

**bestemmingsplan Kern Mechelen
gemeente Gulpen - Wittem**

status: vastgesteld door raad
datum: 19 mei 2011
projectnummer: 151082
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



TOELICHTING



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Gulpen - Wittem	1
1.2	Doel van de bestemmingsplanactualisering	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Juridische planvorm	3
1.5	Leeswijzer	4
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	9
4	Huidige situatie	14
4.1	Analyse met behulp van de lagenstructuur	14
4.2	De ondergrond	14
4.3	Ruimtelijke structuur	15
4.4	Functionele structuur	19
4.5	Concrete ontwikkelingen in de nabije toekomst	21
5	Ontwikkelingsvisie kern Mechelen	22
5.1	Inleiding	22
5.2	Centrumzone	24
5.3	Economische zone	25
5.4	Maatschappelijke zone	26
5.5	Recreatieve zone	27
5.6	Woonzone	27
6	Planologische toetsing	29
6.1	Milieu	29
6.2	Geluidhinder	29
6.3	Bodem- en grondwaterkwaliteit	29
6.4	Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	29
6.5	Externe veiligheid	30



6.6	Milieuhindercontourenonderzoek	30
6.7	Milieubescherming	30
6.8	Geurhinder	31
6.9	Archeologie en cultuurhistorie	31
6.10	Flora en fauna	32
6.11	Water	32
6.12	Kabels en leidingen	34
6.13	Uitvoerbaarheid	34
7	Juridische opzet	35
7.1	Inleiding	35
7.2	De bestemmingen	35
7.3	Bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf	35
7.4	Bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden	37
7.5	Bestemming Bedrijf	38
7.6	Bestemming Centrum - 1	39
7.7	Bestemming Centrum - 2	40
7.8	Bestemming Groen	41
7.9	Bestemming Horeca	42
7.10	Bestemming Maatschappelijk	42
7.11	Bestemming Sport	43
7.12	Bestemming Verkeer en Water – Primair Water	43
7.13	Bestemming Wonen - 1	43
7.14	Bestemming Wonen - 2	46
7.15	Bestemming Wonen - 3	47
7.16	Dubbelbestemmingen	47
7.17	Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie	48
7.18	Dubbelbestemming Waarde – Ecologie	48
7.19	Dubbelbestemming Waterstaat - Inundatiegebied	48
7.20	Dubbelbestemming Waterstaat - Meanderzone	48
7.21	Dubbelbestemming Waterstaat – Beschermingszone primair water	49
7.22	Aanduidingen	49
7.23	Gebiedsaanduiding 'wro-zone - rode contour'	49
7.24	Funcieaanduiding	49
7.25	Algemene bouwregels	49
7.26	Bijlagen	50
8	Procedure	52
8.1	De te volgen procedure	52
8.2	Inventarisatie	52
8.3	Het vooroverleg en watertoets	53
8.4	Inspraak	54
8.5	Ontwerp bestemmingsplan	54





centrum Mechelen

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 Mechelen 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 beleidspunten 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 Mechelen gelden diverse bestemmingsplannen. Deze plannen dateren uit diverse perioden en hebben geen eenduidig beleid.

In tegenstelling tot vroeger wordt in de Wet ruimtelijke ordening Wro (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 Mechelen 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 Mechelen de volgende bestemmingsplannen van kracht:

1. bestemmingsplan Kern Mechelen, vastgesteld d.d. 21-9-1971 en goedgekeurd d.d. 18-12-1972;
2. bestemmingsplan Aan de Mechelbeek, wijziging 1978, vastgesteld d.d. 12-12-1978 en goedgekeurd d.d. 5-2-1980;
3. bestemmingsplan Aan de Mechelbeek, wijziging 1980, vastgesteld d.d. 7-10-1980 en goedgekeurd d.d. 8-12-1981;
4. bestemmingsplan Aan de Mechelbeek, wijziging 1980, wijziging I, vastgesteld d.d. 17-09-1981 en goedgekeurd d.d. 4-5-1982;
5. bestemmingsplan Heerenhof e.o., vastgesteld d.d. 20-12-1983 en goedgekeurd d.d. 26-3-1985;
6. bestemmingsplan kern Mechelen, partiële wijziging t.b.v. woondoeleinden, vastgesteld d.d. 28-6-1983 en goedgekeurd d.d. 29-5-1984;
7. bestemmingsplan kern Mechelen, klooster e.o. vastgesteld d.d. 24-6-1986 en goedgekeurd d.d. 7-10-1986;
8. bestemmingsplan kern Mechelen, partiële wijziging Meester Beukenweg 20, vastgesteld d.d. 23-10-1990 en goedgekeurd d.d. 19-2-1991;
9. bestemmingsplan Mechelveld, vastgesteld d.d. 6-2-1990 en goedgekeurd d.d. 26-2-1990;
10. uitwerkingsplan Mechelveld, vastgesteld d.d. 9-7-1991 en goedgekeurd d.d. 8-10-1991.

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 Mechelen 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 Mechelen, de toelichting, en een algemeen deel waarin de algemene aspecten die voor de gehele gemeente Gulpen-Wittem van toepassing zijn opgenomen.

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

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





indicatie plangebied



indicatie plangebied



indicatie plangebied



indicatie plangebied



indicatie plangebied



indicatie plangebied

2 Plangebied

2.1 Gulpen-Wittem en de omgeving van het plangebied

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

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

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





2.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Mechelen is in het zuidoosten van de gemeente Gulpen-Wittem gelegen en heeft zo'n 1970 inwoners en 1000 woningen. Mechelen is ontstaan op het kruispunt waar de Mechelderbeek in de Geul vloeit. Mechelen ligt ten zuiden van de Rijksweg, de weg tussen Maastricht en Vaals. De kern is gelegen op het kruispunt van de weg Partij/Wahlwiller naar Epen en de weg Mechelen naar Vijlen.

Karakteristiek voor het straatbeeld van Mechelen is de duidelijke aanwezigheid van de Mechelderbeek, met de aangrenzende vaak karakteristieke bebouwing. Binnen de voormalige gemeente Wittem was Mechelen de voornaamste kern. In deze kern is dan ook centraal het voormalige gemeentehuis gelegen. Direct naast het gemeentehuis ligt de kerk. Aan de oostzijde van de kern is de kloosterhoeve Maria ter Engelen gelegen.

2.3 Het plangebied

Het plangebied omvat in hoofdzaak de gronden en bebouwing die binnen de bebouwde kom zijn gelegen. Het gaat hierbij om het gemeentehuis met de kerk en de ten noorden en zuiden hiervan gelegen bebouwing. Het gedeelte Overgeul met de Commandeursmolen valt buiten het plangebied.





3 Beleidskader Rijk, provincie, regio en gemeente

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is vervat in:

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

Vanuit deze beleidsdocumenten is voor de kern Mechelen 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 Mechelen 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.





rode contour Mechelen



uitsnede POL, perspectieven

De Europese Unie heeft, om de zeer gevarieerde en rijke natuur te behouden, het initiatief genomen voor Natura2000. Binnen een straal van 5 km van de kern de kern Mechelen en 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 Mechelen 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 Mechelen gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. Het groene raamwerk begrenst Mechelen 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. Mechelen grenst ten oosten aan het beekdal van de Geul. Deze maakt onderdeel uit van de EHS en de POG. Het beleid is zorgen voor behoud en herstel van het hoogste ecologische kwaliteitsniveau, de natuurlijke waterkwaliteit, natuurlijke-systeemeigen processen en beekcontinuïteit. Tevens zal bij herinrichting van de beek het ecologisch functioneren en de verbindende functie met natuurgebieden versterkt moeten worden.

Rondom de kern Mechelen 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 Mechelen 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 (nov 2007);
- Mantelzorg;
- Handhaving: Handhavingsbeleid en –programma;
- Structuurvisie Gulpen-Wittem (26 feb 2003)
- Strategische visie (18-02-2009).





De kracht van de kern wordt bepaald door de dynamiek. Er moet een goede infrastructuur worden geboden op een breed veld van aandachtsgebieden (wonen, welzijn en zorg) waarbij sprake is van een grote samenhang en spreiding in de aanpak. Dit zou bereikt kunnen worden door in kwalitatief opzicht zorg en welzijn in de kernen te verankeren en de samenwerking tussen verenigingen te stimuleren. Binnen het bestemmingsplan zullen onder andere mogelijkheden worden geboden om uitwisseling van voorzieningen in de kern Mechelen 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 ontwikke-



lingskansen 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 Mechelen een aantal regenwaterbuffers aangelegd. Mechelen voldeed aan de basisinspanning, doch intussen is het verhard oppervlak weer toegenomen. Bekeken wordt of in het transportriool ruimte voor rioolwaterberging is, zodat in de toekomst van wateroverlast geen sprake meer zal zijn.

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

Mechelen is een van de groenste kernen van Gulpen-Wittem. Het groen dringt door tot in het oude centrum. De belangrijkste drager hiervoor wordt gevormd door de Mechelderbeek. Deze beek stroomt op landschappelijke wijze tot in het centrum. Behalve de beek, lopen ook andere landschappelijke structuren door tot diep in de kern. Vooral hagen en knotbomen bepalen hierbij het beeld.

De Hoofdstraat en Past. Rutenstraat vormt de huidige functionele hoofdstructuur van Mechelen. Langs deze route liggen de voornaamste recreatieve voorzieningen, variërend van overnachtingsaccommodaties, monumenten, horeca, etc. De weg vormt de hoofdverbinding richting Epen (doorgaand richting België) en richting de N278.

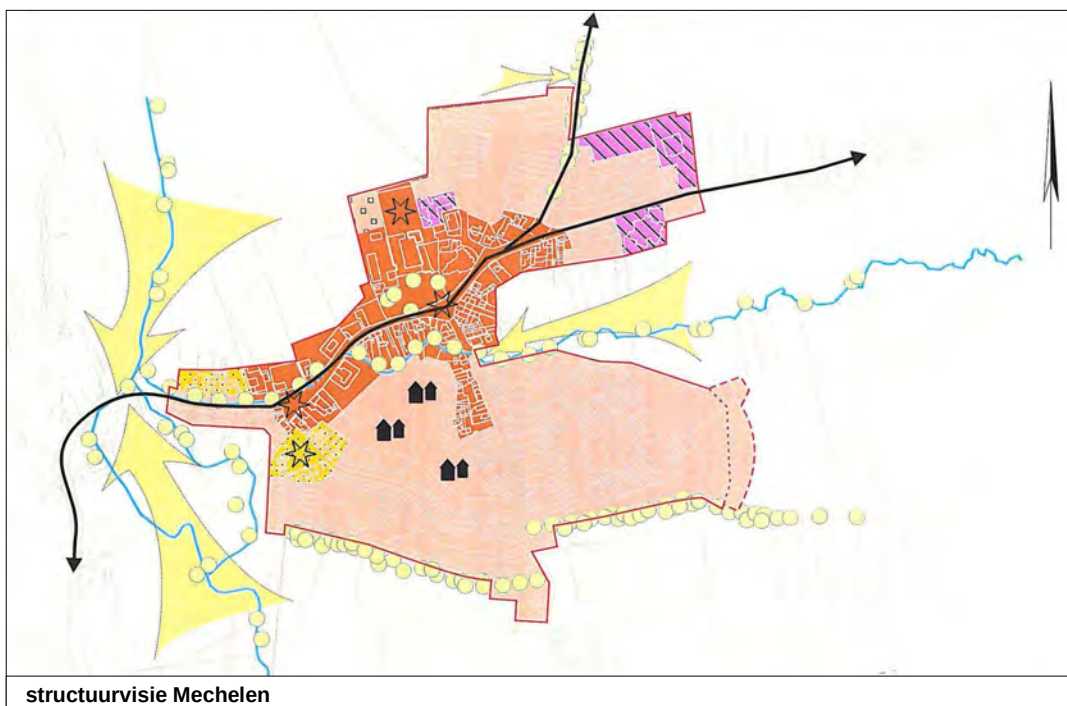
Binnen Mechelen is geen duidelijke groene hoofdstructuur aanwezig. Toch heeft Mechelen een zeer groene uitstraling. Dit wordt vooral veroorzaakt door het feit dat het landschap altijd dichtbij en zichtbaar is. Verschillende groene elementen dringen vanuit het buitengebied tot ver in de kern door. De Mechelderbeek vormt een belangrijke groene drager binnen Mechelen, en vormt misschien wel de belangrijkste groenstructuur binnen Mechelen. Typerend voor Mechelen zijn de aanwezige hagen, die vanuit het buitengebied ver de kern binnen dringen. De hagen bestaan vooral uit meidoorn en hazelaar.

De groene parels binnen de kern zijn:

1. de groene wig van de Mechelderbeek;
2. het wandelpad dat Mechelen doorkruist vanaf de school;
3. de Heerenhof.

De verschillende beken zijn zeer structuurbepalend voor Mechelen. De Geul doorkruist de uitlopers van Mechelen. Door de splitsing van Geul en molentak, is een eiland ontstaan, waarop de Commandeursmolen is gelegen.





Door het ontbreken van bebouwing en andere opgaande elementen, kruist hier niet alleen de Geul de Hoofdstraat, maar kruist als het ware het beekdallandschap hier de weg. Helaas is dit deel van de Geul echter een van de weinige plekken die niet toegankelijk is.

Ook de Mechelderbeek is zeer bepalend aanwezig binnen Mechelen. De beek zorgt voor de wenselijke scheiding tussen het oude centrum en de moderne uitbreidingswijken. Hierdoor is het landschap in staat tot in het centrum door te dringen. Eenmaal binnen de kern, vervolgt de beek z'n weg binnen een smal profiel, waarbij enkelzijdig sprake is van een rechte keerwand. Net buiten Mechelen wordt de Mechelderbeek gekruist middels een voorde (Voortweg). Een kruising van een openbare weg met een beek middels een voorde is tegenwoordig een zeldzaamheid.

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 Mechelen uitgezet. De belangrijkste potenties liggen voor de kern Mechelen in de situering van de woonkern in een aantrekkelijke omgeving met goede wegverbindingen. Functioneel gezien zal de kern naast de hoofd-functie wonen vooral ook een toeristisch-recreatieve functie moeten blijven vervullen.



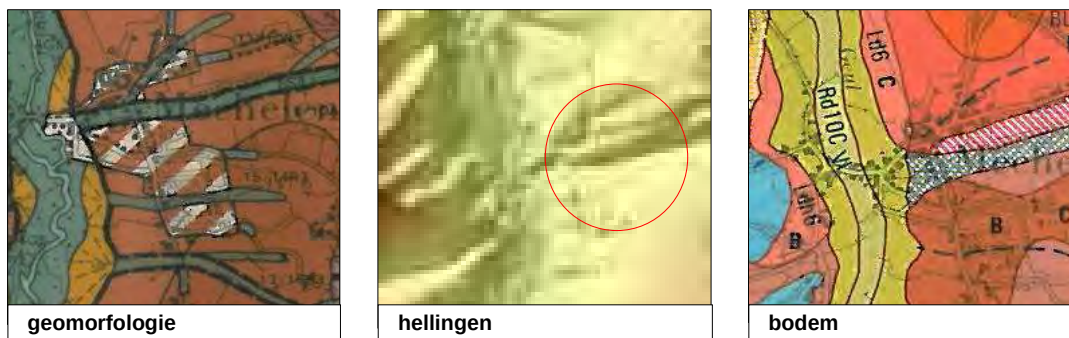
Voor dit laatste is het behoud en indien mogelijk een versterking van de verblijfsaccommodatie wenselijk.

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

- 1 het doorgaande verkeer door de kern;
- 2 de beperkte mogelijkheden voor ontwikkeling van woningbouw;
- 3 herinrichting en inbreiding 'Binnenterrein'.

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-Wittern voor een spreidingsbeleid betreffende de thema's wonen, zorg, verenigingen, economie, onderwijs en voorzieningen. Er dient ten allen tijde naar het geheel gekeken te worden en nooit alleen naar één van de tien kernen.





4 Huidige situatie

4.1 Analyse met behulp van de lagenstructuur

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

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

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

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

4.2 De ondergrond

4.2.1 Geologie

Het Heuvelland, waarin de kern Mechelen is gelegen, is een gebied dat gekenmerkt wordt door een voor Nederlandse begrippen sterk reliëf. In geologische termen wordt deze omgeving gerekend tot het Limburgs Massief, dat gekenmerkt wordt door een stelsel van zuidoost-noordwest georiënteerde tektonische breuklijnen. Voor een deel zijn de breuken



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

De Mechelderbeek en de Geul hebben mede de structuur van Mechelen bepaald. Mechelen, of eigenlijk het gehucht Overgeul is de plek waar beide beken bij elkaar komen. Mechelen is aan de oostzijde van deze kruising, in het dal van de Mechelderbeek ontstaan. Het water in de Geul stroomt naar de Maas. 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 Mechelen wordt gekenmerkt door de ligging aan de Geul en de Mechelderbeek. De kern loopt grotendeels evenwijdig aan de Geul en is vanuit het hart in noordelijke en zuidelijke richting gegroeid.

4.2.3 Reliëf

Mechelen ligt op ongeveer 120 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 Mechelen uit kalkloze poldervaaggronden, ooivaaggronden, brikgronden 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 8% 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. Mechelen is ontstaan in het stroomgebied van de Mechelderbeek en de Geul. De Geul wtert uiteindelijk af op de Maas.

Naast de Mechelderbeek is binnen de kern Mechelen geen open water aanwezig. Ten noorden van de kern ligt een waterbuffer voor de opvang van overtollig hemelwater.

4.3 Ruimtelijke structuur

4.3.1 Cultuurhistorie

Mechelen is waarschijnlijk ontstaan als een nederzetting bij een landgoed van de graven (later hertogen) van Limburg. De plaatsnaam is waarschijnlijk in de vroege Middeleeuwen door immigranten meegebracht uit de omgeving van het Belgische Malonne bij Namen.





Omgeving kerk.



Hoofdstraat 22



Hoofdstraat 71

De Johannieter Orde is een geestelijke ridderorde, onder leiding van een Commandeur, die in de tijd van de kruistochten in Jeruzalem is opgericht (± 1100) voor de verzorging van zieke en gewonde pelgrims. Zij verwierven al snel bezittingen in geheel Europa. Een commanderij is een geheel zelfstandige staat met een eigen rechtspraak. In 1579 en in 1588 werden het klooster en de hoeve door brand verwoest. In die tijd vertrokken de Johannieters naar Aken. Het klooster werd niet meer herbouwd, de hoeve wel. Dit gebeurde voor het laatst na branden in 1825 en 1897 en na de grondige restauratie die in 1986 werd afgerond. In 1794 worden door de Franse overheersers alle kerkelijke goederen in beslag genomen. Dit betekende na bijna 600 jaar het einde van de Johannieter Commanderij.

In de kern zijn 32 rijksmonumenten gelegen:

1. woonhuis Bommigerweg 2
2. woonhuis Bommigerweg 4
3. woonhuis Bommigerweg 6
4. woonhuis Bommigerweg 8
5. agrarisch gebouw Commandeurstraat 26
6. agrarisch gebouw Commandeurstraat 38
7. agrarisch gebouw Commandeurstraat 48a, 48b, 50
8. pastorie Heerenhofweg 1
9. Heerenhofweg 5
10. Heerenhofweg 7
11. verdedigingswerk Heerenhofweg 8
12. Heerenhofweg 9
13. agrarisch gebouw Hilleshagerweg bij 2
14. Hilleshagerweg 6a
15. agrarisch gebouw Hilleshagerweg 8
16. agrarisch gebouw Hilleshagerweg 8a
17. agrarisch gebouw Hilleshagerweg 12
18. agrarisch gebouw Hilleshagerweg 14
19. agrarisch gebouw Hilleshagerweg 20
20. Hilleshagerweg bij 20
21. kerk Hoofdstraat 2
22. woonhuis Hoofdstraat 9
23. woonhuis Hoofdstraat 11
24. woonhuis Hoofdstraat 13





Mechelderbeek



Hillesh.weg/Past. Rutenstr



omgeving Johannierpad

- 25.woonhuis Hoofdstraat 15
- 26.woonhuis Hoofdstraat 17
- 27.woonhuis Hoofdstraat 22
- 28.woonhuis Hoofdstraat 23
- 29.woonhuis Hoofdstraat 25
- 30.woonhuis Hoofdstraat 33
- 31.woonhuis Hoofdstraat 53
- 32.woonhuis Hoofdstraat 71

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

4.3.2 Landschap

De kern Mechelen kent een groene uitstraling, het is de groenste kern binnen de gemeente Gulpen-Wittem. Het groen dringt door tot in het centrum. De belangrijkste drager vormt hierbij de Mechelderbeek. De groene wig scheidt het oude centrum van Mechelen van de moderne uitbreidingswijken. Daarnaast lopen ook een hagen- en knotbomenstructuur tot in het centrum door. Van een aanwijsbare groenstructuur is geen sprake.

Tussen het bouwblok dat gevormd wordt door de straten Hoofdstraat, Commandeurstraat en Burg. Pappersweg is een groot open gebied gelegen. Oorspronkelijk was hier een boomgaard gelegen. Nu vormt het gebied een groene scheiding tussen de verschillende stedelijke gebieden van Mechelen.

Buurtgroen is voornamelijk aanwezig in de relatief jongere woonwijk (jaren '80) ten noorden van het sportpark. Ook in de recentere uitbreidingen aan de noordzijde is buurtgroen te vinden. Speelvoorzieningen zijn er weinig, echter de afstand tot de basisschool is beperkt.

4.3.4 Verkeer en ontsluiting

De Hoofdstraat en Past. Rutenstraat vormen de hoofdontsluitingsstructuur van Mechelen. De weg vormt de hoofdverbinding richting Epen (doorgaand richting België) en richting de N278. Van een lagere orde zijn de Hilleshagerweg en de Commandeurstraat - Bommerigweg. De Hilleshagerweg vormt de verbinding met Hilleshagen en Vijlen. Hierover voert tevens de Mergellandroute. De Commandeurstraat, overgaand in de Bommerigweg, vormt de verbinding naar verschillende toeristisch interessante gehuchten.





kruising Past. Rутtenstraat – Hoofdstraat - Hilleshagerweg



verkeer

Daarnaast worden een vakantiepark, sportcomplex, tennisbaan en brandweer via deze weg ontsloten. Twee parkeerplaatsen liggen tamelijk dichtbij de Mergellandroute en direct achter het centrum.

In Mechelen zijn aan Hilleshagerweg en Hoofdstraat een aantal bushaltes gelegen. Het betreft halte-plaatsen van:

- buslijn 57, de busverbinding tussen Maastricht en Gulpen;
- buslijn 61, de busverbinding tussen Vaals en Gulpen.





woongebieden



woningen in het oosten



woningen in het zuiden



woningen in het noorden



woningen in de linten



voormalige gemeentelager

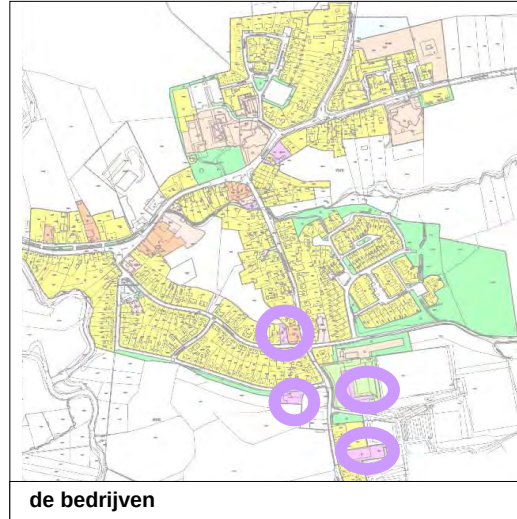
4.4 Functionele structuur

4.4.1 Wonen

Mechelen is ontstaan bij de monding van de Mechelderbeek in de Geul. Langs de hoofdinfrastructuur bevindt zich het oude hart van Mechelen met z'n recreatieve trekkers. Het wonen is hiervan zo veel mogelijk losgekoppeld. De moderne uitbreidingswijk aan de oostzijde wordt via een groene wig van de Mechelderbeek ruimtelijk gezien gescheiden van het centrum. Een wederopbouwwijk is in het zuiden van Mechelen, aan Burg. Pappersweg gelegen. Deze wordt door de restanten van de boomgaard van het centrum gescheiden. Daarnaast zijn de oude linten tamelijk intact en worden niet te veel verstoord door latere inbreidingen. Ook dit draagt bij aan het onderscheid tussen de oude en nieuwere delen. Aan deze linten zijn verspreid tussen de woningen enkele voorzieningen gesitueerd.

De bebouwing bestaat concreet afwisselend uit vrijstaande, halfvrijstaande of geschakelde woningen (overwegend in twee bouwlagen met kap). 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.





Binnen de kern is een woningbouwontwikkeling aanstaande. Ter plaatse van de voormalige gemeentelager bestaat het voornemen om 22 huur en/of koopappartementen (gestapeld) en 5 koopwoningen (grondgebonden) te realiseren. Binnenkort wordt gestart met de bouw van de 5 koopwoningen.

4.4.2 Voorzieningen

De Hoofdstraat, Past. Rutenstraat en Commandeurstraat vormen de huidige functionele hoofdstructuur van Mechelen. Langs deze route liggen de voornaamste recreatieve voorzieningen, variërend van overnachtingsaccommodaties, horeca, etc. Daarnaast zijn er enkele detailhandelszaken zoals een slijterij, slagerij en supermarkt gelegen. Het voormalige gemeentehuis wordt nu gebruikt als vormings- en vergadercentrum en hospice. Langs de Hoofdstraat bevindt zich een aantal driehoekige pleintjes (op de splitsingen met de Commandeurstraat en de Burg. Pappersweg). Deze pleintjes vervullen nu een belangrijke toeristische functie (terrassen). Maatschappelijke voorzieningen zijn er naast de kerk die centraal in Mechelen is gelegen, aan de oostzijde van de kern waar nog een basisschool en klooster zijn gesitueerd.

De kern Mechelen voorziet dus in de dagelijkse (levens)behoefte voor haar eigen inwoners. Maar heeft daarnaast ook een belangrijke toeristische functie door de aanwezigheid van de vele wandelpaden.



4.4.3 Bedrijven

Voornamelijk aan de zuidzijde van de kern zijn enkele bedrijven gelegen. Het betreft onder andere:

- een timmerbedrijf;
- een brandweerpost;
- een poeliersbedrijf;
- een installatiebedrijf;
- garagebedrijf.

Daarnaast zijn er in de kern Mechelen nog een tweetal agrarische bedrijven aanwezig.

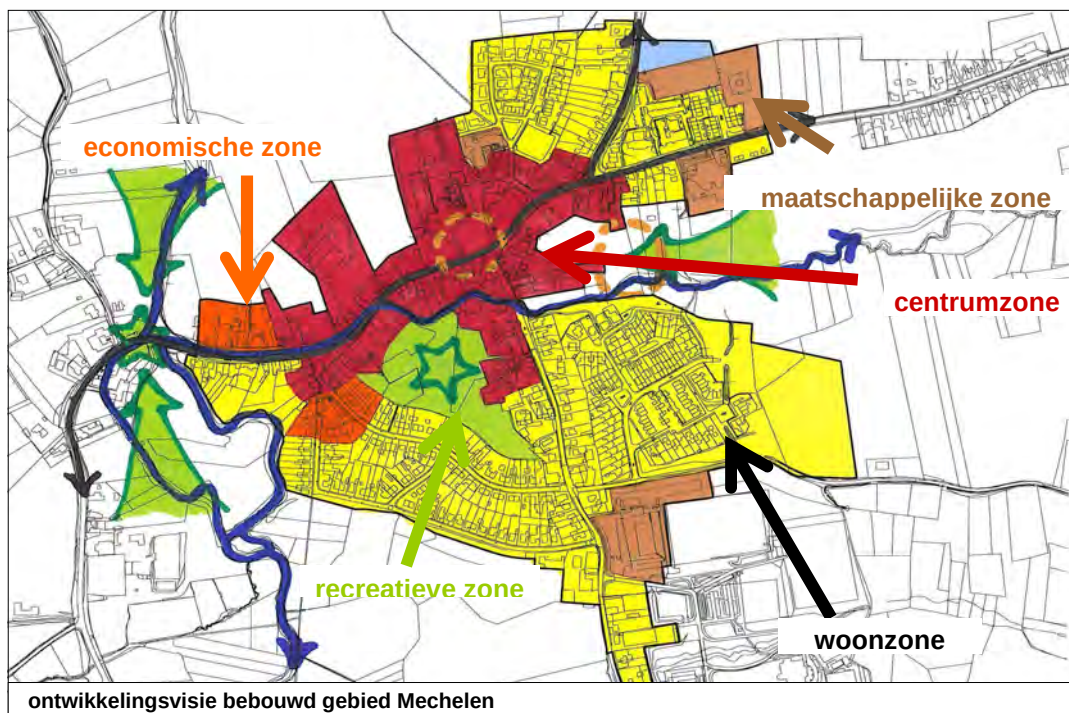
4.4.4 Nutsvoorzieningen en leidingen

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 Mechelen loopt geen leiding die planologische bescherming behoeft.

4.5 Concrete ontwikkelingen in de nabije toekomst

Een concrete bouwontwikkeling op korte termijn is de ontwikkeling naast de Heerenhof waar 22 appartementen en 5 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Daarnaast bestaat het voornemen om in de kern een 'Waterwandelpad' te realiseren. Dit betreft de aanleg van een voetpad vanuit het open binnenterrein langs de Mechelderbeek richting het ten oosten van de kern gelegen buitengebied.





5 Ontwikkelingsvisie kern Mechelen

5.1 Inleiding

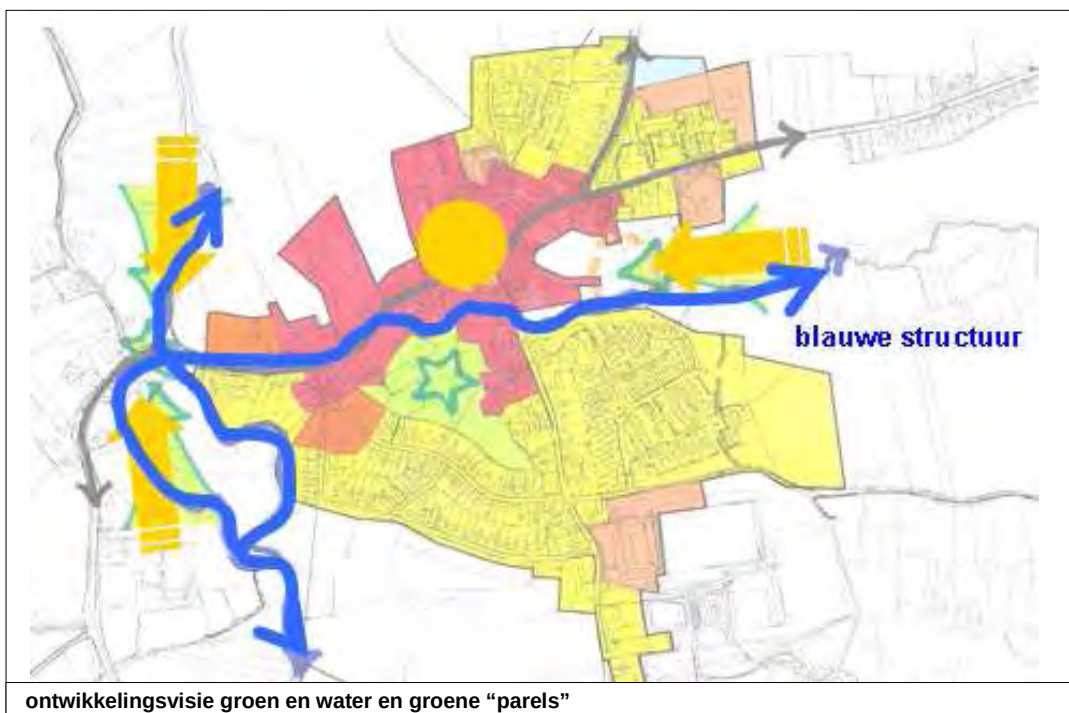
Aan de hand van de analyse en inventarisatie van de kern Mechelen is een ontwikkelingsrichting voor de toekomst te bepalen. Deze ontwikkelingsrichting is gebaseerd op de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie Gulpen-Wittem. De ontwikkelingsvisie is op kaart gezet.

Binnen de kern Mechelen zijn 5 zones met een eigen functieontwikkeling te onderscheiden. Het betreft de:

1. Centrumzone = de dorpskern met een diverse functies en als uitgangspunt multifunctioneel gebruik met dynamiek en vrije uitwisseling van functies (gebied met winkelvestigingen en horeca);
2. Economische zone = de zone aansluitend aan de centrumzone met als uitgangspunt dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid (detailhandel en horeca zijn hier uitgesloten);
3. Maatschappelijke zone = het klooster, basisschool en gymzaal met als uitgangspunt concentratie van bijzondere doeleinden;
4. Recreatieve zone = groene hart met als uitgangspunt concentratie van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een wandelroute;
5. Woonzone = het overige bebouwde gebied in de kern Mechelen 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.





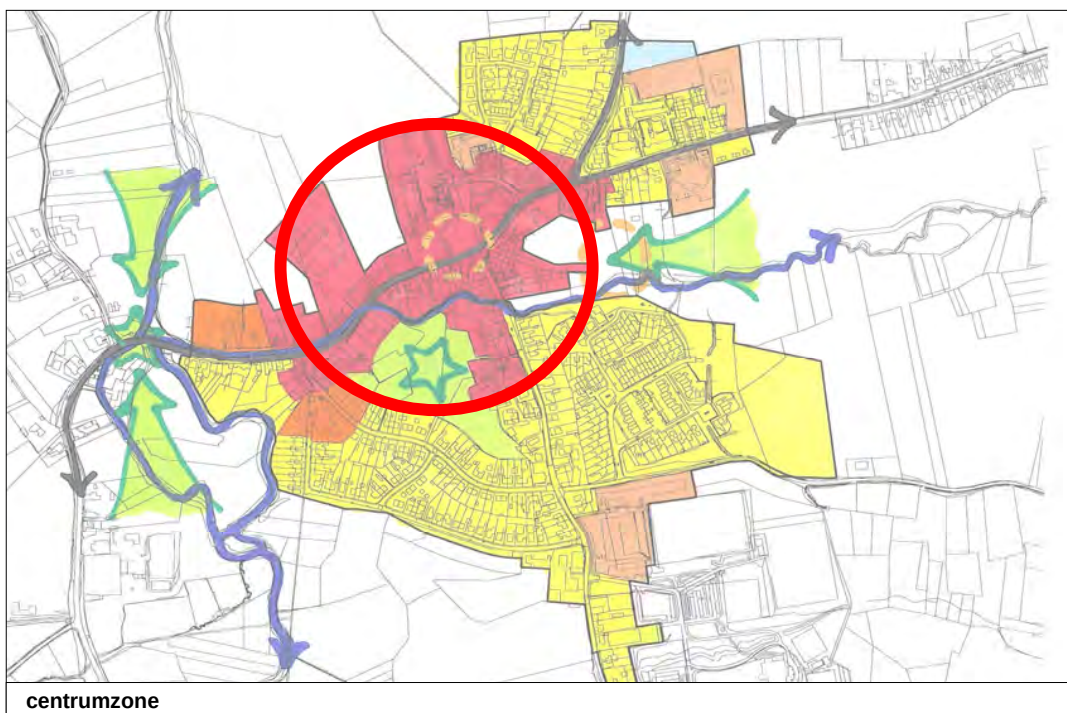
Naast de ontwikkelingsvisie op het bebouwde gebied, streeft de gemeente ook een groene en blauwe structuur na. Bij de groenstructuur is het van belang dat de huidige waarden behouden blijven. De continuïteit van de Mechelderbeek, alsmede het behoud van de groene wiggen, vormen dan ook de belangrijkste opgave voor Mechelen. Daarnaast is het van belang de oude hoofdstructuur van Mechelen te benadrukken.

Daarnaast is een aantal solitaire groenelementen, groene parels, binnen of nabij de kern gelegen. Het betreft de groenen wig van de Mechelderbeek ten oosten van de kern. Ook de parel van het Heerenhof dient te worden behouden, vooral de monumentale bomen. De voorruimte is vrij sober. Hier liggen mogelijkheden voor een kleurrijke semi-openbare stadstuin.

Naast deze twee parels zijn er nog twee gebieden die aangewezen kunnen worden als bijzonder waardevol. Het betreft het beekdal van de Geul aan de westzijde van de kern en de open ruimte, de voormalige boomgaard, centraal in de kern. Gewaakt moet worden voor verdere verrommeling van deze gebieden.

Ter versterking van de groene en blauwe structuur bestaat het voornemen om een 'waterwandelpad' aan te leggen. Dit pad begint in de centraal in de kern gelegen open ruimten en loopt langs de Mechelderbeek richting het oosten van de kern en sluit aan op het waterwandelpad gelegen op de overgang naar het buitengebied.





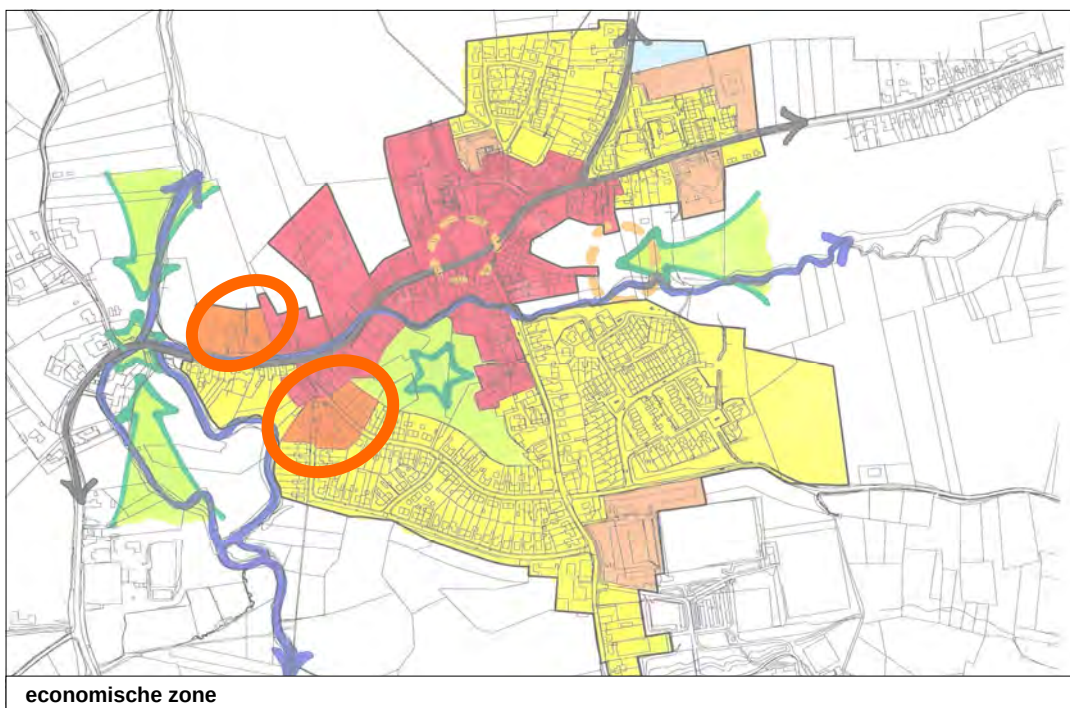
5.2 Centrumzone

De centrumzone wordt gevormd door de bebouwing aan de Hoofdstraat, Heerenhofweg en voor een klein deel de Commandeurstraat. 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 en de Heerenhof als maatschappelijke voorziening gelegen. Ook is er een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze mag zijn huidige activiteiten op de bestaande locatie voorzetten. Binnen deze specifieke bestemming zal een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming centrum opgenomen worden, zodat het mogelijk is om bij beëindiging het gebruik om te zetten naar een centrumvoorziening. Ook is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Gemengd opgenomen, zodat het mogelijk is om bij beëindiging het gebruik om te zetten naar een bestemming met gemengde doeleinden.



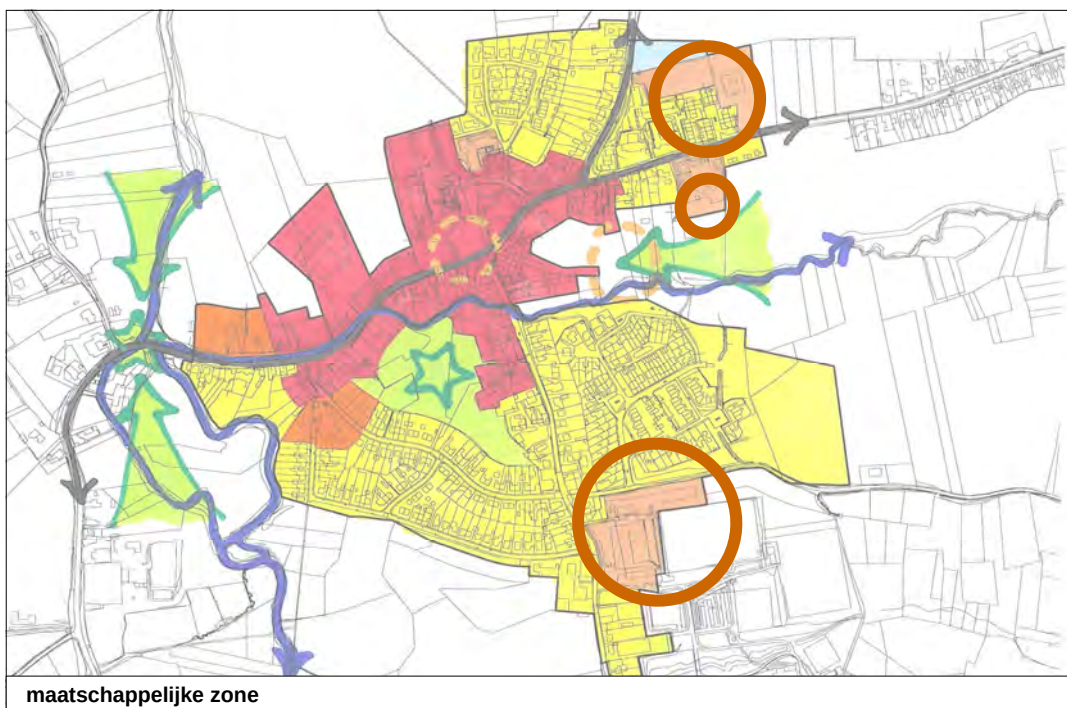


5.3 Economische zone

De economische zone omvat twee gebieden. Deze zones zijn gelegen aansluitend aan de centrumzone. De eerste zone is gelegen aan de westzijde van de centrumzone, ten noorden van de Hoofdstraat. De tweede zone omvat de bebouwing rondom het Dokter Janssenplein.

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



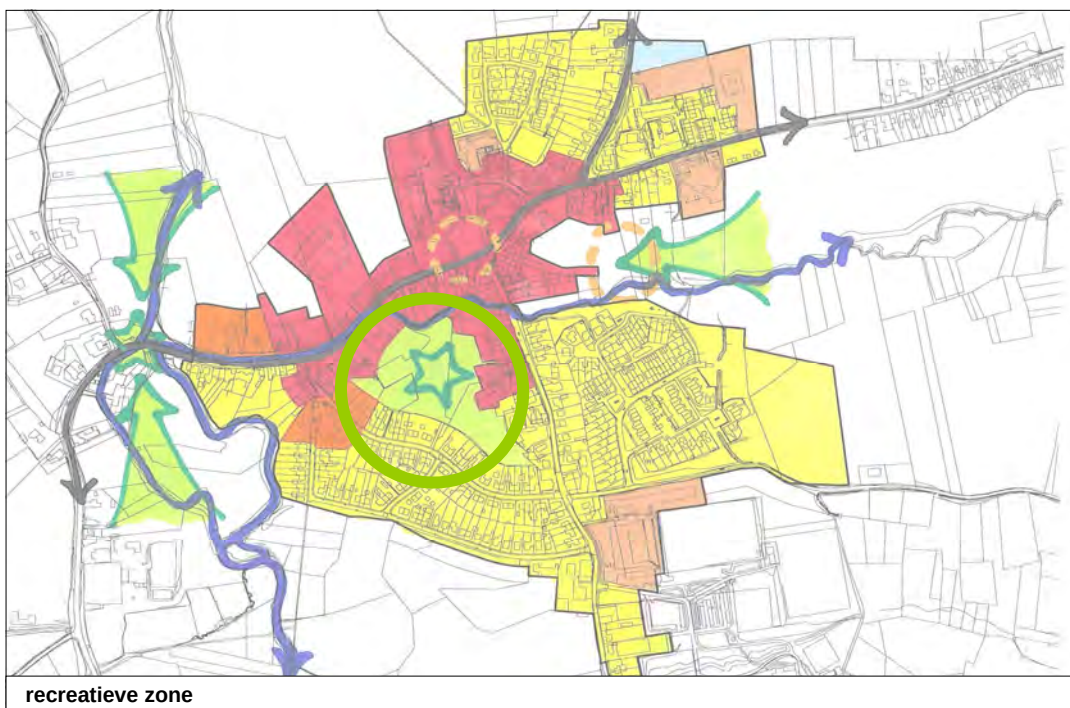


5.4 Maatschappelijke zone

De maatschappelijke zone omvat het klooster, de basisschool met gymzaal aan de Hilleslagerweg en de brandweerpost en scouting aan de Spetsesweide.

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





5.5 Recreatieve zone

Centraal in het plangebied is een open gebied gelegen. Het planvoornemen bestaat om vanuit dit gebied een wandelroute in oostelijke richting naar het buitengebied te realiseren, het waterwandelpad.

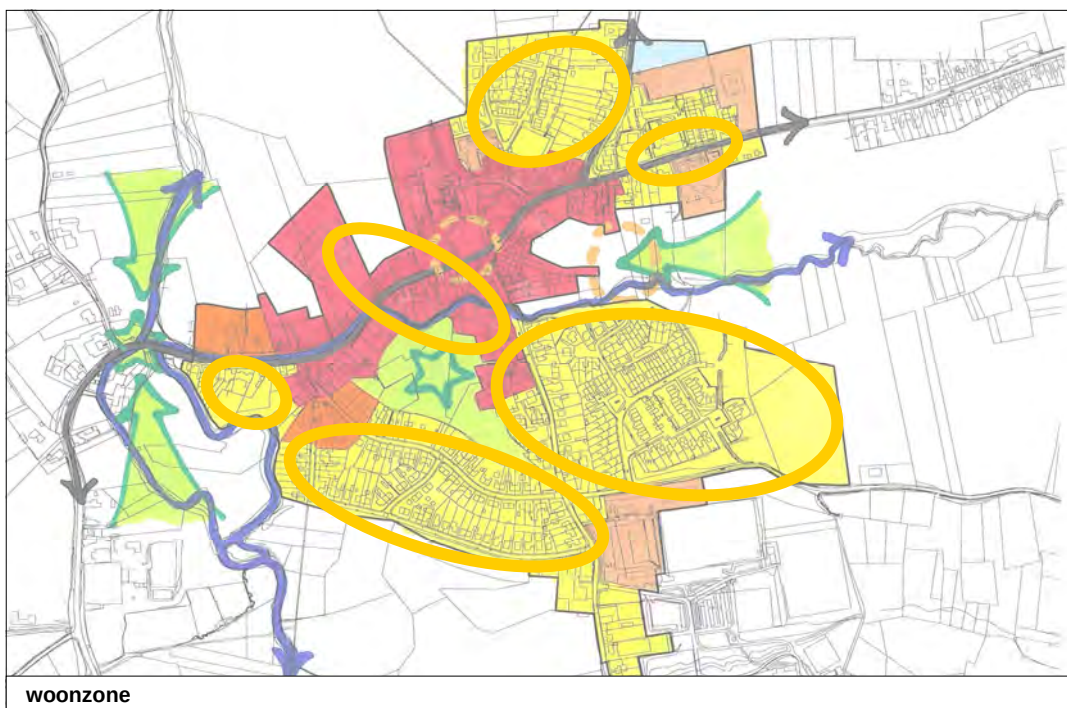
De overige dag- of verblijfsrecreatieve voorzieningen in de kern Mechelen zijn gelegen in de centrumzone. Uitgangspunt is ook dat deze voorzieningen, behoudens de sportvoorzieningen, zich zoveel mogelijk in het centrum concentreren.

5.6 Woonzone

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

Voor de ontwikkeling van de woningbouw ligt het accent op het benutten van de inbreidingslocaties. Een voorbeeld hiervan is het bouwplan voor het gemeentelager. Door inbreiding wordt zowel kwalitatief als kwantitatief in de woonbehoefte voorzien. Daarnaast komen karakteristieke of monumentale gebouwen voor verruiming van de woonfunctie in aanmerking waardoor deze bebouwing voor de toekomst behouden kan worden. Eveneens is het medegebruik als verblijfsrecreatieve functie mogelijk met daaraan ondergeschikt wellness, culturele, educatieve en sociale doeleinden





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

Verspreid zijn binnen deze zone, voornamelijk aan de zuidzijde, 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 hoofdontsluitingsweg naar de kernen Partij, Epen en 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 de kern Mechelen 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 8% 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.

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

Ten zuiden van de kern Mechelen loopt buiten het plangebied een buisleiding. Deze heeft geen invloed op de kern. De gemeente Gulpen-Wittert kent geen routing gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar externe veiligheidsrisico's vanwege de wegen om en nabij het plangebied is dan ook niet nodig. Het betreft hier geen rijks- en/of provinciale wegen.

6.6 Milieuhindercontourenonderzoek

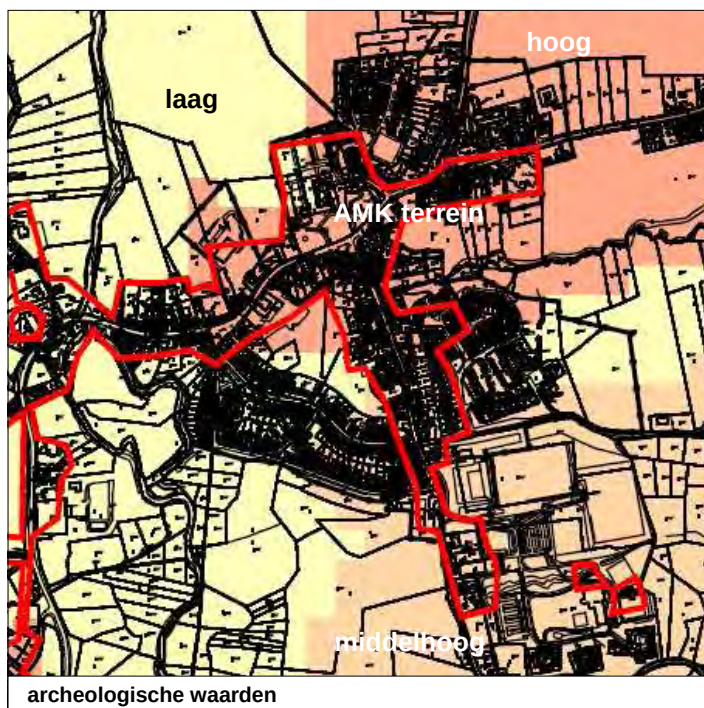
De aanwezige bedrijven en voorzieningen vallen alle binnen de milieucategorieën 1 en 2 en zijn derhalve toegestaan in een gemêleerde woonomgeving.

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

6.7 Milieubescherming

Het plangebied is gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. 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

In de kern of in de kernrand van Mechelen zijn twee agrarische bedrijven gelegen, namelijk;

- Bommerigerweg 8a;
- Hoofdstraat 22.

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

Mechelen is gelegen in een gebied dat ter hoogte van de beken een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. De gronden in het noorden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde en de gronden in het zuiden een middelhoge 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 Mechelen is 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. Mechelen is ontstaan in het stroomgebied van de Mechelderbeek en de Geul. De Geul wtert uiteindelijk af op de Maas.

Naast de Mechelderbeek is binnen de kern Mechelen geen open water aanwezig. Ten noorden van de kern is een waterbuffer gelegen ten behoeve van de opvang van overtollig hemelwater.

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 rioolgemeetal. 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 Mechelen maakt deel uit van het deelstroomgebied: Geul.



6.12 Kabels en leidingen

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

6.13 Uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

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

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

Mogelijk zullen zich in de planperiode binnen het plangebied nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het betreft in de regel gebieden die een herontwikkeling doormaken. Het tijdstip waarop is thans nog onbekend. Hiervoor geldt dat in de regel separate (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 buitentoepassingverklaring 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 onderhavig bestemmingsplan is vroegtijdig overleg gevoerd met burgers en andere belanghebbenden. In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse ambtelijke organisaties.

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



7 Juridische opzet

7.1 Inleiding

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

7.2 De bestemmingen

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

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

7.3 Bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Het beleid

Binnen het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gelegen, namelijk:

- Bommerigerweg 8 a;
- Hoofdstraat 22.

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

1. dat het beleid primair is gericht op het voeren van een volwaardig agrarisch bedrijf met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Het beheerskarakter staat daarbij voorop. Nieuwe agrarische bedrijven zijn in het plangebied niet gewenst.
2. dat het beleid is gericht op het behoud van de bestaande rechten. Om de bestaande rechten te behouden heeft de agrariër aangetoond dat hij toekomstperspectief heeft.
3. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, die mede te gebruiken is ten behoeve van aan huis gebonden beroepen, mantelzorg en huisvesting van de rustende boer.
4. niet-agrarische activiteiten zijn onder voorwaarden, naast de agrarische bedrijfsvoering, toegestaan. Bewerking en/of verkoop aan de boerderij van agrarische producten, het bieden van werk en verzorging aan hulpbehoevende mensen, dagrecreatie in de vorm van het bieden van dagarrangementen en excursies alsmede (sier)tuinen, kleinschalige horeca en culturele activiteiten mogen worden uitgeoefend. Ook een zorgboerderij is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' toegestaan.



Verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen op de boerderij of vakantiewoningen zijn onder voorwaarden met een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan mogelijk.

5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 10%' is de bouwkevel reeds 10% uitgebreid ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Op deze locatie is het niet toegestaan nogmaals een uitbreiding van 10% toe te staan overeenkomstig de regeling in artikel 30.3.

Het bouwvlak

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

Wijzigingsbevoegdheid

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

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



7.4 Bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

Het beleid

De gemeente zet met de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden” in op het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit, naast het landbouweconomisch gebruik, van de hellingen en beekdalen. Door de kleinschalige verkaveling, de aanwezige kleine landschapselementen en de aanwezige hoogteverschillen, is dit gebied karakteristiek voor het Limburgse landschap.

Het gemeentelijk beleid is gericht op realisering van een meer duurzame en grondgebonden agrarische structuur. Nieuwe bedrijfsontwikkelingen worden toegestaan, mits deze gepaard gaan met een verbetering van de gebiedskwaliteit. Het door de gemeente daarbij gevoerde beleid dienaangaande is overeenkomstig het Limburgs Kwaliteitsmenu en de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering. Bij uitbreiding en/of verplaatsing van bouw kavels is een tegenprestatie gericht op verbetering van de gebiedskwaliteit verplicht. Daarnaast zijn tegenprestaties verplicht bij nieuwvestiging, bij overschrijding van de maximale bouw kavelmaat en bij het aantasten van bijzondere omgevingskwaliteiten. Zij dienen in redelijke verhouding te staan tot de aard en de omvang van de ingreep en gericht te zijn op verbetering van de omgevingskwaliteit. Een en ander dient in een daartoe strekkend plan te zijn vastgelegd.

Gestreefd wordt naar terugdringing van de milieueffecten van het agrarisch gebruik binnen het kader van de milieuwetgeving. Omschakeling naar minder milieu belastende agrarische productierichtingen, zoals melkveehouderij, fruitteelt en akkerbouw, draagt hieraan bij. De mogelijkheden om dit streven gestalte te geven zijn binnen het kader van dit bestemmingsplan beperkt. Het betreft flankerend beleid in deze.

Bouwregels en omgevingsvergunning

Op de tot de bestemming behorende gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen en teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' worden opgericht. Om aan modernisering van productiemethoden en kwaliteitsverbetering van de producten tegemoet te komen, is onder voorwaarden ruimte gecreëerd voor teeltondersteuning. Aan een steeds grotere behoefte aan dit soort voorziening wordt tegemoet gekomen, middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Hagelnetten en teeltondersteunende voorzieningen worden niet bij voorbaat al uitgesloten in bepaalde delen van het buitengebied. Een omgevingsvergunning voor het oprichten van hagelnetten en/of teeltondersteunende voorzieningen wordt verleend onder de voorwaarde dat is gewaarborgd, dat de beleving van het landschap niet onaanvaardbaar wordt aangetaast, c.q. de zichtbaarheid in het landschap niet onaanvaardbaar groot is. Landschappelijke inpassing kan daaraan bijdragen, mits op een wijze die overeenstemt met de op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek.



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

Om de gronden binnen de bestemming te beschermen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Dit regelt dat het verboden is op of in de tot 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' 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.

7.5 Bestemming Bedrijf

Het beleid

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

1. het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
2. bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechtert (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van nadelige effecten op de omgeving, bijvoorbeeld parkeerdruk, binnen de woonomgeving wordt voorkomen. Naar de woonomgeving toe geredeneerd zijn dan ook niet alle bedrijven zomaar in te passen. Een toegesneden lijst geeft aan wat nog acceptabel is (bijlage 2 bij de regels).
3. Nieuwvestiging van categorie 3.1-bedrijven wordt via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels toegestaan. Een hogere categorie wordt niet toegestaan, ook niet via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels. 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 en de bouwaanduiding bijgebouwen

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen bijgebouwen en moeten de gebouwen, geen woning zijnde en bedrijfsgebouwen worden opgericht. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is voor de meeste bedrijven de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Belangrijkste oorzaak hiervan is de ligging tussen de woonbebouwing.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is tevens een bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Binnen deze aanduiding mogen bijgebouwen worden gebouwd.

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 Mechelen is een grote verscheidenheid aan functies aanwezig. Het gebied dat in de ontwikkelingsvisie als centrumzone is aangeduid wordt onder de bestemming 'Centrum – 1' gebracht. Het beleid binnen deze bestemming is gericht op versterking van de centrumfunctie en instandhouding bestaande voorzieningen.

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



Het bouwvlak en de bouwaanduiding bijgebouwen

Binnen de bestemming 'Centrum – 1' zijn soms een bouwvlak en een vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen opgenomen en soms is alleen een bouwvlak opgenomen. In de meeste gevallen is dit in overeenstemming met de vigerende regeling. Overeenkomstig deze regeling zijn er nog genoeg uitbreidingsmogelijkheden. Belangrijkste oorzaak hiervan is de 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 Centrum - 2

Het beleid

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

1. onder voorwaarden is uitwisseling van de diverse functies in de vorm van dienstverlening, kantoor en wonen (met inbegrip van aan huis gebonden beroepen en mantelzorg) toegestaan. Dit draagt bij aan de noodzakelijke dynamiek van deze voorzieningen in de



gemeente Gulpen-Wittem. Hierdoor is het ook altijd mogelijk om de functies af te stemmen op het aanwezige draagvlak.

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

Het bouwvlak en de bouwaanduiding bijgebouwen

Binnen de bestemming 'Centrum – 2' zijn een bouwvlak en een vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen opgenomen. In de meeste gevallen is dit in overeenstemming met de vigerende regeling. Overeenkomstig deze regeling is een uitbreiding van de bebouwing acceptabel omdat de afstand tot de aangrenzende bebouwing voldoende groot is. Belangrijkste oorzaak hiervan is de nog maar beperkt aanwezige vrije ruimte in het centrumgebied.

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

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

7.8 Bestemming Groen

Het beleid

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

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



7.9 Bestemming Horeca

Het beleid

De bestemming Horeca is hoofdzakelijk toegestaan binnen de bestemming Centrum - 1. Daarnaast is er aan de Commandeurstraat 56 een horecagelegenheid aanwezig. Deze 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.

7.10 Bestemming Maatschappelijk

Het beleid

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



7.11 Bestemming Sport

Het beleid

Binnen de gemeente Gulpen-Wittem krijgt het sportterrein een toegesneden bestemming, waarbij de relatie tussen toegestane bebouwing/accommodaties rechtsevenredig is met het maximaal aantal tegelijkertijd aanwezige beoefenaren/gebruikers. De als Sport aangewezen gronden zijn in dit bestemmingsplan louter bestemd voor parkeer- dan wel groenvoorzieningen.

Bouwregels

Binnen de bestemming 'Sport' mag niet worden gebouwd.

7.12 Bestemming 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.

Bouwregels

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.

7.13 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 recht-



streeks toegestaan in de woning of de bijgebouwen, 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 (woningsplitsing) is niet toegestaan.

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

6. intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen (zwembad).

Het bouwvlak

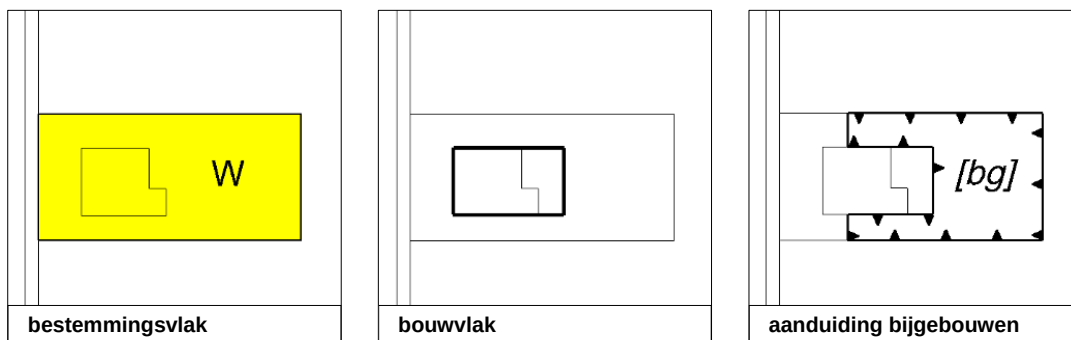
In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken. In de meeste gevallen bestaat dit gebouw (de woning) uit twee bouwlagen.

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

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

Deze concrete 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 een 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 een 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 plastische kunstwerken bedraagt maximaal 8,00 meter.

7.14 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 (woningsplitsing) 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 7.13.

7.15 Bestemming Wonen - 3

Het beleid

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

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

Het bouwvlak

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

Wijzigingsbevoegdheid

Binnen de bestemming 'Wonen – 3' is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid naar '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), 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.

7.16 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 (inundatiegebied, meanderzone en beschermingszone primair water,).



7.17 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. voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke karakteristieke gebouwen en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeling. Derhalve is een bouwverbod opgenomen. Eventuele aanpassingen en verbouwingen kunnen, behoudens de uitzonderingen genoemd in artikel 19.2.2 slechts worden uitgevoerd indien een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is verkregen.
3. 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.

7.18 Dubbelbestemming Waarde – Ecologie

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

7.19 Dubbelbestemming Waterstaat - Inundatiegebied

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

7.20 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.



7.21 Dubbelbestemming Waterstaat – Beschermingszone primair water

Het beleid

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

7.22 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.

7.23 Gebiedsaanduiding 'wro-zone - rode contour'

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

7.24 Functieaanduiding

Het beleid

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

7.25 Algemene bouwregels

Bestaande afstanden en andere maten

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

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

Ondergronds bouwen

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

Nadere eisen

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouwvlak en het vlak bouwaanduiding



bijgebouwen op maat afgestemd op het bouwperceel) pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden.

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

7.26 Bijlagen

Bij de regels zijn vier bijlagen opgenomen, te weten:

bijlage 1.: overzicht beschermde monumenten

en karakteristieke bebouwing

bijlage 2.: toegesneden lijst van bedrijfstypen

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

bijlage 4: bestemming 'Gemengd'

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

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

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

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



en karakter van het plangebied.

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

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



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

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

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspraak (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 5 januari 2010 aan de inwoners van de kern Mechelen 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 2 april 2009 vastgesteld.

8.2.2 De inloopmiddag

In de week 2 van 11 t/m 15 januari 2009 zijn enkele inloopmiddagen gehouden. Belangstellenden konden zich voor deze middag opgeven om persoonlijk een bepaalde aangelegenheid toe te lichten. 6 personen hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Waar nodig en mogelijk is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de besproken kwestie.

8.2.3 De status van de inventarisatiekaart

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

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

8.3 Het vooroverleg en watertoets

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

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



De reacties zijn opgenomen in de 'Reactienota'. Het standpunt van burgemeester en wethouders ten aanzien van de reacties is eveneens opgenomen in de 'Reactienota'. Het bestemmingsplan is conform dit standpunt aangepast.

8.4 Inspraak

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

8.5 Ontwerp bestemmingsplan

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

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

