

**bestemmingsplan Kern Wahlwiller
gemeente Gulpen – Wittem**

onherroepelijk, 26 juni 2013

status: onherroepelijk
datum: 26 juni 2013
projectnummer: 151081
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

TONNAER



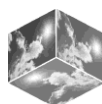
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

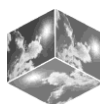


Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---|-----------|
| 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 | 5 |
| 2.1 | Gulpen-Wittem en de omgeving van het plangebied | 5 |
| 2.2 | Ligging en begrenzing van het plangebied | 6 |
| 2.3 | Het plangebied | 6 |
| 3 | Beleidskader Rijk, provincie, regio en gemeente | 7 |
| 3.1 | Inleiding | 7 |
| 3.2 | Rijksbeleid | 7 |
| 3.3 | Provinciaal beleid | 8 |
| 3.4 | Regionaal beleid | 9 |
| 3.5 | Gemeentelijk beleid | 10 |
| 4 | Huidige situatie | 14 |
| 4.1 | Analyse met behulp van de lagenstructuur | 14 |
| 4.2 | De ondergrond | 14 |
| 4.3 | Ruimtelijke structuur | 16 |
| 4.4 | Functionele structuur | 18 |
| 4.5 | Concrete ontwikkelingen in de nabije toekomst | 20 |
| 5 | Ontwikkelingsvisie kern Wahlwiller | 21 |
| 5.1 | Inleiding | 21 |
| 5.2 | Centrumzone | 23 |
| 5.3 | Maatschappelijke zone | 24 |
| 5.4 | Bedrijvenzone | 25 |
| 5.5 | Woonzone | 25 |
| 6 | Planologische toetsing | 27 |
| 6.1 | Milieu | 27 |
| 6.2 | Geluidhinder | 27 |
| 6.3 | Bodem- en grondwaterkwaliteit | 27 |
| 6.4 | Luchtkwaliteit en het besluit NIBM | 27 |
| 6.5 | Externe veiligheid | 28 |
| 6.6 | Milieuhindercontourenonderzoek | 28 |



| | | |
|----------|--|-----------|
| 6.7 | Milieubescherming | 29 |
| 6.8 | Geurhinder | 29 |
| 6.9 | Archeologie en cultuurhistorie | 29 |
| 6.10 | Flora en fauna | 30 |
| 6.11 | Water | 30 |
| 6.12 | Kabels en leidingen | 32 |
| 6.13 | Uitvoerbaarheid | 32 |
| 7 | Juridische opzet | 33 |
| 7.1 | Inleiding | 33 |
| 7.2 | De bestemmingen | 33 |
| 7.3 | Bestemming Agrarisch | 33 |
| 7 | Juridische opzet | 33 |
| 7.4 | Bestemming Bedrijf | 34 |
| 7.6 | Bestemming Centrum - 1 | 35 |
| 7.7 | Bestemming Groen | 36 |
| 7.8 | Bestemming Horeca | 36 |
| 7.8 | Bestemming Maatschappelijk | 37 |
| 7.9 | Bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening, Verkeer en Water – Primair Water | 37 |
| 7.10 | Bestemming Wonen - 1 | 38 |
| 7.11 | Bestemming Wonen - 2 | 40 |
| 7.12 | Dubbelbestemmingen | 41 |
| 7.13 | Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie | 41 |
| 7.14 | Dubbelbestemming Waarde - Ecologie | 42 |
| 7.15 | Dubbelbestemming Waterstaat - Grondwaterbeschermingsgebied | 42 |
| 7.16 | Dubbelbestemming Waterstaat - Meanderzone | 42 |
| 7.17 | Dubbelbestemming Waterstaat – Beschermingszone primair water | 42 |
| 7.18 | Aanduidingen | 43 |
| 7.19 | Gebiedsaanduiding 'wro-zone - rode contour' | 43 |
| 7.20 | Functieaanduiding | 43 |
| 7.21 | Algemene bouwregels | 43 |
| 7.22 | Bijlagen | 44 |
| 8 | Procedure | 45 |
| 8.1 | De te volgen procedure | 45 |
| 8.2 | Inventarisatie | 45 |
| 8.3 | Het vooroverleg en watertoets | 46 |
| 8.4 | Inspraak | 47 |
| 8.5 | Ontwerp bestemmingsplan | 47 |
| 8.6 | Vastgesteld bestemmingsplan | 47 |
| 8.7 | Onherroepelijk | 47 |





impressie kern Wahlwiller

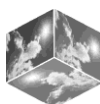
1 Inleiding

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 Wahlwiller maakt onderdeel daarvan uit. Uitgangspunt is te komen tot actuele, digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen voor de kernen.

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

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



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

1.2 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 Wahlwiller gelden diverse bestemmingsplannen. Deze plannen dateren uit diverse perioden 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 Wahlwiller 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 Wahlwiller de volgende bestemmingsplannen van kracht:

1. bestemmingsplan Kern Wahlwiller, vastgesteld d.d. 21-9-1971 en goedgekeurd d.d. 18-12-1972;
2. 1^e wijziging en herziening van de gebruiksvoorschriften bestemmingsplan Wahlwiller, vastgesteld d.d. 9-12-1975 en goedgekeurd d.d. 12-7-1976;
3. bestemmingsplan Kern Wahlwiller, vastgesteld d.d. 12-12-1978 en goedgekeurd 12-2-1980;
4. bestemmingsplan kern Wahlwiller wijziging 1981, vastgesteld d.d. 25-11-1981 en goedgekeurd d.d. 19-10-1982;
5. bestemmingsplan Wahlwiller 1^e fase, vastgesteld d.d. 19-10-1982 en goedgekeurd d.d. 21-12-1982;
6. planwijziging van het bp kern Wahlwiller in verband met de uitbreiding van de begraafplaats, vastgesteld d.d. 9-6-1987 en goedgekeurd d.d. 13-7-1987;
7. bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld d.d. 30-9-1997 en goedgekeurd d.d. 19-5-1998.

1.4 Juridische planvorm

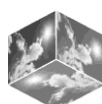
Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor “gedetailleerdheid” uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte verbeelding (plankaart). Op perceelsniveau is aangegeven wat waar gebouwd mag worden voor afzonderlijke woningen en voorzieningen. 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 Wahlwiller 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 Wahlwiller, de toelichting, en een algemeen deel waarin de algemene aspecten die voor de gehele gemeente Gulpen-Wittern 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 Wahlwiller 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.

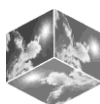




Image © 2009 Aerodata International Surveys, © 2009 GOOGLE

luchtfoto Wahlwiller

2.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Wahlwiller is centraal in de gemeente Gulpen-Wittem gelegen en heeft zo'n 400 inwoners en 160 woningen. Wahlwiller wordt doorkruist door de Rijksweg, de verbindingsweg tussen Maastricht en Vaals. Aan de noordzijde van deze weg is de woonkern gelegen. Aan de zuidzijde zijn hoofdzakelijk enkele bedrijven gelegen.

Wahlwiller is ontstaan aan de heirbaan Maastricht – Aken en werd gesticht op de rand van het beekdal van de Selzerbeek. Tegenwoordig vormt Wahlwiller een tamelijk anonieme nederzetting tussen Vaals en Gulpen. Wahlwiller heeft daarbij ook weinig trekkers, waardoor weinig toeristen de weg richting het dorp weten te vinden.

2.3 Het plangebied

Het plangebied omvat in hoofdzaak de gronden en bebouwing die binnen de bebouwde kom zijn gelegen. Het gaat hierbij om het woonbebouwing en een enkele voorziening aan de noordzijde en de bedrijfs- en woonbebouwing aan de zuidzijde van de Rijksweg.





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

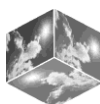
Het Rijksbeleid is verrat in:

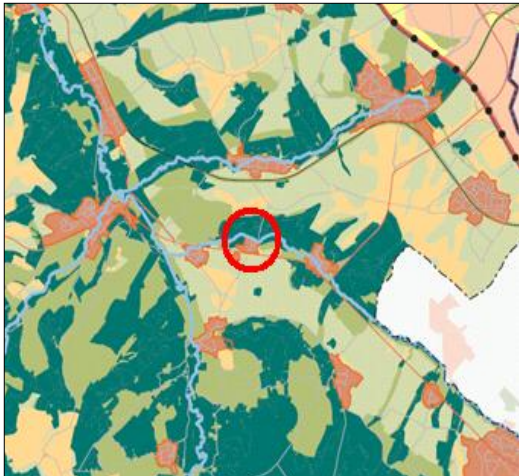
- Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling (2004);
- Belvedere (1999);
- Verdrag van Malta (1992);
- Natura2000 (2006);
- Nationaal Waterplan (2009).

Vanuit deze beleidsdocumenten is voor de kern Wahlwiller 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.

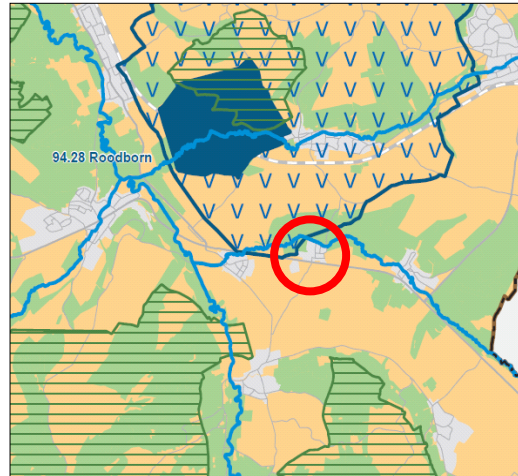
Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei met daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. De provincie Limburg is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor het nationale landschap Zuid-Limburg. Hierin dienen de kernkwaliteiten nader uitgewerkt 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 Wahlwiller is cultuurhistorisch gezien van grote betekenis, vanwege zijn geografische ligging, aanwezige rijksmonumenten en karakteristieke panden. Het verdrag van Malta vraagt zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Aangezien nauwelijks nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zich zullen voordoen, zijn de consequenties ten aanzien van verstoring van archeologische waarden nagenoeg nihil.





uitsnede POL - perspectieven



uitsnede POL- kristallen waarden

De Europese Unie heeft, om de zeer gevarieerde en rijke natuur te behouden, het initiatief genomen voor Natura2000. In de kern Wahlwiller 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.

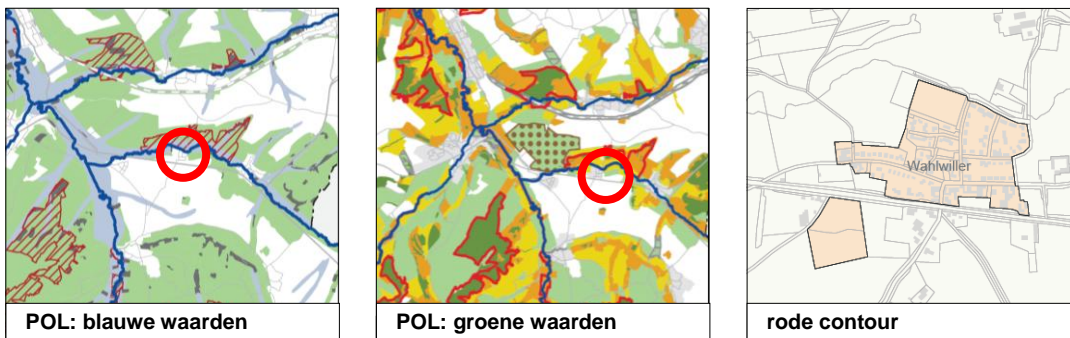
3.3 Provinciaal beleid

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).

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





Het groene raamwerk begrenst Wahlwiller met de ecologische hoofdstructuur (EHS) en de provinciale ontwikkelingszone groen (POG). Hierin staat de ontwikkeling en het beheer van natuur in combinatie met de bescherming van de landbouwgebieden voorop.

Ten westen en oosten van de kern is een ecologische verbindingzone gelegen. Binnen deze zone is het beleid gericht op realisatie van de verbindingzones die de verspreiding, migratie en uitwisseling tussen natuurgebieden in de EHS en POG mogelijk maken. Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Wahlwiller grenst ten oosten aan het beekdal van de Geul en maakt onderdeel uit van de EHS en de POG.

Het beleid is zorgen voor behoud en herstel van het hoogste ecologische kwaliteitsniveau, de natuurlijke waterkwaliteit, natuurlijke systeemeigen processen en beekcontinuïteit. Tevens zal bij herinrichting van de beek het ecologisch functioneren en de verbindende functie met natuurgebieden versterkt moeten worden.

Rondom de kern Wahlwiller 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.

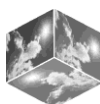
Daarnaast maakt Wahlwiller onderdeel uit van het Nationaal Landschap. Behoud, herstel en duurzaam beheer van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten is hierbij uitgangspunt. Deze kwaliteiten worden vertaald naar het bestemmingsplan door ruimte te geven aan het landschap 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!;

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



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 Wahlwiller 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.



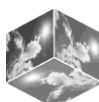


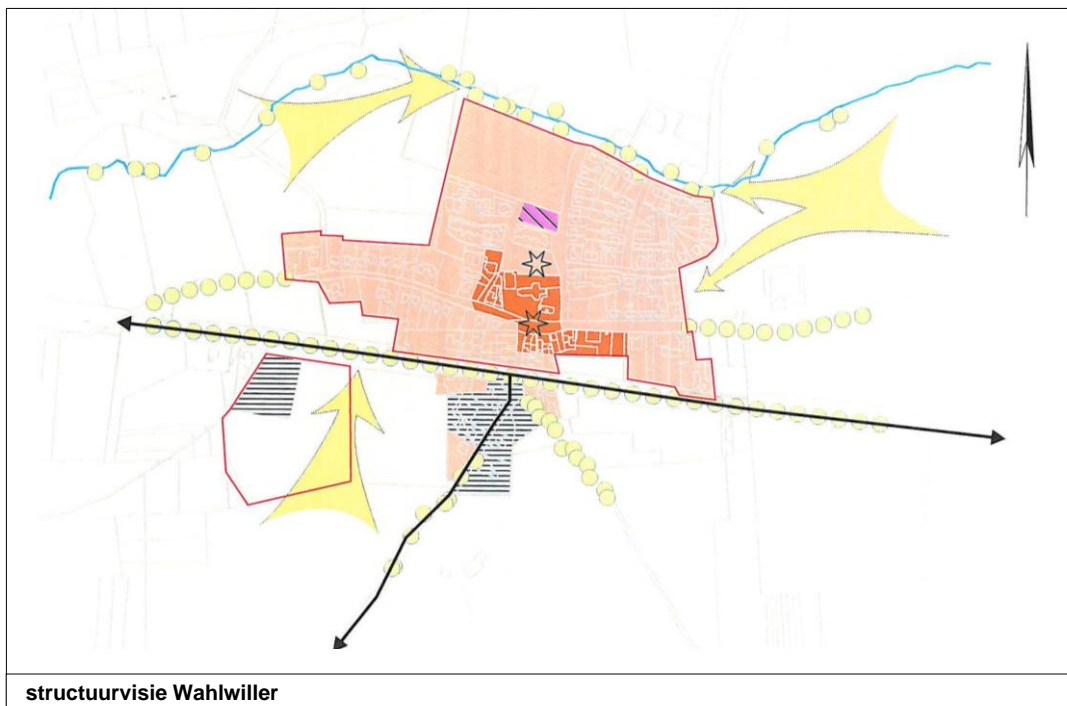
Het ontwikkelen van het toeristisch recreatief aanbod en voorzieningen kan door het imago en de naamsbekendheid ook doorwerken op andere sectoren in het gebied. De ontwikkelingskansen voor de toekomst zijn te vinden in het creëren van een divers toeristisch recreatief aanbod op het gebied van landschap, 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 Wahlwiller een aantal regenwaterbuffers aangelegd. Aan de Bornbergerweg zal voor Wahlwiller worden voldaan aan de basisinspanning door aanleg van een bergbezinkbassing. Enige riolen worden verzwaard en tegelijkertijd wordt er een regenwaterriool aangelegd, waarmee 0,3 hectare wordt afgekoppeld. Binnen het bestemmingsplan zullen daar waar denkbaar de mogelijkheden, in de vorm van infiltratie- en bergingsvoorzieningen, worden geboden om knelpunten op te lossen.

Wahlwiller is vanaf de N278 herkenbaar als wijndorp. Daarnaast profileert Wahlwiller zich als wandeldorp. Een landelijke uitstraling speelt hierbij een hoofdrol. De historie van Wahlwiller wordt binnen de kern benadrukt.

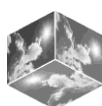




De N278 vormt tegenwoordig de hoofdverbinding richting Gulpen en Vaals. De drukke weg heeft vooral een doorvoerfunctie. De weg en omgeving zijn hierbij stenig vormgegeven, waardoor de N278 het dorp als een stenen strip doorsnijdt. Er zijn geen inrichtingsmaatregelen die de dorps sfeer benadrukken. De Capucijnenweg vormt de directe verbinding met Mechelen. De overige wegen binnen de kern vervullen enkel een functie in de lokale ontsluiting. De Botterweck, de landelijke verbindingsweg naar Eys, is vooral onder wielrenners bekend (Kruisberg).

De noordrand van Wahlwiller wordt gevormd door de Selzerbeek. Het water van de beek is nauwelijks beleefbaar. Door de groene massa van volwassen bomen valt de beek echter wel op als groenelement. Deze groenstructuur is voor de aangrenzende Beeklaan zeer beeldbepalend. Ook elders in het buitengebied wordt de beek begeleid door solitaire knotwilgen. De Selzerbeek vormt daarmee een belangrijke drager binnen het landschap. De beek heeft een tamelijk natuurlijke loop. Ter hoogte van Wahlwiller lijkt de beek echter wel naar het noorden te zijn verlegd. Omdat de Selzerbeek vrij in het landschap ligt (aan de noordoever is namelijk nauwelijks bebouwing aanwezig), is sprake van goede ecologische continuïteit.

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.



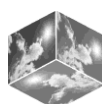
De gemeente beschikt over beleid waarbij handhavend opgetreden wordt op het gebied van de bouw- en ruimtelijke regelgeving. Ook voor het objectgericht en gebiedsgericht werken is beleid opgesteld.

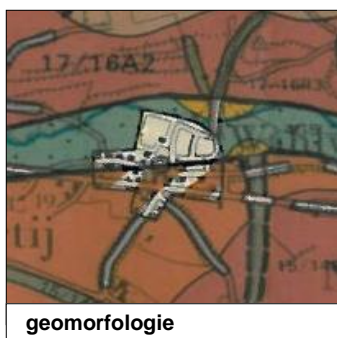
In de Structuurvisie wordt het beleid voor de kern Wahlwiller uitgezet. De kern heeft nagenoeg alleen een woonfunctie hoewel in de nabijheid aan de zuidzijde enkele grotere bedrijven zijn gevestigd. In de kern zijn nauwelijks tot geen voorzieningen aanwezig, behoudens een basisschool en een kerk. De voornaamste potenties van de kern liggen in de goede ontsluiting en verbindingsmogelijkheden in oostelijke en westelijke richting en de landschappelijk aantrekkelijke omgeving. Ten zuidwesten van de kern was bij het opstellen van de structuurvisie nog het bedrijventerrein Wahlwiller gepland. Dit is inmiddels achterhaald.

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

1. de afwezigheid van voorzieningen en het geringe draagvlak voor voorzieningen;
2. de verkeersdrukke en verkeersonveiligheid met betrekking tot de Rijksweg;
3. de beperkte woningbouwmogelijkheden.

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.

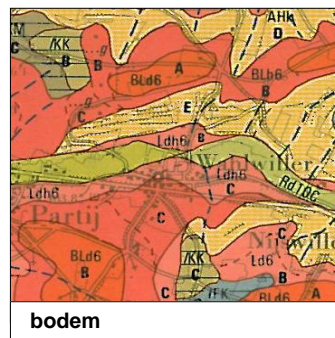




geomorfologie



hellingen



bodem

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 de kern Wahlwiller 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





Selzerbeek

in het landschap te herkennen als terreinhelling. Wahlwiller ligt ten zuiden van de Feldbissbreuk.

De Selzerbeek en de heirbaan Maastricht-Aken hebben mede de structuur van Wahlwiller bepaald. Wahlwiller is tussen deze structurbepalende elementen ontstaan. De Selzerbeek mondt ter hoogte van de kern Partij uit in de Geul, die uiteindelijk naar de Maas stroomt. 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 Wahlwiller wordt dus gekenmerkt door de ligging aan de Selzerbeek en heirbaan. De kern is aan de heirbaan ontstaan en gegroeid richting de Selzerbeek.

4.2.3 Reliëf

Wahlwiller ligt op ongeveer 100 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 Wahlwiller uit kalkloze poldervaaggronden, ooivaaggronden, bergbrikgronden en associaties van deze afzettingen.





Overgang naar buitengebied



Parkeerplaats Wahlwiller



Bomen boomfeestdag

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 9% lutum. Deze gronden nemen na sterke uitdroging moeilijk water op. Brikgronden zijn gronden waarin klei uit de toplaag is uitgespoeld en daaronder weer ingespoeld.

4.2.5 Water

De twee belangrijkste waterlopen in de gemeente Gulpen-Wittem zijn de Geul en de Gulp. Wahlwiller is ontstaan in het stroomgebied van de Selzerbeek. Een beek die uitmondt in de Geul en uiteindelijk afwatert op de Maas.

Naast de Selzerbeek is binnen de kern Wahlwiller geen open water meer aanwezig. Ten zuiden en zuidoosten van de kern zijn een tweetal waterbuffers voor de opvang van overtollig hemelwater aangelegd.

4.3 Ruimtelijke structuur

4.3.1 Cultuurhistorie

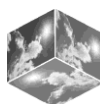
Het dorp Wahlwiller is ontstaan aan de oude hoofdweg van Maastricht via Gulpen naar Aken. Aan de noordkant van deze weg (Oude Baan) staat de kerk. Ten oosten van het dorp ligt de herenhoeve Laterne die al in de 14e eeuw wordt genoemd als eigendom van de heren van Wittem. Aan de andere kant van het dorp stond de hoeve Leyenhof met een 16e eeuws woonhuis. Helaas is deze hoeve in 1890 door brand verwoest.

Wahlwiller was in de 13e eeuw een erfgoed van de hertogen van Limburg. In 1288 (Slag bij Woeringen) kwam het in handen van de hertog van Brabant. In 1354 wordt Wahlwiller aan de heren van Wittem ge-schonken en sindsdien hoorde Wahlwiller tot de heerlijkheid Wittem.

In de kern zijn drie rijksmonumenten gelegen:

1. kerk Oude Baan 23
2. woonhuis Oude Baan 34
3. woonhuis Oude Baan 34a

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 Oude Baan wordt ter hoogte van huisnummer 27-41 begeleid door bomen die aangeplant zijn tijdens de Boomfeestdag. Ook tussen Wahlwiller en Nijswiller wordt de oude verbindingsweg met bomen benadrukt. Andere hoofdstructuren zijn niet aanwezig. De noordrand van Wahlwiller wordt gevormd door de Selzer-beek. Het water van de beek is nauwelijks beleefbaar. Door de groene massa van volwassen bomen valt de beek echter wel op als groenelement.

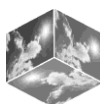
Buurtgroen bevindt zich tussen de kerk en de nieuwe uitbreiding ter plaatse van het voormalige sportpark. Speelvoorzieningen zijn binnen Wahlwiller niet aanwezig. De afstand tot de dichtstbijzijnde voorziening op het schoolplein, dat tussen de kernen Wahlwiller en Nijswiller, is zodanig dat deze niet voor eventjes spelen gebruikt kan worden.

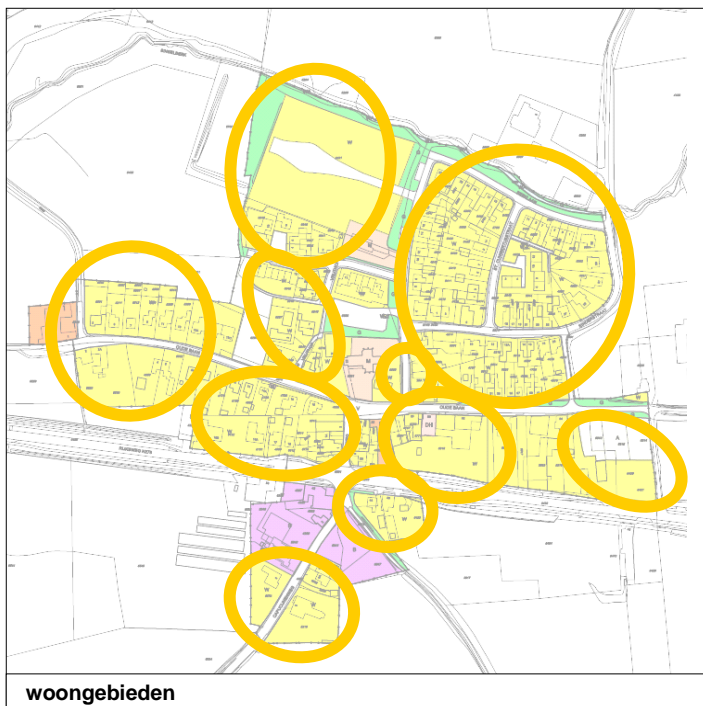
4.3.3 *Verkeer en ontsluiting*

De hoofdontsluitingsstructuur van Wahlwiller wordt gevormd door de Rijksweg, N278, de weg tussen Maastricht en Vaals. De belangrijkste verbindingsweg binnen de kern naar de Rijksweg is de Oude Baan, die ten noorden van de Rijksweg parallel aan deze weg is gelegen. Aan de Pres. Kennedystraat is een onverharde parkeervoorziening voor wandelaars gelegen.

In Wahlwiller is aan de Rijksweg een bushalte gelegen. Het betreft een halteplaats van:

- buslijn 50, de busverbinding tussen Maastricht en Aken;
- buslijn 58, de busverbinding tussen Nijswiller en Gulpen.





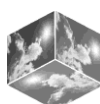
4.4 Functionele structuur

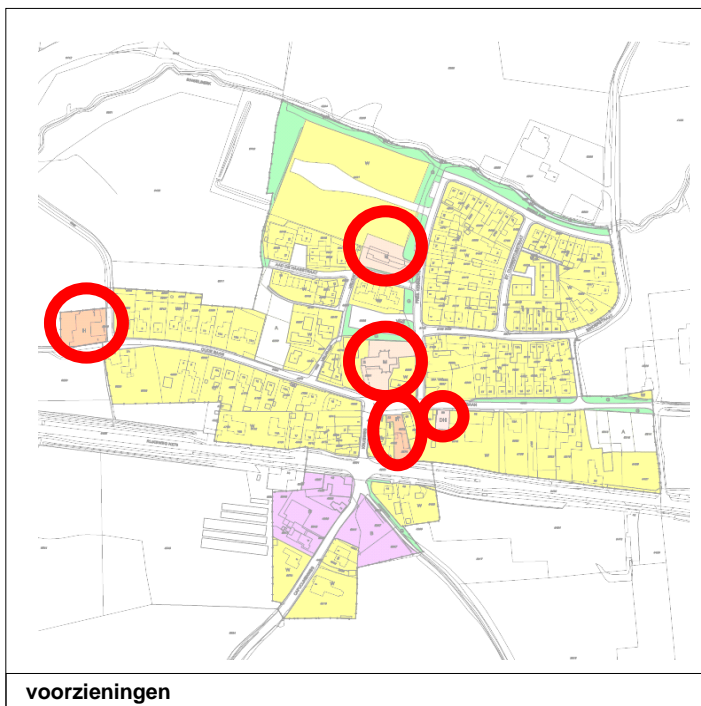
4.4.1 Wonen

Wahlwiller is ontstaan aan de Oude Baan, de oude verbindingsweg tussen Maastricht en Aken. Langs de hoofdinfrastructuur bevindt zich het oude hart van Wahlwiller met de kerk en een horecavoorziening. Vanaf de Oude Baan is de kern in de loop der jaren in noordelijke richting tot aan de Selzerbeek uitgebreid.

De bebouwing in Wahlwiller bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Ten noorden van de kerk zijn een aantal geschakelde woningen gelegen. De woningen bestaan overwegend uit twee bouwlagen met kap. Op de hoek Oude Baan-Pres. Kennedystraat is een klein appartementengebouw gelegen.

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.





voorzieningen



gemeenschapshuis



rest. 't Klauwes Freres



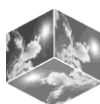
horeca Oude Baan

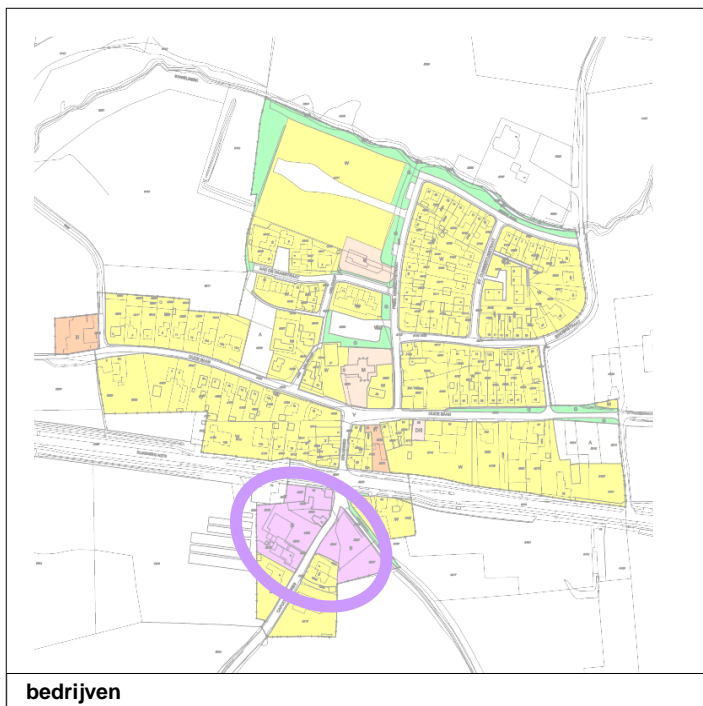
Binnen de kern zijn op de locatie van het voormalige sportveld nieuwe woningen gebouwd. Ter plaatse zijn 4 huurwoningen, 6 koopwoningen, en 4 starterswoningen gerealiseerd. Van de 7 eigen bouwkvavels zijn er momenteel twee in aanbouw.

4.4.2 Voorzieningen

Binnen de kern Wahlwiller is in de directe omgeving van de kerk, een maatschappelijke voorziening, aan de Oude Baan een horecagelegenheid en een stoffen- en hoedenwinkel gelegen. Daarnaast is aan de westzijde een horecagelegenheid, Restaurant 't Klauwes les Freres, gelegen.

Ten aanzien van de maatschappelijke voorzieningen beschikt de kern Wahlwiller naast de kerk nog over een gemeenschapshuis. Dit gemeenschapshuis Wildertref, is gelegen aan de Pres. Kennedystraat.





transportbedrijf



parkeerpl. transportbedrijf

Voor de dagelijkse behoefte zijn de inwoners van Wahlwiller dan ook aangewezen op een andere kern, bijvoorbeeld Gulpen. De kerk in de kern Wahlwiller trek toeristen doordat er schilderingen van Aad de Haas. Daarnaast staat Wahlwiller bekend als 'wijndorp'.

4.4.3 Bedrijven

Bedrijven zijn aan de zuidzijde van de kern gelegen. Het betreft een constructiebedrijf en een transportbedrijf. Voor het overige zijn er binnen de kern Wahlwiller geen (agrarische) bedrijven gelegen.

4.4.4 Nutsvoorzieningen en leidingen

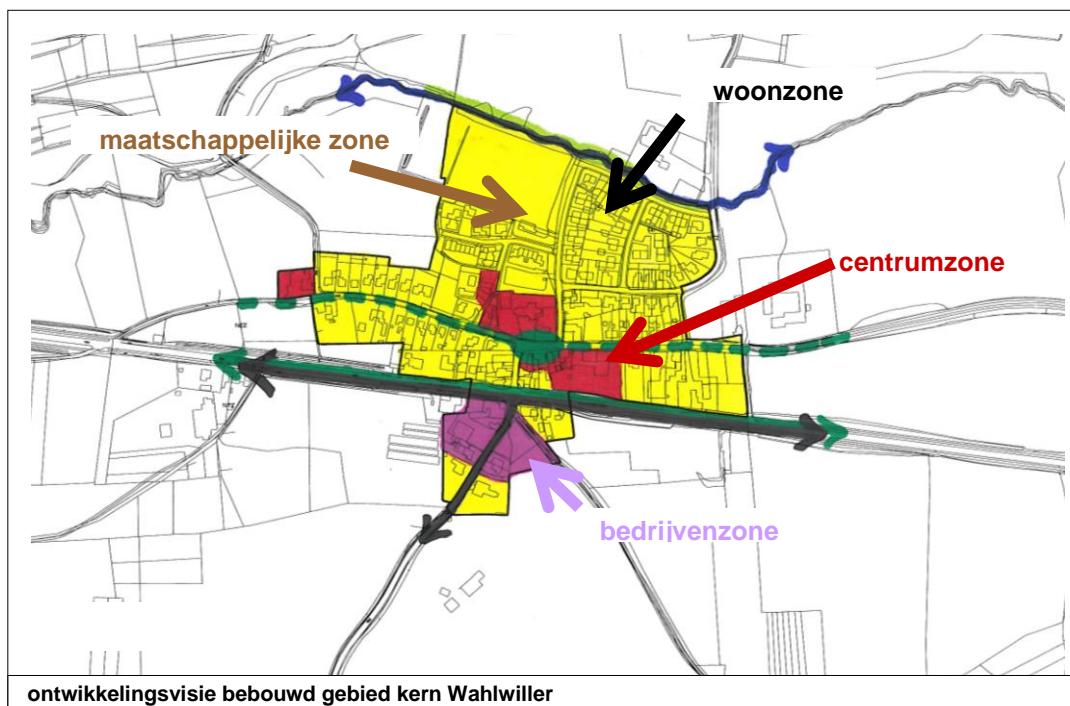
De aanwezige nutsvoorzieningen en leidingen leggen beperkingen op aan het functioneren van bestaand bebouwd gebied en nieuwe ontwikkelingen als gevolg van het directe ruimtebeslag en in acht te nemen toetsings- en veiligheidsafstanden (het indirecte ruimtebeslag). Ter verkrijging van de benodigde informatie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

Door Wahlwiller loopt geen leiding die planologische bescherming behoeft.

4.5 Concrete ontwikkelingen in de nabije toekomst

In de komende jaren zullen de overige vijf vrije bouwkvelds op de voormalige sportvelden ontwikkeld worden. Verder zijn er in Wahlwiller geen ontwikkelingen voorzien.





5 Ontwikkelingsvisie kern Wahlwiller

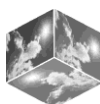
5.1 Inleiding

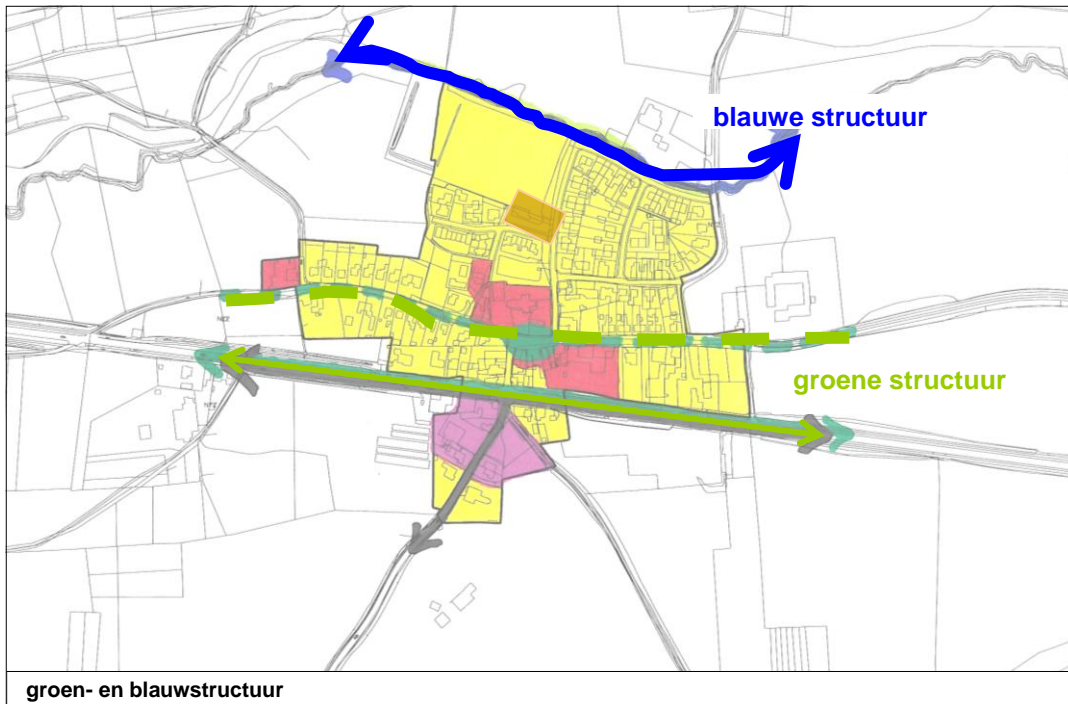
Aan de hand van de analyse en inventarisatie van de kern Wahlwiller is een ontwikkelingsrichting voor de toekomst te bepalen. Deze ontwikkelingsrichting is gebaseerd op de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie Gulpen-Wittem. De ontwikkelingsvisie is op kaart gezet.

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

1. Centrumzone = de dorpskern met mogelijkheden voor een diverse functies en als uitgangspunt multifunctioneel gebruik met dynamiek en vrije uitwisseling van functies (detailhandel en horeca);
2. Maatschappelijke zone = het gemeenschapshuis met als uitgangspunt concentratie van bijzondere doeleinden;
3. Bedrijvenzone = de zone ten zuiden van de Rijksweg;
4. Woonzone = het overige bebouwde gebied in de kern Wahlwiller waar in hoofdzaak de burgerwoningen zijn gelegen. Uitgangspunt binnen deze zones is instandhouding en ontwikkeling van de woningbouw.

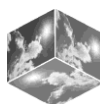
Deze zones zullen verderop nog nader worden toegelicht.

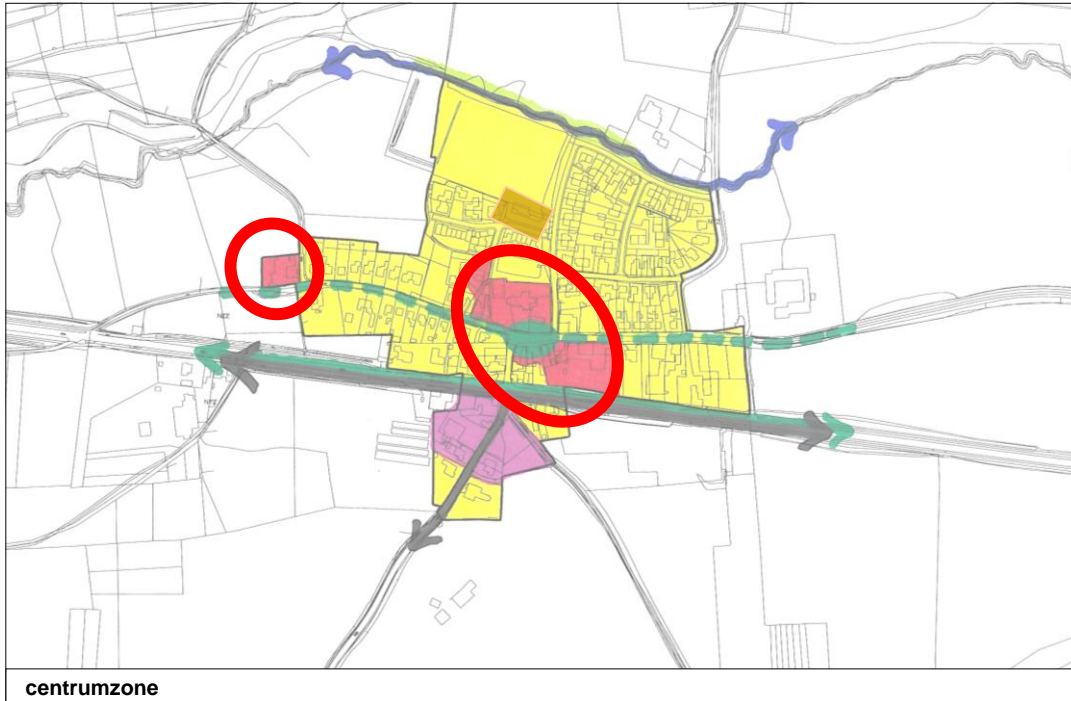




Naast de ontwikkelingsvisie op het bebouwde gebied, streeft de gemeente ook een groene en blauwe structuur na. Een groenstructuur is niet aanwezig, wel is het wenselijk om het centrum te benadrukken. De omgeving voor de kerk en de horecavoorziening zou ingericht moeten worden als plein waarbij aansluitend de Oude Baan van een laanbeplanting wordt voorzien, zodat het bebouwd gebied met het buitengebied verbonden is. De Selzerbeek behoeft geen nadere maatregelen, de continuïteit van de beek als ecologische structuur dient gewaarborgd te blijven.

Het is niet nodig binnen de kern Wahwiller speciale parels te ontwikkelen. Het is echter wel wenselijk de parkeerplaats ten behoeve van wandelaars op te waarderen.



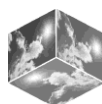


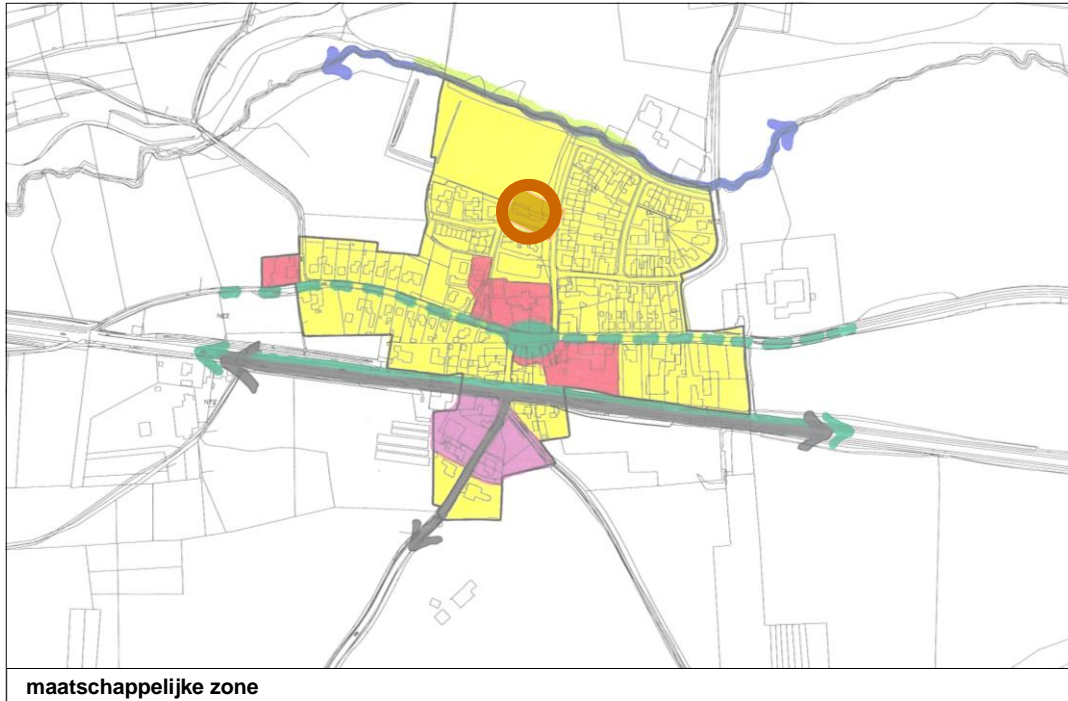
5.2 Centrumzone

De centrumzone is gelegen ter hoogte van de kerk en de horecavoorziening aan de Oude Baan. Het is het oude dorpshart met als uitgangspunt concentratie van de centrumactiviteiten. Tevens zijn er woningen toegestaan. Winkel- en horecavoorzieningen dienen zoveel mogelijk in deze zone geconcentreerd te worden.

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 is de kerk als maatschappelijke voorziening gelegen.



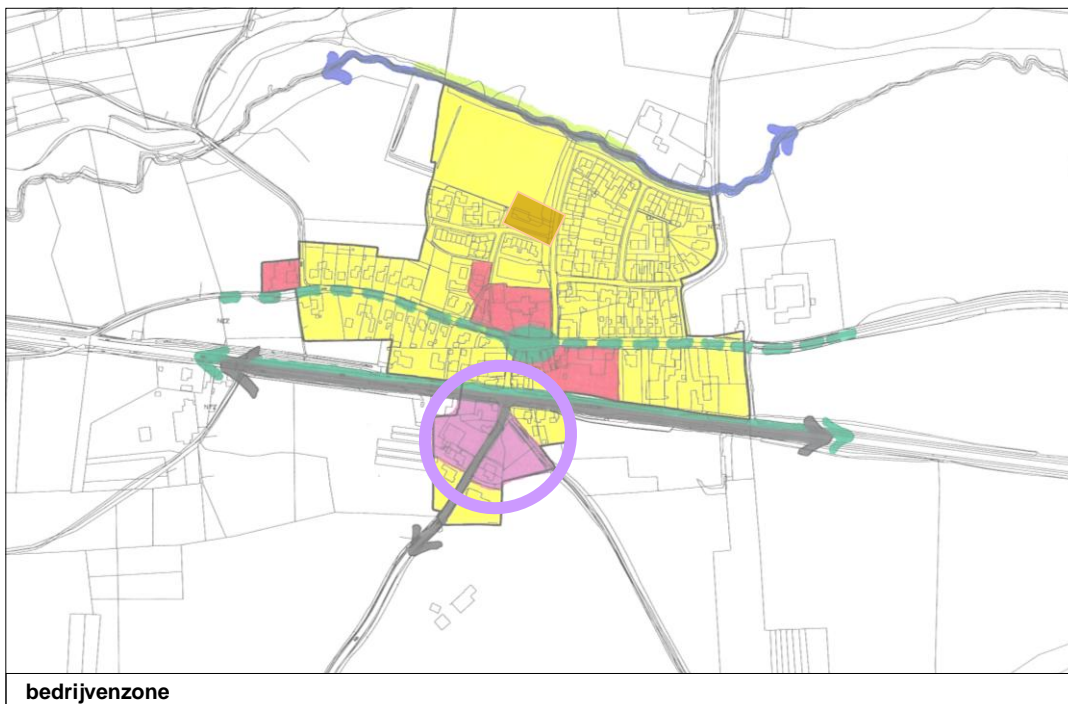


5.3 Maatschappelijke zone

De maatschappelijke zone omvat het gemeenschapshuis. De basisschool voor de kern Wahlwiller is in het buitengebied tussen Wahlwiller en Nijswiller gelegen. Beide kernen delen deze voorziening.

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





5.4 Bedrijvenszone

De bedrijvenszone wordt gevormd door twee bedrijven die aan de zuidzijde van de Rijksweg zijn gelegen, een carrosseriebedrijf en een transportbedrijf. De verwachting is dat deze bedrijven de komende jaren op de huidige locatie gevestigd blijven en de bestaande bedrijfsactiviteiten gecontinueerd worden. Verder ruimtebeslag is niet mogelijk.

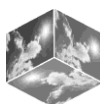
Uitgangspunt voor deze zone is dan ook continueren van de bestaande activiteiten. Nieuwvestiging van bedrijven met een lagere of vergelijkbare milieucategorie is mogelijk. Bedrijven met een ambachtelijke, dienstverlenende of kantoorfunctie kunnen zich tevens vestigen binnen de centrumzone.

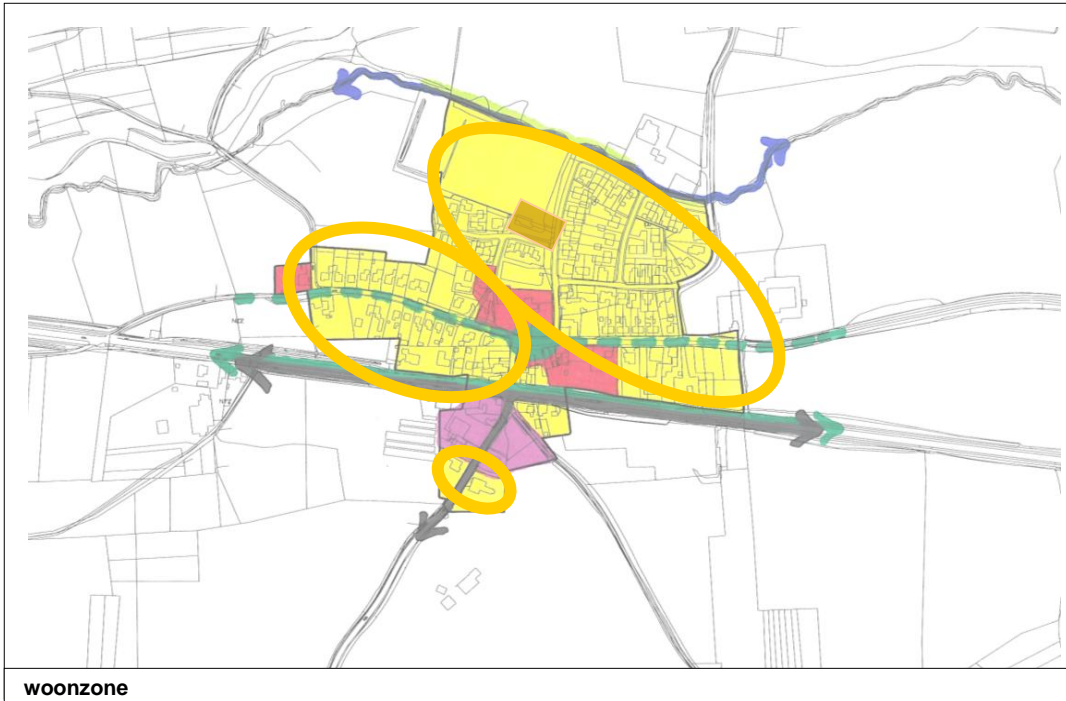
5.5 Woonzone

Het overige deel van de kern Wahlwiller maakt deel uit van de woonzone. Deze zone bestaat uit de burgerwoningen met hier en daar nog enige bedrijvigheid.

Voor de ontwikkeling van de woningbouw ligt het accent op het benutten van de inbreidingslocaties. De mogelijkheden hiervoor zijn binnen Wahlwiller echter beperkt. De laatste woningbouwontwikkeling betreft dan ook een uitbreiding, en wel de uitbreiding ter plaatse van het voormalige sportveld.

Door inbreiding wordt zowel kwalitatief als kwantitatief in de woonbehoefte voorzien. Daarnaast komen ook bestaande gebouwen voor verruiming van de woonfunctie in aanmerking. Zeker als ze van karakteristieke of monumentale waarde zijn en het behoud van deze gebouwen voorop staat. Eveneens is het medegebruik als verblijfsrecreatieve functie mogelijk met daaraan ondergeschikt wellness, culturele, educatieve en sociale doeleinden.





De woningen die in de woonzone zijn gelegen dienen zoveel mogelijk levensloopbestendig te zijn, 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 aantal kleine 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 doorgaande weg van Gulpen naar Vaals, de N278. Deze hoofdwegenstructuur wordt als verkeersader in stand gehouden. Deze wegen hebben een zone, zoals bedoeld in artikel 74 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 Wahlwiller bestaat uit kalkloze poldervaaggronden, ooivaaggronden, bergbrikgronden en associaties van deze afzettingen.

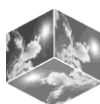
De kalkloze poldervaaggronden zijn rivierkleigronden die door de meanderende rivier zijn afgezet. De ooivaaggronden zijn leemgronden die voor meer dan de helft bestaan uit eolisch materiaal met meer dan de helft leem en meer dan 9% lutum. Deze gronden nemen na sterke uitdroging moeilijk water op. Brikgronden zijn gronden waarin klei uit de toplaag is uitgespoeld en daaronder weer ingespoeld.

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.

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



Er zijn enkele nieuwe ontwikkelingen gepland maar deze zijn van zodanige schaal hiervoor geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtkwaliteitsverslechtering . De ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op de luchtverontreiniging voor mens en milieu en hebben geen negatief effect op de luchtkwaliteit

6.5 Externe veiligheid

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.

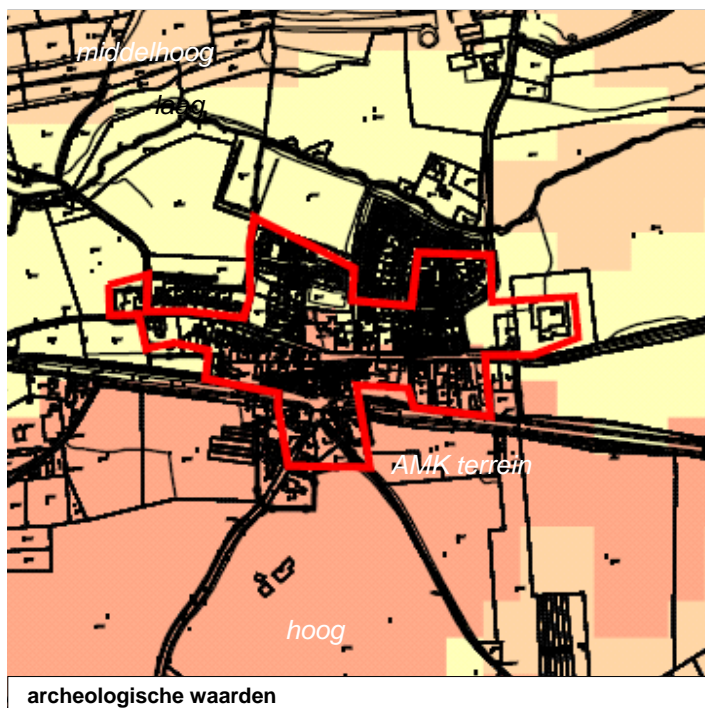
In zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

De gemeente Gulpen-Wittem en dus de kern Wahlwiller kent geen routing gevaarlijke stoffen. Over de N278 zal wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Formeel ligt om deze weg een invloedsgebied van 131,16 meter. Volgens de Risicoatlas wegverkeer van Rijkswaterstaat vindt over deze weg geen transport van gevaarlijke stoffen plaats in die mate dat sprake is van een risico voor de overging. Over de N278 zal dan ook enig regulier transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden (bijvoorbeeld bevoorraden benzinstations), maar niet in die mate dat er sprake is van onaanvaardbare risico's voor de omgeving. Voor bouwplannen in de nabijheid van deze weg kan in algemene zin gesteld worden dat op basis van de thans beschikbare informatie het plaatsgebonden en groepsrisico geen nadere aandacht behoeft. Feitelijk zal het transport op deze weg dermate gering zijn dat deze vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmering oplevert voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor bouwplannen in de nabijheid van deze weg kan in algemene zin onderbouwd worden dat het plaatsgebonden en groepsrisico geen nadere aandacht behoeft. Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan de bestaande situatie opnieuw geregeld. Nieuwe ontwikkelingen zijn er niet waardoor geen sprake is van nieuwe risico's in het kader van externe veiligheid.

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. Het is niet gelegen in overige milieubeschermingsgebieden, grondwaterbeschermingsgebieden of stiltegebieden. Door de ligging in het bodembeschermingsgebied Mergelland is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied. De kernranden maken (gedeeltelijk) onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

6.8 Geurhinder

Aangrenzend aan de kern van Wahlwiller zijn 2 agrarische bedrijven gelegen, namelijk;

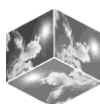
- Rijksweg 38;
- Capucijnenweg 7.

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.

6.9 Archeologie en cultuurhistorie

Wahlwiller is gelegen in een gebied dat ter hoogte van de beel een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. De gronden in ten zuiden van de beek hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde.

De oudste delen van de kern zijn aangewezen als AMK-terrein omdat deze gronden een weinig veranderde wegen- en bebouwingsstructuur hebben.



Binnen de kern Wahlwiller zijn een aantal monumenten gelegen, deze zijn opgenomen in bijlage 1 behorende bij de regels.

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

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



Open water en watergangen

De twee belangrijkste waterlopen in de gemeente Gulpen-Wittem zijn de Geul en de Gulp. Wahlwiller is ontstaan in het stroomgebied van de Mechelderbeek en de Geul. De Geul watert uiteindelijk af op de Maas.

Naast de Selzerbeek is binnen de kern Wahlwiller geen open water aanwezig. Ten zuiden en zuidoosten van de kern zijn een tweetal waterbuffers voor de opvang van overtollig hemelwater aangelegd.

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 rioolgemeente. 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 Wahlwiller 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

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.

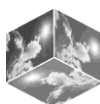
Kleine landschapselementen worden in stand gehouden en beschermd door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Nieuwe elementen worden bij voorkeur gesitueerd op perceelsgrenzen en in berm langs wegen en paden, opdat de agrarische bedrijfsvoering 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 voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Dit regelt dat het verboden is op of in de tot 'Agrarisch' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (voorheen: aanlegvergunning) 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, bodemverlagen 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 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 omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan toegestaan. Een hogere categorie wordt niet toegestaan, ook niet via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. 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 moeten de gebouwen, geen woning zijnde, bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning 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

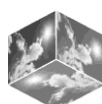
In het centrum van de kern Wahlwiller zijn een aantal functies aanwezig. Het gebied dat in de ontwikkelingsvisie als centrumzone is aangeduid wordt onder de bestemming 'Centrum – 1' gebracht. Het beleid binnen deze bestemming is gericht op versterking van de centrumfunctie en instandhouding bestaande 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 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 het 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 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 omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Gulpen-Wittem, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de (woon)omgevingskwaliteit gegarandeerd blijven.
2. binnen de bestemming groen zijn speelvoorzieningen (zoals een schommel, glijbaan en klimrek) en straatmeubilair overal toegestaan.

7.8 Bestemming Horeca

Het beleid

De bestemming Horeca is hoofdzakelijk toegestaan binnen de bestemming Centrum - 1. Daarnaast is aan de Oude Baan 1 een horecagelegenheid, restaurant 't Klauwes, aanwezig. Dit restaurant is 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 horecafuncties 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.

7.8 Bestemming Maatschappelijk

Het beleid

Maatschappelijke doeleinden zijn zaken die goed passen en noodzakelijk zijn in de kern Wahlwiller, 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. Gebouwen, geen woning zijnde en bijgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd.

7.9 Bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening, Verkeer en Water – Primair Water

Het beleid

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

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.



2. 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.

7.10 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 voor het afwijken van het bestemmingsplan, met een gelijke maatvoering.

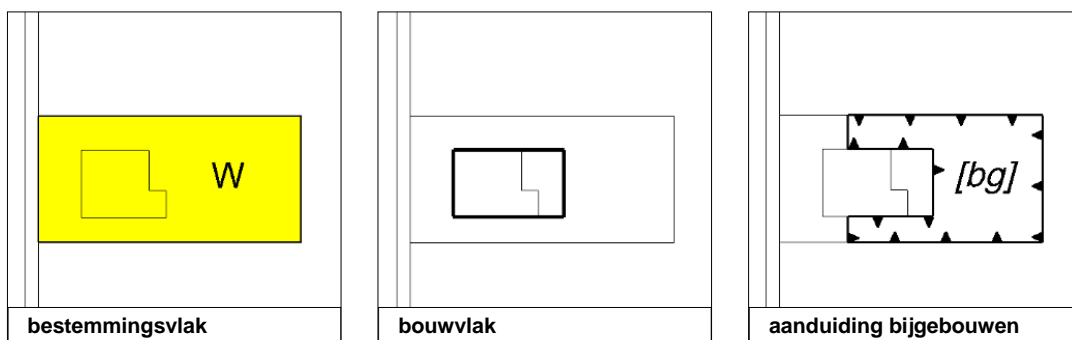
3. binnen de bestemming 'Wonen – 1' is ook mantelzorg rechtstreeks toegestaan, mits voldaan is voldaan aan een aantal voorwaarden, waaronder onder andere dat de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, de behoefte aan mantelzorg is aangetoond en het oppervlak van de mantelzorgvoorziening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

4. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningssplitting) 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.

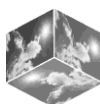
Deze concrete bouw mogelijkheden zijn vertaald naar bouwvlakken op de verbeelding. Het voordeel hiervan is dat men gelijk kan zien wat waar gebouwd mag worden.

Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd en mag volledig bebouwd (hoofdgebouw en bijgebouw) worden tot ten hoogste 2 bouwlagen. Iedere afzonderlijke bouwlaag mag maximaal 3,50 meter hoog worden. De bebouwing dient afgedekt te worden met een kap van ten hoogste 60 graden. 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 bouwgrens mag ten hoogste 1,00 bedragen en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2,00 m mag bedragen. De hoogte van palen, masten en beeldende kunstwerken bedraagt maximaal 8,00 meter.

7.11 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 (woningssplitting) 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 7.11.

7.12 Dubbelbestemmingen

Het beleid

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

De dubbelbestemmingen zijn naar twee hoofdgroepen te verdelen:

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

7.13 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 teven het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing.

3. voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale en karakteristieke gebouwen en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeling, zoals deze zijn vastgelegd in de aanwijzing tot rijksmonument en karakteristiek pand. Bij aanpassingen en verbouwingen dient advies ingewonnen bij de Monumentencommissie en/of een deskundige

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

7.14 Dubbelbestemming Waarde - Ecologie

Om de natuurlijke kernkwaliteiten verder veilig te stellen is binnen het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Ecologie opgenomen. Deze bestemming bestaat uit de EHS en POG-gebieden. Het doel is instandhouding en versterking van de samenhang tussen de abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur).

7.15 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.

7.16 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.

7.17 Dubbelbestemming Waterstaat – Beschermingszone primair water

Het beleid

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

Ten behoeve van het onderhoud van de watergang dient een zone aan weerszijden van de watergang vrij van bebouwing te worden gehouden. Hierdoor is het voor het Water-



schap mogelijk om de watergang te bereiken. De bijzondere kwaliteiten van de Geul dienen gewaarborgd te blijven en te worden ingepast in het bestemmingsplan.

7.18 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.

7.19 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 POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, d.d. 18 december 2009 en het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010.

7.20 Functieaanduiding

Het beleid

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

7.21 Algemene bouwregels

Bestaande afstanden en andere maten

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

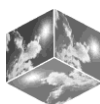
In geval van herbouw van deze bouwwerken mogen deze uitsluitend op dezelfde plaats worden teruggebouwd.

Ondergronds bouwen

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

Nadere eisen

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



De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven van de situering binnen een 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.

7.22 Bijlagen

Bij de regels zijn drie 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 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, gedenkmonumenten.

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.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

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

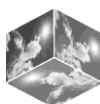
- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspraak (niet verplicht)
 - Mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
 - Mogelijkheid om zienswijzen in te dienen
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling 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 Wahlwiller 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 raadsvergadering 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. Eén persoon heeft 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.

8.6 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is d.d. 19 mei 2011 door de raad van de gemeente Gulpen-Wittem gewijzigd vastgesteld.

8.7 Onherroepelijk

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft d.d. 26 juni 2013 uitspraak gedaan en het beroep gegrond verklaart. Daarmee is het besluit van de raad van de gemeente Gulpen-Wittem vernietigd voor zover het betreft het plandeel voor het parkeerterrein aan de oostzijde van de Capucijnenweg. Ter plaatse wordt derhalve teruggevallen op het voorheen vigerende bestemmingsplan en de verleende vrijstellingen en ontheffingen. Het overige deel van het bestemmingsplan is hiermee onherroepelijk.

