
Aan de hand van de analyse en inventarisatie van de kern Eys is een ontwikkelingsrichting voor de toekomst te bepalen. Deze ontwikkelingsrichting is gebaseerd op de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie Gulpen-Wittem. De ontwikkelingsvisie is op kaart gezet. Deze kaart is hierboven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

Binnen de kern Eys zijn 4 zones met een eigen functieontwikkeling te onderscheiden. Het betreft de:

1. Centrumzone = de dorpskern van Eys en Overeys met diverse functies en als uitgangspunt multifunctioneel gebruik met dynamiek en vrije uitwisseling van functies (gebied met winkel-, horeca en bedrijfsvestigingen);
2. Economische zone = de zone aansluitend aan de centrumzone met als uitgangspunt dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid (detailhandel en horeca zijn hier uitgesloten);
3. Maatschappelijke zone = de begraafplaats, basisschool, gymzaal en 't Patronaat met als uitgangspunt concentratie van bijzondere doeleinden;
4. Woonzone = het overige bebouwde gebied in de kern Eys waar in hoofdzaak de burgerwoningen zijn gelegen. Uitgangspunt binnen deze zones is instandhouding en ontwikkeling van de woningbouw.

Deze zones zullen verderop nog nader worden toegelicht.

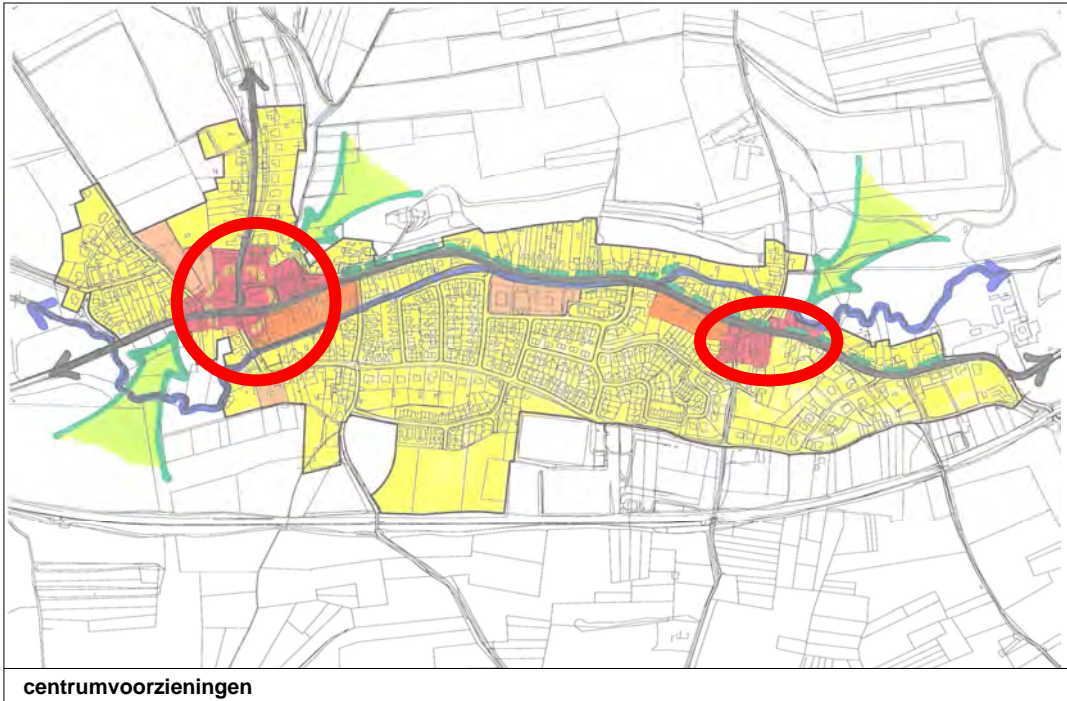




Naast de ontwikkelingsvisie op het bebouwd gebied, streeft de gemeente ook een groene en blauwe structuur na. Bij de groenstructuur is het van belang dat de huidige waarden behouden blijven. Het gaat daarbij om de penetratie van het landelijk gebied tot in de historische kern (geeloranje pijlen op afbeelding 1) en de holle wegen die eveneens tot ver in de kern doorlopen. Daarnaast is langs de hoofdweg, Mr. Dr. Froweinweg - Mesweg, ruimte aanwezig om de hoofdinfrastructuur van het dorp te ondersteunen met laanbeplanting.

Daarnaast is een solitair groenelement, een groene parel, binnen de kern gelegen. Het betreft de motte ter hoogte van de kerk. De motte zelf dient weer herkenbaar te worden gemaakt. Op de motte stond een uitkijkpost, vanwaar het dal vrij te overzien was. Dit zou hersteld kunnen worden en voorzien kunnen worden van een informatievoorziening.





5.2 Centrumzone

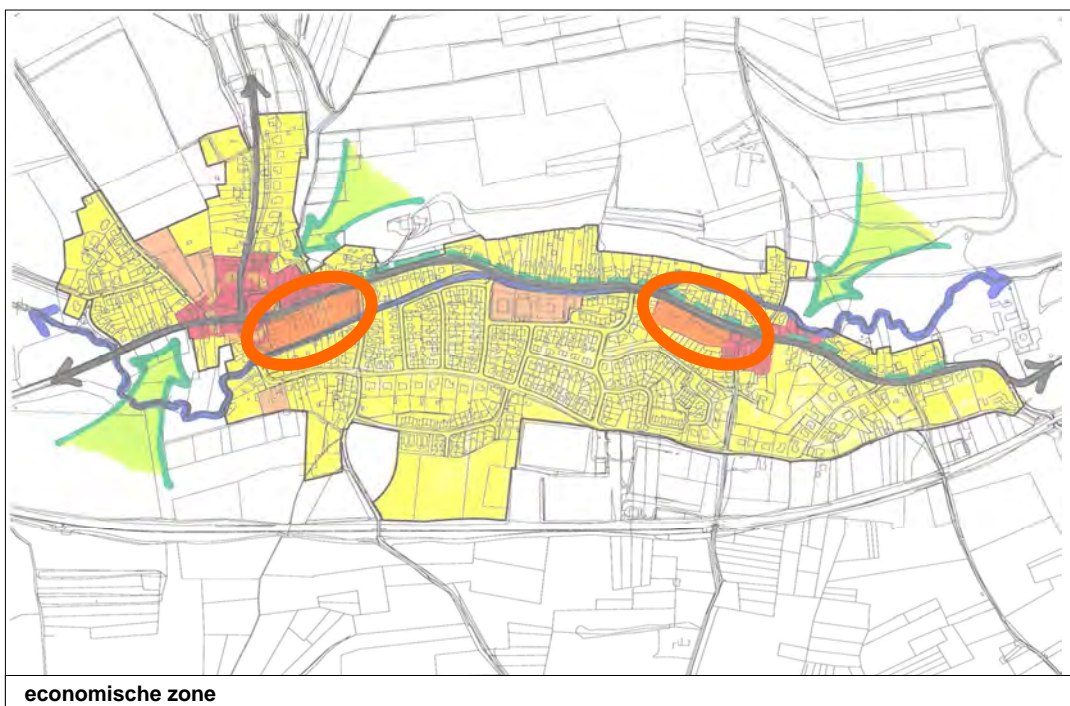
De centrumzone bestaat uit twee gebieden, de oude dorpsharten van Eys en Overeys. Deze oude dorpsharten vormen de concentratiezones voor de centrumactiviteiten. Tevens zijn er woningen toegestaan.

Winkel- en horecavoorzieningen dienen in deze zones geconcentreerd te worden. Dit betekent dat deze voorzieningen in Eys-Overeys zijn toegestaan in de zone Mesweg, Grachtstraat, St. Agathastraat en op de hoek Kelderweg, Mr. Dr. Froweinweg.

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

Binnen deze zone, in het oude dorpshart van Eys, is de kerk als maatschappelijke voorziening gelegen.





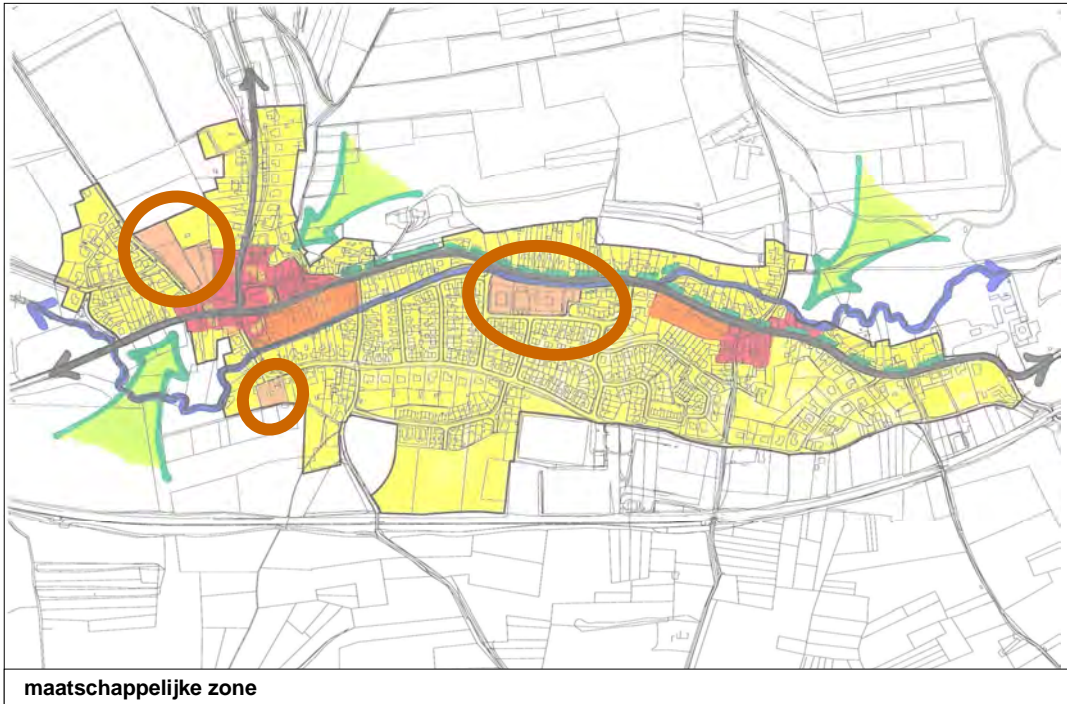
5.3 Economische zone

De economische zone omvat ook twee gebieden. Deze zones zijn gelegen aansluitend aan de centrumzones. De eerste zone is gelegen aan de zuidzijde van de Mesweg, tussen de straten Oude Schoolhof en Past. Duckweilerweg. De tweede zone is gelegen aan de zuidzijde van de Mr. Dr. Froweinweg, ter hoogte van het autobedrijf.

In deze zones zijn naast de reguliere woningen, bedrijven met een ambachtelijke, dienstverlenende en kantoorfunctie toegestaan. Nieuwvestiging van detailhandel en horeca is in dit gebied niet mogelijk.

In deze zone is ook een autogarage gelegen. Dit reeds gevestigde bedrijf mag blijven zitten. Nieuwvestiging van eenzelfde soort bedrijf en bedrijf met een lagere of vergelijkbare milieucategorie is toegestaan.





5.4 Maatschappelijke zone

De maatschappelijke zone omvat de begraafplaats aan de Eyserbosweg, de basisschool met gymzaal aan de Kanariestraat en 't Patronaat aan de Wezelderweg.

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

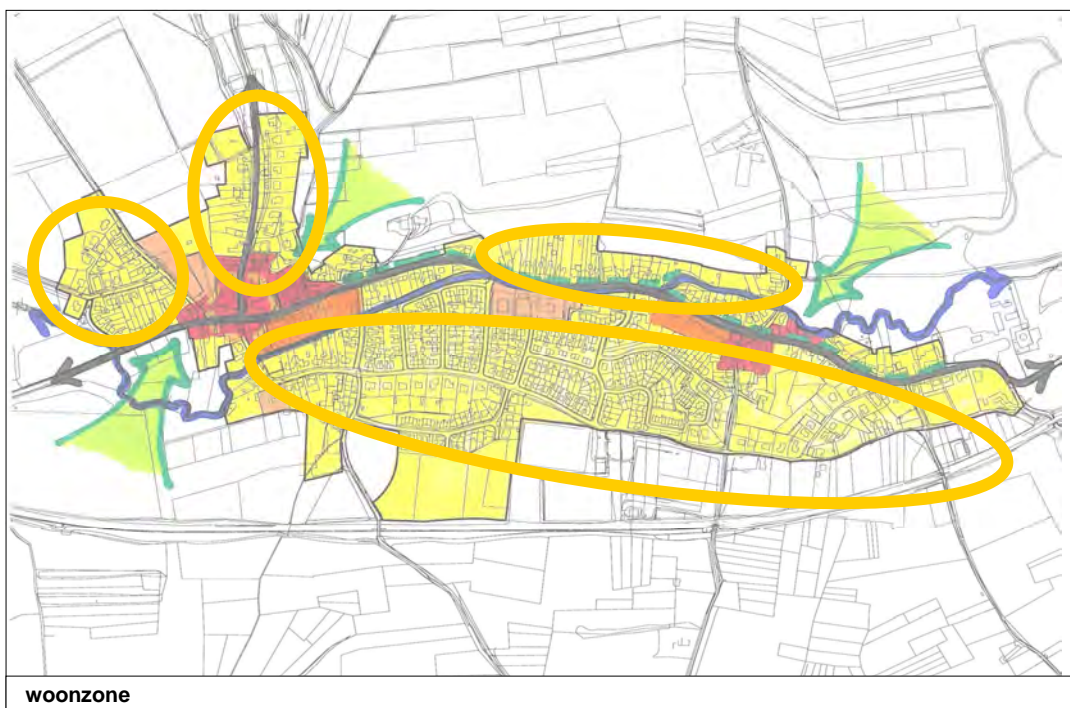
5.6 Woonzone

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

Voor de ontwikkeling van de woningbouw ligt het accent op het benutten van de inbreidingslocaties. Een voorbeeld hiervan is het bouwplan van de woningbouwvereniging Wittem aan de St. Agathastraat. Door inbreiding wordt zowel kwalitatief als kwantitatief in de woonbehoefte voorzien. Daarnaast komen karakteristieke of monumentale gebouwen voor verruiming van de woonfunctie in aanmerking waardoor deze bebouwing voor de toekomst behouden kan worden. 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, waarbij de mogelijkheid van zorgverlening wenselijk is. Vrijstaande en aangebouwde 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 tweetal horecavoorzieningen, 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 wonen.

Daarnaast zijn binnen de woonomgeving aan huis gebonden beroepen toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. 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. Consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijven zijn enkel met toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan toegestaan.



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 (verder: Wgh) van toepassing. In nieuwe, nog gehele open situaties wordt gestreefd om woningen te bouwen die hieraan voldoen. De kern wordt doorkruist door de hoofdontsluitingsweg naar de kernen Wittem, Simpelveld en de N278. Deze hoofdwegenstructuur wordt als verkeersader in stand gehouden. Deze wegen zijn zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. De overige wegen zijn liggen binnen een 30 km-zone en vallen onder het toepassingsbereik van het tweede lid van artikel 74 Wgh. Deze wegen hebben geen zone. Indien een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, zijn gevelmaatregelen bij een dergelijke weg niet nodig.¹

6.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

De bodem in de kern Eys bestaat uit kalkloze poldervaaggronden en ooivaaggronden.

De kalkloze poldervaaggronden zijn rivierkleigronden die door de meanderende rivier zijn afgezet. 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.

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 onder andere 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 hiervoor geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtkwaliteitsverslechtering . De

¹ Ab 13 december 2006, zaaknr. 200603819/1.



ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op de luchtverontreiniging voor mens en milieu en hebben geen negatief effect op de luchtkwaliteit.

6.5 Externe veiligheid

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 ex artikel 12, tweede lid BEVI. 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.

Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

De gemeente Gulpen-Wittem en dus de kern Eys kent geen routing gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar externe veiligheidsrisico's vanwege de wegen om en nabij het plangebied is dan ook niet nodig. Het betreft hier geen rijks- en/of provinciale wegen.

6.6 Milieuhindercontourenonderzoek

De aanwezige bedrijven en voorzieningen vallen alle binnen de milieucategorieën 1 en 2 en zijn derhalve toegestaan in een gemêleerde woonomgeving.

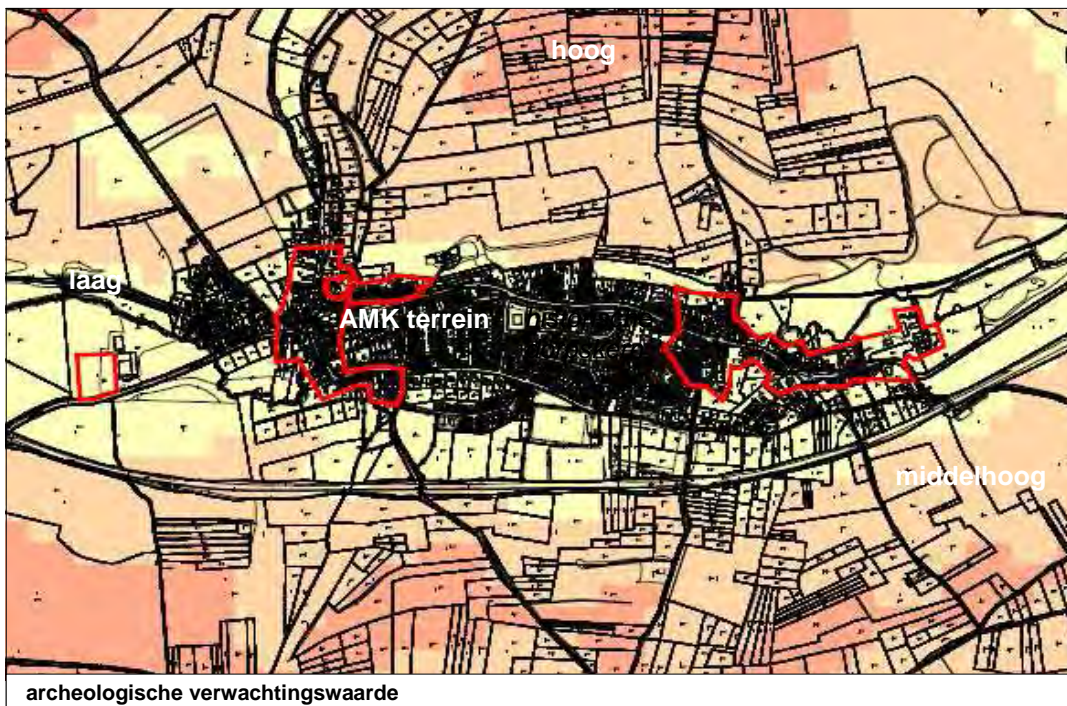
Buiten deze milieuzones en gangbare afstanden dient in bestemmingsplannen nog rekening te worden gehouden met mogelijk in acht te nemen afstanden tot scholen, kerkgebouwen, kerkhoven, rioolwaterzuiveringsinstallaties, propaantanks en LPG-installaties.

6.7 Milieubescherming

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

De kernranden maken (gedeeltelijk) onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.





6.8 Geurhinder

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

- Zwarte brugweg 6
- Mr. Dr. Froweinweg 53
- Mr. Dr. Froweinweg 61
- Grachtstraat 31
- Grachtstraat 33

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

Aan de westkant is net buiten de kern een rioolgemaal gelegen. De geurcontour van dit gemaal ligt voor een gedeelte over de kern Eys. Dit gemaal brengt een milieuhinderzone met zich mee in de vorm van een geurcontour met een straal van ongeveer 200 meter (hinderwetvergunning d.d. 26 januari 1993). De zuidelijk rand van het plangebied valt binnen deze contour. Binnen deze zone mogen geen geurgevoelige objecten worden opgericht.

6.9 Archeologie en cultuurhistorie

De kern Eys is gelegen in een gebied dat voor het overgrote deel een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. De gronden ten noorden en zuiden van de kern hebben voornamelijk een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde.



Delen van de kern zijn aangewezen als AMK-terrein omdat deze gronden een weinig veranderde wegen- en bebouwingsstructuur hebben. Ter hoogte van de Grachtstraat is een beschermd terrein van zeer hoge archeologische waarde gelegen. Het betreft de restanten van het oudste bouwwerk van Eys, de unieke, achter de kerk gelegen afschnittsmotte.

6.10 Flora en fauna

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (Stb. 1998, 403 en Stb. 2005,195). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied is gelegen nabij het Natura 2000 gebied Geuldal. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de waardevolle elementen van dit gebied gewaarborgd te blijven. Gezien de conserverende werking van voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een verstoring zouden kunnen vormen. Waar wel indirect nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, wordt bij het alsdan te nemen besluit getoetst aan de wettelijke regels ten aanzien van gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009,617). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming. Gezien de conserverende werking van voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een verstoring zouden kunnen vormen. Gezien de bestaande situatie zijn geen beschermde soorten te verwachten. Waar wel indirect nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, wordt bij het alsdan te nemen besluit getoetst aan de wettelijke regels ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten.

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

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

6.11 Water

Open water en watergangen

De twee belangrijkste waterlopen in de gemeente Gulpen-Wittem zijn de Geul en de Gulp.



De kern Eys is ontstaan in het stroomgebied van de Eyserbeek, een beek die uitmondt in de Geul. De Geul watert uiteindelijk af op de Maas.

Naast de Eyserbeek is binnen de kern zelf geen open water meer aanwezig. Omdat Eys is gelegen in het beekdal was er in het verleden vaak sprake van wateroverlast. Ten zuiden van de spoorlijn zijn om die reden diverse waterbuffers aangelegd. Ten oosten van de kern is kasteel Goedenraad gelegen. Bij dit kasteel is een open water in de vorm van een vijver aanwezig.

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.

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. Om 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 rioleringsystemen.

Nieuwe ontwikkelingen waarvoor een watertoets doorlopen moet worden zullen voorgesteld worden aan het waterschap. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen die rechtstreeks worden toegestaan.

Waterschap Roer en Overmaas

Het beleid van het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving.

De kern Eys maakt deel uit van het deelstroomgebied: Geul.



6.12 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het planvoornemen.

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 (planologische) 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 buiten toepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

Dit bestemmingsplan is conserverend en is niet aan te merken als een 'bouwplan' in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Derhalve geldt geen exploitatieplanverplichting.

Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van het opstellen van het onderhavige 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 ongewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

7.3 Bestemming Agrarisch

Het beleid

Uitgangspunt is handhaving van de bestaande openheid. Daartoe wordt bij uitbreiding en/of nieuwvestiging van agrarische bedrijven gestreefd naar zoveel mogelijk clustering van bebouwing om versnippering en verstening van het landschap te voorkomen. Binnen bestaande linten en/of clusters zouden gaten opgevuld kunnen worden. Uitbreiding van deze linten en/of clusters is niet toegestaan.

Kleine landschapselementen worden in stand gehouden en beschermd door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Nieuwe elementen worden bij voorkeur gesitueerd op perceelsgrenzen en in bermen langs wegen en paden, opdat de agrarische bedrijfsvoering niet wordt belemmerd en de grootschalige openheid intact blijft.

De bouwregels

Binnen de bestemming agrarisch mag niet worden gebouwd, met uitzondering van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen en teeltondersteunende voorzieningen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Om de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' te beschermen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dit regelt dat het verboden is op of in de tot 'Agrarisch' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen, het ontginnen, bo-



demverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen, het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschroeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders, het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische structuur of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en het bebossen van gronden ten behoeve van de houtproductie.

7.4 Bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Binnen het plangebied zijn 3 agrarische bedrijven gelegen, namelijk:

- Zwarte Brugweg 6
- Mr. dr. Froweinweg 53
- Grachtstraat 31

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 volwaardig agrarisch bedrijf met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. 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. Om de bestaande rechten te behouden heeft de agrariër aangetoond dat hij toekomstperspectief heeft.
3. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, die mede te gebruiken is ten behoeve van aan huis gebonden beroepen, mantelzorg en huisvesting van de rustende boer.
4. 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. Ook een zorgboerderij is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' toegestaan. Verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen op de boerderij of vakantiewoningen zijn onder voorwaarden met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan mogelijk.
5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 10%' is de bouwkavel reeds 10% uitgebreid ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Op deze locatie is het niet toegestaan nogmaals een uitbreiding van 10% toe te staan overeenkomstig de regeling in artikel 30.3.



Het bouwvlak

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

Wijzigingsbevoegdheid

Binnen de bestemming wordt voorzien in een wijziging naar de bestemming 'Centrum – 1' en 'Agrarisch', mits de agrarische functie geheel is komen te vervallen, de regels behorende bij de bestemmingen 'Centrum-1' en 'Agrarisch' onverkort van toepassing zijn op de in het wijzigingsplan opgenomen gronden, er een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht wordt waarbij de initiatiefnemer bij wijziging aan moet tonen welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de woonfuncties. De overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, er sprake is van inpandig bouwen, in concreto de woningen en bijgebouwen zijn gelegen binnen de bestaande hoofdbebouwing (de voormalige bedrijfswoning met aangebouwd of inpandige bedrijfsruimte), de totstandkoming van een aantvaardbaar woonmilieu in te realiseren woningen gegarandeerd kan worden, de effecten op de omgeving, het aantal verkeersbewegingen per saldo niet zullen toenemen, uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik, de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), de in 'Centrum-1' gewijzigde gronden worden voorzien van bouwvlakken en de aanduiding 'bijgebouwen'.

Tevens is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Gemengd', als opgenomen in bijlage 4. Wijziging ten behoeve van een doelmatig gebruik van de vrijgekomen agrarische bebouwing is mogelijk, mits de agrarische functie geheel of grotendeels is komen te vervallen, het cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing betreft, ofwel wordt er een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht. De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing moeten behouden blijven, aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel de functies mogen niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden beperkt, vooraf moet worden vastgesteld dat vanuit milieuhygiënische en visueel-ruimtelijk oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de nieuwe functie en uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken is gebleken dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Tevens dienen de effecten op de waterhuishouding in beeld te zijn gebracht.

7.5 Bestemming Bedrijf

Het beleid

Ook voor bedrijven is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig en wel de 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 een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan toegestaan. Een hogere categorie wordt niet toegestaan, ook niet via een omgevingsvergunning. 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 een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen bijgebouwen en moeten de gebouwen, geen woning zijnde en bedrijfsgebouwen worden opgericht. 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.

Wijzigingsbevoegdheid

Binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen – 1' mits de toegestane activiteiten ter plaatse zijn beëindigd, de woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld, de effecten op de omgeving, het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig zullen toenemen, uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik, de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets) en voldaan wordt aan het bepaalde binnen de bestemming 'Wonen – 1', met dien verstande dat, het wijzigingsplan duidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwvlakken en de bouwaanduiding 'bijgebouwen', alsmede het aantal en de aard van de woningen.

7.6 Bestemming Centrum - 1

Het beleid

In het centrum van de kern Eys 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 versterking van de centrumfunctie en instandhouding bestaande voorzieningen.



1. onder voorwaarden is uitwisseling van de diverse functies in de vorm van detailhandel, dienstverlening, kantoor, horeca, kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen en wonen (met inbegrip van aan huis gebonden beroepen en mantelzorg) 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 nog maar beperkt aanwezige vrije ruimte in het centrumgebied.

Gebouwen, geen woning zijnde en woningen moeten uitsluitend en bijgebouwen mogen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. De functies, anders dan wonen, worden op de begane grond uitgeoefend. Wonen mag op de begane grond worden uitgeoefend, met dien verstande dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan te verlenen voor het toestaan van functies op de verdieping, anders dan wonen.

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

Wijzigingsbevoegdheid

Binnen de bestemming 'Centrum – 1' zijn burgemeester en wethouders bevoegd het gebruik te wijzigen van monumentale of karakteristieke bijgebouwen (zoals bedoeld in bijlage 1) die bestemd zijn als 'Waarde-Cultuurhistorie' en een nieuwe (zelfstandige) woning toestaan, onder de voorwaarden dat de woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande bijgebouw dat bestemd is als 'Waarde-Cultuurhistorie', geen (gedeeltelijke) sloop van monumentale en/of karakteristieke bebouwing plaatsvindt, de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen niet in het geding komen, geen onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat, het bestaande oppervlakte aan bijgebouwen niet mag toenemen, geen verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt, uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik, de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (water-toets) en zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in de bestemming 'Centrum – 1'



7.7 Bestemming Centrum - 2

Het beleid

Het gebied dat in de ontwikkelingsvisie als economische zone is aangeduid is bestemd als Centrum – 2. Van oorsprong is dit de aanloopstraat naar het centrum. In deze zone zijn dan ook van oudsher diverse functies gevestigd. Het beleid voor binnen de bestemming Centrum – 2 is gericht op:

1. onder voorwaarden is uitwisseling van de diverse functies in de vorm van dienstverlening, kantoor en wonen (met inbegrip van aan huis gebonden beroepen en mantelzorg) 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 – 2' zijn een bouwvlak en een vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen opgenomen. In de meeste gevallen is dit in overeenstemming met de vigerende regeling. Overeenkomstig deze regeling is een uitbreiding van de bebouwing acceptabel omdat de afstand tot de aangrenzende bebouwing voldoende groot is. Belangrijkste oorzaak hiervan is de nog maar beperkt aanwezige vrije ruimte in het centrumgebied.

Gebouwen, geen woning zijnde en woningen moeten uitsluitend en bijgebouwen mogen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. De functies, anders dan wonen, worden op de begane grond uitgeoefend. Wonen mag op de begane grond worden uitgeoefend, met dien verstande dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan te verlenen voor het toestaan van functies op de verdieping, anders dan wonen.

In de meeste gevallen gelden voor het bouwvlak de uitgangspunten zoals opgenomen onder de bestemming 'Wonen - 1'. Ook voor de bouwaanduiding bijgebouwen zijn deze van toepassing.

7.8 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. groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, picknickplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen worden beschermd binnen de bestemming 'Groen'. De omgevingskwa-



liteit, 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.

7.9 Bestemming Horeca

Het beleid

De bestemming Horeca is hoofdzakelijk toegestaan binnen de bestemming Centrum - 1. Daarnaast zijn er aan de Mesweg twee horecagelegenheden, een café en een frituur, 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. het voorkomen 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 van horecafunctie 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.

7.10 Bestemming Maatschappelijk

Het beleid

Maatschappelijke doeleinden zijn zaken die goed passen en noodzakelijk zijn in de kern Eys, 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.

7.11 Natuur

De gemeente Gulpen-Wittem legt op de eerder als zodanig bestemde gronden de hoogste graad van (natuur)bescherming, conform de vigerende regeling. Dit om algemeen erkende natuurwaarden vast te leggen en in stand te houden (beheren). Veelal is dit in overeenstemming met de POLwaarden overgenomen voorzover die het ruimtebeslag van de EHS dekken: perspectief P1: Ecologische HoofdStructuur. Ook POG-gebieden kunnen hiertoe gedeeltelijk gerekend worden, voor zover de status en het beheer overeenstemmen met deze bestemming. Over het algemeen betreffen de gronden met de bestemming Natuur die gebieden die ook in voorgaande bestemmingsplannen als zodanig werden bestemd. Daarnaast betreft het gebieden die in de loop der jaren aan de agrarische functie zijn onttrokken en voor natuurontwikkeling in gebruik zijn genomen (subsidiereregeling natuurbeheer).

Uitgangspunt binnen de bestemming 'Natuur' is behoud, herstel, ontwikkeling en versterking van de natuurlijke, landschappelijk, cultuurhistorische en archeologische waarden. Uitvoering van beleid in deze wordt afgestemd op het ter beschikking staande instrumentarium in het kader van de ecologische structuur (EHS) van het rijk en de ecologische structuur van de provincie Limburg.

Er worden geen veranderingen in gebruik toegelaten, behoudens die ertoe strekken te verbeteren, beschermen en herstellen ingevolge daartoe speciaal ontwikkeld beleid. Werkzaamheden zijn in die zin legitiem. Overige werkzaamheden die de ontsluiting, waterhuishouding of recreatiedruk reguleren zijn onderworpen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Voor andere ingrepen geldt hetzelfde beleid.

Recreatief medegebruik is toegestaan, mits extensief. Bestaande recreatieve voorzieningen en routes worden gehandhaafd. Kleinschalige nieuwe recreatieve voorzieningen en routes zijn toegestaan voor zover natuurlijke en landschappelijke waarden en belangen daardoor niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Het gebruik van de gronden als kampeerterrein (natuurkamperen) wordt, ook hier, zoals elders vermeld, niet toegelaten.

Indien de belangen van bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast wezenlijk worden bedreigd door bepaald natuurbeheer, geniet de functie ten behoeve van het bestrijden en voorkomen van erosie en wateroverlast prioriteit en dient het natuurbeheer te



worden afgestemd op de bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast. Hierbij mag de natuurfunctie niet meer dan noodzakelijk worden beperkt.

7.12 Bestemming Recreatie – Volkstuin

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.

Het bouwvlak

Voor de bestemming Recreatie – Volkstuin is geen bouwvlak opgenomen.

7.13 Verkeer, Water – Primair Water en Bedrijf - Nutsvoorziening

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. binnen de bestemming 'Verkeer' is de grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens bestemd als standplaats.
3. water is specifiek bestemd in het kader van de waterhuishouding c.q. de primaire functie van de watergang.

Het bouwvlak

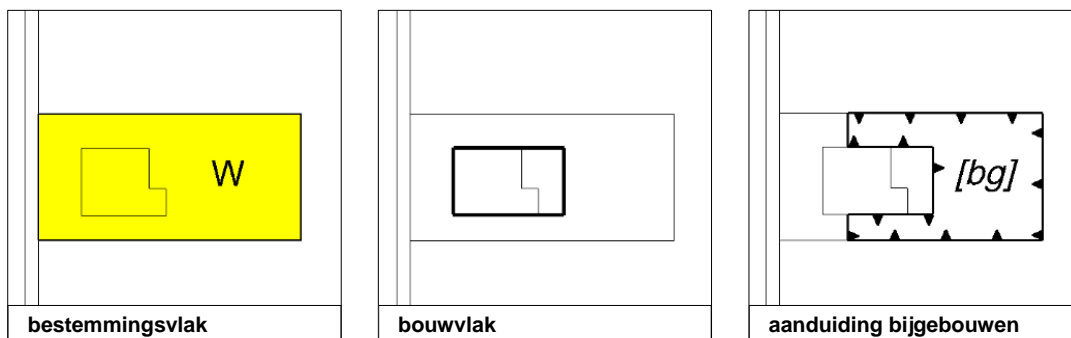
Alleen binnen de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de nutsgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is uitbreiding meestal niet mogelijk. Zowel binnen de bestemming Verkeer als binnen de bestemming Water mogen geen gebouwen worden opgericht. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijn, is onder bepaalde voorwaarden wel toegestaan.

7.14 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 het versterken van de woonfunctie.





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.

2. onder de bestemming Wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. Binnen de bestemming 'Wonen – 1' zijn aan huis gebonden beroepen rechtstreeks toegestaan, mits is voldaan aan een aantal voorwaarden, waaronder een maximumoppervlakte van 100 m². Consument verzorgende en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via een omgevingsvergunning met een gelijke maatvoering.

3. binnen de bestemming 'Wonen – 1' is ook mantelzorg rechtstreeks toegestaan, mits voldaan is voldaan aan een aantal voorwaarden, waaronder onder andere dat de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, de behoefte aan mantelzorg is aangetoond en het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 100 m² bedraagt.

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

5. het bouwen van nieuwe woningen dient te geschieden volgens de principes van aanpasbaar, levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.

6. intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen (zwembad).

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 bouwmogelijkheden 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. Een plat dak is slechts toegestaan wanneer hier een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor wordt verleend.

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers, 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 omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan tot 100 m² te krijgen.

Overige regels

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,60 meter. Voor erfafscheidingen gelden aanvullende regels. De hoogte van een erfafscheiding, voor zover aanwezig voor de aan de zijde van de voorgevel naar de weg gekeerde bouwgrans mag ten hoogste 1,00 bedragen en achter de naar de weg gekeerde bouwgrans ten hoogste 2,00 m mag bedragen. De hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken bedraagt maximaal 8,00 meter.

7.15 Bestemming Wonen - 2

Het beleid

Het beleid voor de bestemming 'Wonen – 2' is gelijk aan dat van de bestemming 'Wonen – 1' met dien verstande dat het bij de eerstgenoemde bestemming gaat om 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 nieuwe woningen door middel van inpandig bouwen (woningssplitsing) is in de cultuurhistorische waardevolle bebouwing toegestaan. Daarbij gelden de voorwaarden dat geen negatieve 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 – 1'. Zie hiervoor paragraaf 7.14.

7.16 Bestemming Wonen - 3

Het beleid

In het zuidwesten 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.

7.17 Dubbelbestemmingen

Het beleid

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Dit houdt in dat 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 drie hoofdgroepen te verdelen:

- Leiding (riool);
- Waarde (archeologie, cultuurhistorie, ecologie);
- Waterstaat (grondwaterbeschermingsgebied, meanderzone, beschermingszone primair water en waterwingebied).

7.18 Dubbelbestemming Leiding-Riool

Het beleid

Binnen het plangebied loopt de rioolwatertransportleiding van de Waterleidingsmaatschappij Limburg. Deze leiding heeft een beschermingszone van 5 meter (2,5 meter uit het hart van de leiding). Het beleid binnen deze zone is gericht op:



1. het bebouwingsvrij houden in verband met het functioneren en het onderhoud van de leiding. Het oprichten van bouwwerken is ter plaatse van deze zone dus niet toegestaan.

2. activiteiten als het planten van diepwortelende bomen en ontgravingen en verlagingen nabij de leidingen binnen de zakelijke rechtstrook kan niet zonder toestemming van de eigenaar plaatsvinden.

7.19 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Het beleid

In bepaalde gebieden zijn binnen het plangebied archeologische resten aangetroffen. Deze gebieden zijn aangemerkt als archeologisch monument. Aan deze gebieden wordt de bestemming Waarde – Archeologie toegekend. Ten behoeve van het behoud van deze waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

1. gestreefd wordt naar het voor de toekomst behouden en beschermen van de archeologische waarden in de grond (in situ). Alleen wanneer behoud in de bodem niet mogelijk is, is opgraven een optie.

7.20 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 in-gevolge 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 raamindeeling, 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 karakteristieke gebouwen en bouwwerken wordt gestreefd naar bescherming van de samenhangende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundige beeld van de straatwanden.



7.21 Dubbelbestemming Waarde - Ecologie

Het beleid binnen deze gebieden is primair gericht op instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. Derhalve is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen voor het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, op-hogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen, het bebossen van gronden ten behoeve van houtproductie, het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschroeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen en het aanleggen van voorzieningen voor de opvang van hemelwater en de afvoer van hemelwater vanaf een dergelijke voorziening.

7.22 Dubbelbestemming Waterstaat - Grondwaterbeschermingsgebied

Het beleid binnen deze gebieden is primair gericht op het beschermen, beheren en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers. Ter uitvoering van dit beleid wordt aangesloten bij de bepalingen uit de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

7.23 Dubbelbestemming Waterstaat - Meanderzone

Het beleid binnen deze gebieden is primair gericht op het bieden van ruimte voor meandering, het bieden van ruimte voor de spontane 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.

7.24 Dubbelbestemming Waterstaat – Beschermingszone primair water

Het beleid

Door de kern loopt de Eyserbeek. 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 Eyserbeek dienen gewaarborgd te blijven en te worden ingepast in het bestemmingsplan.

7.25 Waterstaat - Waterwingebied

Het beleid binnen deze gebieden is mede bestemd voor de winning van (drink)water uit het grondwater. Ter uitvoering van dit beleid wordt aangesloten bij de bepalingen uit de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

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 'wro-zone - rode contour'

Omdat de rode contour directe betekenis heeft voor belanghebbenden wordt deze op de plankaart/verbeelding aangegeven. De rode contour zal als gebiedsaanduiding overig met als naam 'rode contour' worden aangegeven. Ter plaatse van deze aanduiding geldt de regeling, zoals opgenomen in de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, d.d. 18 december 2009 en het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010.

7.28 Gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone'

In de nabijheid van kern is een rioolwatergemaal gelegen. Deze brengt een milieuhinderzone met zich mee in de vorm van een geurcontour met een straal van ongeveer 200 meter (hinderwetvergunning d.d. 26 januari 1993). De westelijke rand van het plangebied valt binnen deze contour. Binnen deze zone mogen geen geurgevoelige objecten worden opgericht.

7.29 Functieaanduiding

Het beleid

Deze functieaanduidingen betreffen functies die gekoppeld zijn aan een bepaalde bestemming.

7.30 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 bouw mogelijkheden.

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



afwijkingpercentage 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.

7.31 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

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 in de vigerende bestemmingsplannen als karakteristiek zijn aangeduid en panden die naar oordeel van de Monumentencommissie als karakteristiek zijn aan te merken. Hiervoor zijn door de gemeente Gulpen-Wittem de volgende criteria gehanteerd:

1. monumentale waarde: een gebouwelijk pand met een ouderdom van tenminste 50 jaar, dat door zijn architectonische gaafheid, situering en/of sociale positie een algemeen erkend historisch perspectief afdwingt.
2. architectonische gaafheid: authentieke (dat wil zeggen na de bouw niet gewijzigde) indeling van gevels, kapvorm, dakbeëindigingen en materiaalgebruik, waaronder eventuele ornamenten en kleurzetting.
3. situering: de positie van een pand in een stedenbouwkundige structuur, waarbij aanengesloten omgeving van meerdere panden tezamen een historische uitstraling heeft zonder dat ieder pand afzonderlijk deze kwaliteit behoeft te hebben; indien het een incidenteel pand betreft, waarvan de belendingen geen monumentaliteit vertegenwoordigen, wordt gesproken van een beeldbepalend pand, dat veelal als hoekpand of door een bijzondere rooilijn op zichzelf al een historische uitstraling heeft.
4. sociale positie: een pand of beeld dat alleen al door zijn continue functie historisch van belang kan zijn: voorbeelden zijn: kloosters, kapellen, wegkruisen, uitspanningen, gedenkmomenten.

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 opgenomen. De bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf kan in deze bestemming gewijzigd worden.



8 Procedure

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

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 2010 aan de inwoners van de kern Eys 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.

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 plekken 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 15 april 2010 vastgesteld.

8.2.2 De inloopmiddag

In de week 2 van 11 t/m 15 januari 2010 zijn enkele inloopmiddagen gehouden. Belangstellenden konden zich voor deze middag opgeven om persoonlijk een bepaalde aangelegenheid toe te lichten. 6 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 werkterrein, 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.



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.

8.4 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 1 juni tot en met 12 juli 2010. Van de inspraak is door burgemeester en wethouders een eindverslag vastgesteld. Dit eindverslag is opgenomen in de 'Reactienota'. De 'Reactienota' is als losse bijlage beschikbaar.

8.5 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 30 december 2010 tot en met 9 februari 2011. De ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien. In de 'Reactienota' is deze beoordeling opgenomen. De 'Reactienota' is als losse bijlage beschikbaar.

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



