

bestemmingsplan Kern Partij-Wittem
gemeente Gulpen - Wittem

status: vastgesteld door raad
datum: 19 mei 2011
projectnummer: 151083
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	3
2	Plangebied	4
2.1	Gulpen-Wittem en de omgeving van het plangebied	4
2.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
2.3	Het plangebied	5
3	Beleidskader Rijk, provincie, regio en gemeente	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Rijksbeleid	6
3.3	Provinciaal beleid	7
3.4	Regionaal beleid	8
3.5	Gemeentelijk beleid	9
4	Huidige situatie	13
4.1	Analyse met behulp van de lagenstructuur	13
4.2	De ondergrond	13
4.3	Ruimtelijke structuur	15
4.4	Functionele structuur	18
4.5	Concrete ontwikkelingen in de nabije toekomst	21
5	Ontwikkelingsvisie kern Partij-Wittem	22
5.1	Inleiding	22
5.2	Centrumzone	24
5.3	Economische zone	25
5.4	Maatschappelijke zone	26
5.5	Bedrijvenzone	27
5.6	Woonzone	28
6	Planologische toetsing	30
6.1	Milieu	30
6.2	Geluidhinder	30
6.3	Bodem- en grondwaterkwaliteit	30
6.4	Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	30
6.5	Externe veiligheid	31



6.6	Milieuhindercontourenonderzoek	32
6.7	Milieubescherming	32
6.8	Geurhinder	32
6.9	Archeologie en cultuurhistorie	33
6.10	Flora en fauna	33
6.11	Water	34
6.12	Kabels en leidingen	35
6.13	Uitvoerbaarheid	35
7	Juridische opzet	37
7.1	Inleiding	37
7.2	De bestemmingen	37
7.3	Bestemming Agrarisch	37
7.4	Bestemming Bedrijf	38
7.5	Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	39
7.6	Bestemming Centrum - 1	39
7.7	Bestemming Centrum - 2	41
7.8	Bestemming Groen	41
7.9	Bestemming Horeca	42
7.10	Bestemming Maatschappelijk	42
7.11	Bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie	43
7.12	Bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening, Verkeer en Water (– Primair Water)	43
7.13	Bestemming Wonen - 1	44
7.14	Bestemming Wonen – 2	47
7.15	Dubbelbestemmingen	48
7.16	Dubbelbestemming Leiding – Riool	48
7.17	Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie	48
7.18	Dubbelbestemming Waarde – Ecologie	49
7.19	Dubbelbestemming Waterstaat - Grondwaterbeschermingsgebied	49
7.20	Dubbelbestemming Waterstaat - Meanderzone	49
7.21	Dubbelbestemming Waterstaat – Beschermingszone primair water	49
7.22	Aanduidingen	49
7.23	Gebiedsaanduiding ‘wro-zone - rode contour’	50
7.24	Aanduiding ‘veiligheidszone - lpg’	50
7.25	Aanduiding ‘vrijwaringszone - straalpad’	50
7.26	Functieaanduiding	50
7.27	Algemene bouwregels	50
7.28	Bijlagen	51



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 Partij

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

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

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



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

1.2 Doel van de bestemmingsplanactualisering

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

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

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

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

Voor de burger kunnen hier veel praktische nadelen aan zitten als, na realisatie van de (woon)bebouwing, geen bijstelling meer heeft plaatsgevonden van de regels voor bouwen en gebruik. Tevens zijn voor het plangebied nog enkele ontwikkelingen aanstaande. Het is gewenst voor de hele kern één planologisch toetsingskader te hebben.

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

1. bestemmingsplan kern Partij, vastgesteld d.d. 14-5-1981 en goedgekeurd d.d. 24-8-1982;
2. bestemmingsplan kern Partij deelplan Aan de Zinzelbeek herziening 1^e wijziging, vastgesteld d.d. 24-6-1986 en goedgekeurd d.d. 7-10-1986;
3. bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld d.d. 30-9-1997 en goedgekeurd d.d. 19-5-1998.

1.4 Juridische planvorm

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

Om verwarring tussen Wro (bestemmingsplan) en (op de) Woningwet (gebaseerde regelgeving 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 Partij 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 Partij-Wittem, 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 Partij-Wittem aan bod en de planologische verantwoording met een uitgebreide waterparagraaf. Ter afsluiting van de toelichting wordt de juridische opzet en de procedure beschreven.

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





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.





luchtfoto Partij-Wittem

2.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Partij-Wittem is centraal in de gemeente Gulpen-Wittem gelegen en heeft zo'n 800 inwoners en 240 woningen. Partij-Wittem wordt doorkruist door de Rijksweg, de verbindingsweg tussen Maastricht en Vaals. Aan de noordzijde van deze weg is de kern Wittem en aan de zuidzijde de kern Partij gelegen.

De bebouwing van de kern Wittem bestaat uit het Redemptoristenklooster met daaromheen enkele horecavoorzieningen, een klein winkeltje, een notaris en enkele burgerwoningen. Ten westen van de kern, net buiten het plangebied, is het kasteel Wittem gelegen. Partij, gelegen aan de zuidzijde van de Rijksweg, daarentegen bestond eeuwenlang slechts uit enkele boerderijen en landarbeidershuisjes aan of in de directe omgeving van een driehoekig plein. De meeste van deze bebouwing is verdwenen en vervangen door nieuwbouw. Karakteristiek zijn nog 't Wienhoes' en het klooster. Vanuit het driehoekig plein is Partij in de loop der jaren in noordoostelijke richting gegroeid. Ten zuidwesten van Partij-Wittem is het beekdal van de Geul gelegen. Door de kern Partij loopt de Selzerbeek.

2.3 Het plangebied

Het plangebied omvat in hoofdzaak de gronden en bebouwing die binnen de bebouwde kom zijn gelegen. Het gaat hierbij zowel om de bebouwing van Partij als om de bebouwing Wittem.





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 Partij-Wittem 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.

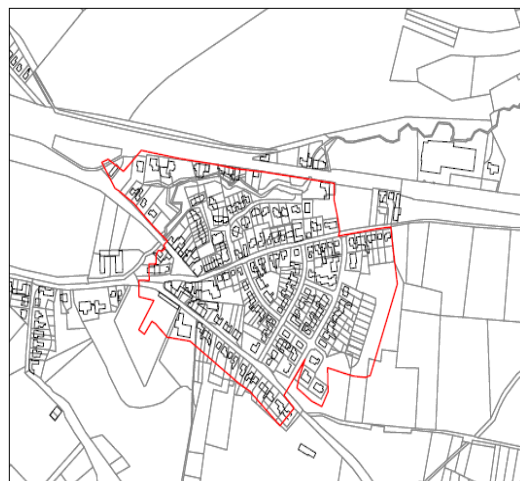
Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei met daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. De provincie Limburg is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor het nationale landschap Zuid-Limburg. Hierin dienen de kernkwaliteiten nader uitgewerkt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





uitsnede POL-perspectieven



rode contour Partij-Wittem

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

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

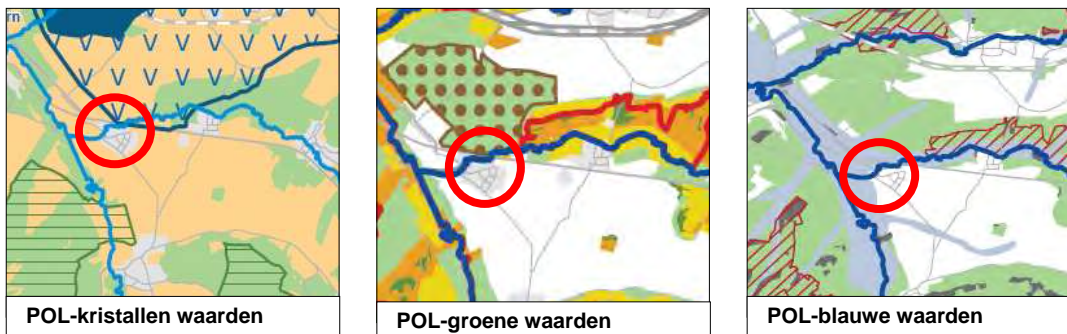
3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is hoofdzakelijk vastgelegd in:

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

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





Het groene raamwerk begrenst Partij-Wittem 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 noorden van de kern is een ecologische verbindingszone gelegen. Binnen deze zone is het beleid gericht op realisatie van de verbindingszones die de verspreiding, migratie en uitwisseling tussen natuurgebieden in de EHS en POG mogelijk maken. Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Partij-Wittem grenst ten noorden aan het beekdal van de Geul en maakt geen 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 Partij-Wittem 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 Partij-Wittem onderdeel uit van het Nationaal Landschap. Behoud, herstel en duurzaam beheer van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten is hierbij uitgangspunt. Deze kwaliteiten worden vertaald naar het bestemmingsplan door ruimte te geven aan het landschap en indringend groen. Het bestemmingsplan heeft met name een beheersfunctie en is zo opgesteld dat de aanwezige kwaliteiten behouden blijven.

3.4 Regionaal beleid

Het Regionaal beleid is vervat in:

- Heuvelland samen... natuurlijk bereikbaar!

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



3.5 Gemeentelijk beleid

Het beleid dat de gemeente nastreeft is voornamelijk vastgelegd in:

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

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





gewenste groenstructuur Partij



gewenste groenstructuur Wittem

Het ontwikkelen van het toeristisch recreatief aanbod en voorzieningen kan door het imago en de naamsbekendheid ook doorwerken op andere sectoren in het gebied. De ontwikkelingskansen voor de toekomst zijn te vinden in het creëren van een divers toeristisch recreatief aanbod op het gebied van landschap, cultuurhistorie, artistiek en volkscultuur. Potenties liggen met name in het aantrekken van met name MICE (bezoek vanuit zakelijke markt) en wellness. Er bestaan naast kansen op het gebied van nieuwe toeristische markten ook zeker mogelijkheden voor het aantrekken van niet-toeristische markten. Het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid en inwoners is nodig om het koopkrachtniveau op peil te houden en zodoende de voorzieningen.

In het kader van de waterproblematiek zijn rond Partij-Wittem een aantal regenwaterbuffers aangelegd. Partij-Wittem maakt voor de basisinspanning gebruik van de bergende capaciteit in het transportriool. Er zal nog 1,55 ha worden afgekoppeld in Partij en 0,5 ha in Wittem. In Wittem zal daartoe nog een regenwaterberging worden aangelegd.

De hoofdstructuur van Partij wordt vooral gevormd door de N278 die Gulpen (Maastricht) met Vaals verbindt. De Wittermer Allee (N595) vormt de voornamelijke verbinding met Valkenburg. Binnen Partij vormt de Partijerweg de hoofdstructuur. Deze weg vormt de doorgaande verbinding richting Mechelen. Stedenbouwkundige ontwikkelingen hebben vooral parallel aan deze weg plaats gevonden. De ligging aan de Selzerbeek komt fraai tot uitdrukking aan de westkant van de kern. Dit gebied is vrij gebleven van moderne ontwikkelingen, waardoor het landschap tot in het centrum doordringt. De Selzerbeek zelf is binnen de kern nauwelijks beleefbaar. De beek is aan achterkanten van kavels gelegen. Een doorgaande wandelroute ontbreekt. Het aanwezige pad dient louter ter ontsluiting van de ter plaatse aanwezige achtertuinen. Binnen Partij is geen groene hoofdstructuur aanwezig. Groene parels zijn, met uitzondering van de landschappelijke wig, eveneens niet aanwezig.



De hoofdstructuur van Wittem wordt gevormd door de Wittemer Allee (N595). Wittem wordt via deze weg verbonden met Wijre en Valkenburg, en via de N278 Gulpen - Vaals. De Van Plettenbergweg vormt de voornaamste secundaire wegenstructuur. Deze weg vormt op lokaal niveau een hoofdverbinding met Eys - Simpelveld. De weg wordt tevens door veel toeristen gebruikt, die de grote, drukke N278 willen mijden. De huidige groenstructuur verschilt weinig van de historische groenstructuur. Alleen de aanleg van het grote parkeerterrein heeft schade veroorzaakt aan de continuïteit van de laanbeplanting langs de Wittemer Allee. De parkeerplaats is weliswaar groen aangekleed met bomen en hagen, maar voor de bomen is een afwijkende soort gebruikt. De parkeerplaats vormt hierdoor te veel een element op zich, terwijl de nadruk op de Allee zou moeten liggen. De Wittemer Allee wordt verder naar het noordwesten ondersteund door een laanbeplanting. Ook langs de oude forelvijvers en Geul staan bomenrijen, waardoor sprake is van een kleinschalig landschap. De laan naar de hoeve aan de Rijksweg vormt eveneens een oude, markante groenstructuur.

De groene parels binnen de kern zijn:

1. de tuin rond het kasteel, met vele bijzondere oude bomen;
2. de weilanden tussen de Geul en Wittem vormen landschappelijk zeer waardevolle gebieden, die voor een belangrijk deel verantwoordelijk zijn voor de uitstraling van Wittem;
3. de kloostertuin.

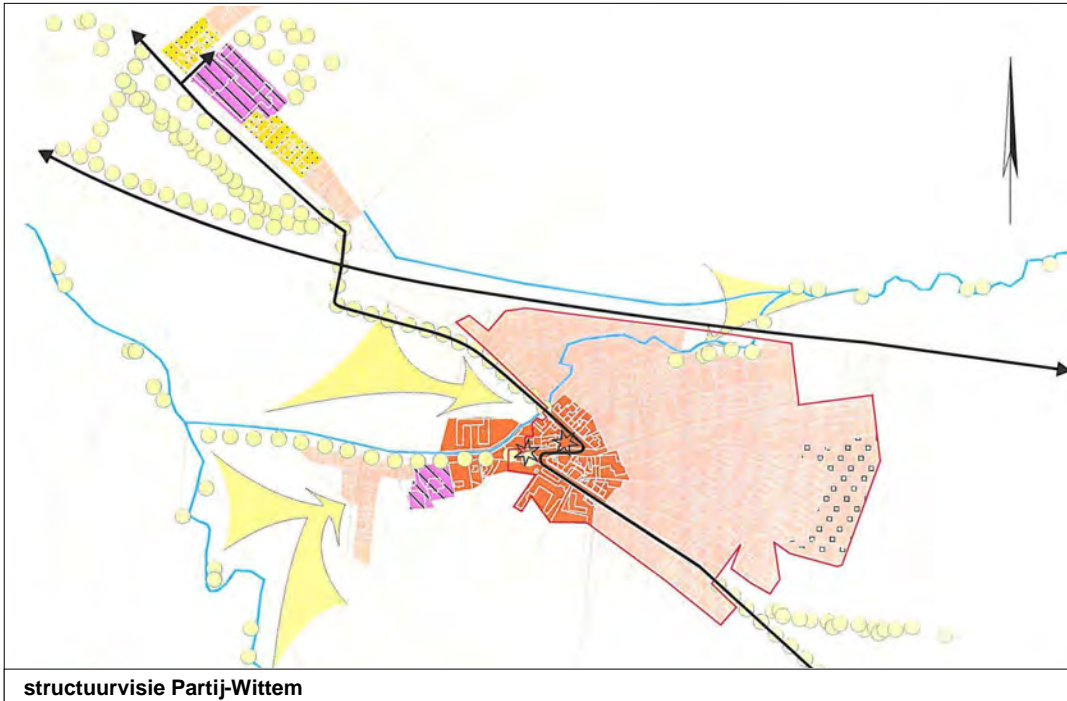
Het aanwezige water draagt sterk bij aan uitstraling van Wittem, door de reeds genoemde bomenrijen. Op de vijvers rond het kasteel na, is het water echter niet direct te beleven. De wandelroute "Geul, van bron tot Maas" loopt weliswaar door Wittem, maar niet langs de Geul. De voeding van de visvijver/ watermolen is eveneens slecht beleefbaar en zeker niet als molenvoeding herkenbaar. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het gedeelte tussen Partij (Sinselbeek) en het klooster van Wittem. Het water stroomt hier deels langs de achterkanten van woningen.

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 Partij-Wittem uitgezet. De kern Partij vervult nagenoeg uitsluitend een woonfunctie. De toeristisch-recreatieve betekenis is beperkt tot de ligging aan de Mergellandroute. Het voorzieningenniveau is voor een kern van deze omvang, zeer beperkt. De kern Wittem vraagt een aparte benadering omdat deze zich qua verschijningsvorm en functie fundamenteel onderscheidt van de kern Partij. Beeldbepalend in Wittem zijn onmiskenbaar het Redemptoristenklooster met de kerk en het kasteel Wittem met naastgelegen carré-boerderij.





De kwaliteit van de kern Wittem wordt verder bepaald door de functie als bedevaartsoord en de imposante uitstraling van het klooster. De woonfunctie van deze kern is eveneens beperkt.

De voornaamste potentie van de kern Partij-Wittem ligt in de strategische ligging nabij het kruispunt van de provinciale wegen Maastricht- Vaals en Wittem- Valkenburg.

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

1. het bescheiden voorzieningenniveau;
2. de zeer beperkte ruimte voor inpassing van nieuwe voorzieningen;
3. behoefte aan woningbouw voor starters en ouderen.

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

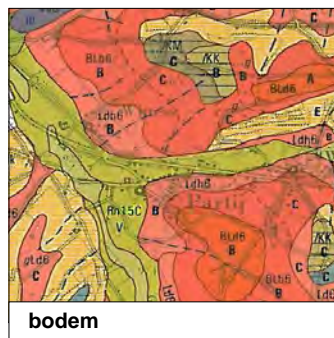




geomorfologie



hellingen



bodem

4 Huidige situatie

4.1 Analyse met behulp van de lagenstructuur

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

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

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

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

4.2 De ondergrond

4.2.1 Geologie

Het Heuvelland, waarin Partij-Wittem 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. Partij-Wittem ligt ten zuiden van de Feldbissbreuk.

De Geul heeft mede de structuur van Partij-Wittem bepaald. Partij is ontstaan op de rechteroever van deze rivier. Door de kern loopt de Selzerbeek die ten westen van de kern uitmondt in de Geul. 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 Partij-Wittem wordt gekenmerkt door de ligging aan de Geul en de Selzerbeek. Partij is gelegen op een lichte terreinverhoging ter plaatse van het punt waar de Selzerbeek in de Geul stroomt. Doordat de Geul in de natte jaargetijden overstromt, vormde deze iets hogere ligging een natuurlijke en veilige plaats tegen water. Bovendien bevond zich hier een makkelijk doorwaadbare plaats bij het riviertje, welke als oversteek diende voor de heerbaan Maastricht-Aken.

4.2.3 Reliëf

Partij-Wittem ligt op ongeveer 100 meter boven NAP. Door de insnijding van de beken zijn er in de omgeving kleinere en grotere maaiveldverschillen ontstaan en waarneembaar.

4.2.4 Bodem

De bodem bestaat in Partij-Wittem uit kalkloze poldervaaggronden, ooivaaggronden en bergbrikgronden.

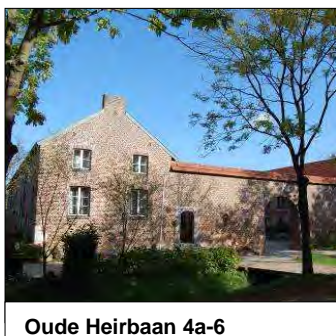
De kalkloze poldervaaggronden zijn rivierkleigronden die door de meanderende rivier zijn afgezet. De ooivaaggronden zijn leemgronden die voor meer dan de helft bestaan uit eolisch materiaal met meer dan de helft leem en meer dan 8% lutum. Deze gronden nemen na sterke uitdroging moeilijk water op. Brikgronden zijn gronden waarin klei uit de topklaag 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. Partij-Wittem is ontstaan in het stroomgebied van de Selzerbeek en de Geul. De Geul wtert uiteindelijk af op de Maas.

Naast de Selzerbeek is binnen de kern Partij geen open water meer aanwezig. Ten oosten van de kern wordt een waterbuffer aangelegd om het hemelwater van de nieuwbouwwijk aan de oostzijde van Partij op te kunnen vangen. Door Wittem loopt een aftakking van de Selzerbeek. Ten oosten van Wittem is in verband met wateroverlast een waterbuffer aangelegd.





Oude Heirbaan 4a-6



Partijweg 8



Wittemer Allee

4.3 Ruimtelijke structuur

4.3.1 Cultuurhistorie

Partij is ontstaan op de oversteek van de Romeinse heirbaan die liep van Maastricht naar Aken. Wittem is waarschijnlijk van oorsprong een herenhoeve. Het bestond tot begin 1700 uitsluitend uit het kasteel; Partij was de woonkern. Het oudste kasteel van Wittem (een woontoren) werd vermoedelijk gebouwd rond 1200. Het huidige kasteel bestaat uit een toren en twee vleugels. Het klooster (schuin tegenover het kasteel) werd in opdracht van Von Plettenberg omstreeks 1730 gebouwd, naar een ontwerp van de Westfaalse bouwmeester J.C. Schlaun. Het werd in 1733 betrokken door Kapucijner paters. De paters vertrokken in 1797 toen het klooster werd opgeheven na de inlijving van het gebied bij de Franse Republiek. In 1836 kwam het klooster in het bezit van de paters Redemptoristen. Het oudste deel van Partij is ter hoogte van de oversteek, met het klooster en hoeve Wienhous gelegen. De hoeve Wienhous aan de Oude Heirbaan was een herberg bij een tolhuis van de Heren van Wittem.

In de kern zijn tien rijksmonumenten gelegen:

1. woonhuis Oude Heirbaan 11
2. woonhuis Oude Heirbaan 11a
3. woonhuis Oude Heirbaan 11b
4. woonhuis Oude Heirbaan 11c
5. agrarisch gebouw Oude Heirbaan 4a
6. agrarisch gebouw Oude Heirbaan 6
7. agrarisch gebouw Partijweg 8
8. Wittemer Allee 30
9. Redemptoristenklooster Wittemer Allee 32
10. kerk Wittemer Allee 34

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

Het dal van de Selzerbeek is relatief smal waardoor langs de beek weinig groen aanwezig is. Aan de westzijde van de kern is de ligging van de beek in het landschap fraai. Dit gedeelte is vrij van bebouwing gebleven waardoor het landschap tot in het centrum van de kern dringt. Verder zijn de landschappelijke waarden in Partij-Wittem beperkt.





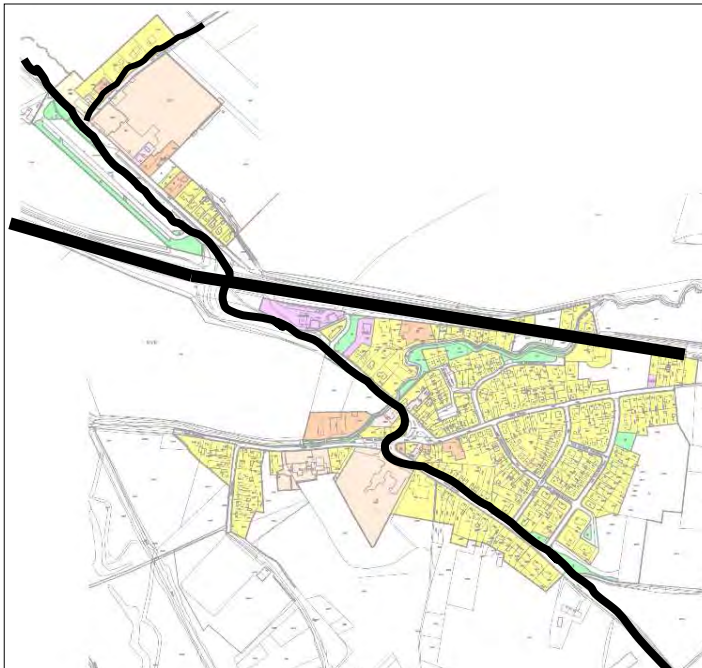
selzerbeek



buitengebied nabij Wittern



buitengebied nabij Wittern



verkeer

Doordat de oorspronkelijke geografische structuur danig gewijzigd is door de aanleg van een stedelijk kruispunt in de Rijksweg, gekoppeld aan een nieuwe ontsluitingweg naar Partij, is het landschappelijk gezien ingrijpend aangetast. Bij de aanleg is weinig tot geen aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van deze infrastructuur.

De afstand van de kern tot het buitengebied is relatief klein, waardoor er binnen de woon-omgeving maar een beperkt aantal groenelementen aanwezig is.

In de directe omgeving van Partij-Wittern is het landschap divers. De kern is in een overwegend agrarisch gebied gelegen dat door de grote hoogteverschillen voornamelijk een kleinschalig karakter heeft. Aan de oostzijde van de kern is het karakter grootschaliger en opener. Partij-Wittern grenst aan het beekdal van de Geul welke ten westen van Wittern, nabij het klooster, als natuurgebied is aangewezen.





parkeerterrein Wittem

4.3.4 Verkeer en ontsluiting

Partij-Wittem is gelegen aan de Rijksweg N278, de verbindingsweg tussen Maastricht en Vaals. De Rijksweg maakt onderdeel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van de gemeente Gulpen-Wittem. De Rijksweg is jaren geleden gerealiseerd ter vervanging van de oude verbindingsweg die parallel aan de Rijksweg door de kern Partij loopt. Het betreft de Rodestraat en Oude Heirbaan. Wittem en kern Partij zijn vanaf het kruispunt van de Rijksweg met de Partijerweg en Wittemer Allee direct bereikbaar. De overige wegen in Partij komen uit op de Partijerweg. In Wittem loopt de Wittemer Allee in noordelijke richting naar de kern Wijlre en met een afslag na het klooster richting Eys. De Partijerweg loopt in zuidelijke richting naar de kern Mechelen. Aan de Wittemer Allee is een grote parkeerplaats gelegen.

In Partij-Wittem zijn aan Rijksweg, Partijerweg en Wittemer Allee een aantal bushaltes gelegen. Het betreft halteplaatsen van:

- buslijn 21, de busverbinding tussen Gulpen en Brunssum;
- buslijn 57, de busverbinding tussen Maastricht en Gulpen;
- buslijn 61, de busverbinding tussen Vaals en Gulpen.





woongebieden



woningen in de kern Partij



woningen Rijksweg



woningen in de kern Wittem

4.4 Functionele structuur

4.4.1 Wonen

Partij heeft zich in de loop der tijd vanuit het beekdal van de Geul vooral in noordoostelijke richting ontwikkeld. Het beeld wordt voornamelijk bepaald door de naoorlogse uitbreidingswijken. In Wittem zijn aansluitend aan het klooster een paar woningen gebouwd.

De bebouwing in Partij bestaat afwisselend uit vrijstaande, halfvrijstaande of geschakelde woningen (overwegend in twee bouwlagen met kap). Door de eeuwen heen is een grote variatie aan bouwstijlen en woningtypen binnen de kern gerealiseerd. Het aanwezige hoogteverschil zorgt ervoor dat de bouwhoogte van de bebouwing nog wel eens in hoogte verschilt. De bouwtechnische staat van woningvoorraad is over het algemeen goed te noemen.

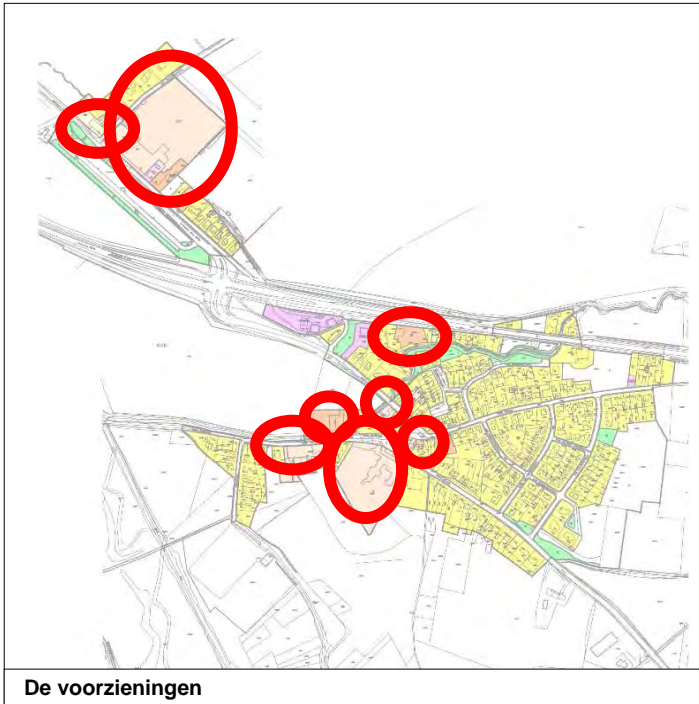




Momenteel worden nieuwe woningen aan de oostzijde van Partij, aan de Van Pallantstraat, gerealiseerd. Op deze locatie, bekend als Partij-Oost, worden 6 starterskoopwoningen, 11 koopwoningen, 8 vrijstaande woningen/ bouw kavels, 4 patiowoningen als grondgebonden woning gebouwd. De starterswoningen worden als eerste gebouwd. Daarna volgen de hiervan ten noorden gesitueerde koopwoningen. Het overige gedeelte wordt nog later gerealiseerd.

Voor deze woningbouwontwikkeling is een artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) procedure alsmede een projectbesluitprocedure op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen. In verband met de aanwezige hoogteverschillen in dit gebied zijn bij deze procedure nadrukkelijk de te hanteren peilmaten vastgelegd. Ook is ter voorkoming van grondophogingen een aanlegvergunningstelsel opgenomen om te voorkomen dat de gronden in dit gebied zonder toestemming van burgemeester en wethouders opgehoogd kunnen worden. Zowel de regeling van het peil als het aanlegvergunningstelsel (door invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht per 1 oktober 2010 heet dit inmiddels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of





werkzaamheden) zijn 1:1 in dit bestemmingsplan overgenomen. Een nadere uitleg van de in dit bestemmingsplan opgenomen peilmaten is opgenomen in paragraaf 7.13.

Ten aanzien van het verlenen van een vergunning voor het ophogen van gronden, is in de regels opgenomen dat dit geen onevenredige overlast voor derden mag betekenen (zie artikel 16.7.3). Hiermee wordt bedoeld dat de bij afgifte van een vergunning wordt gekeken naar bijvoorbeeld de aantasting van de privacy en bezonning. De ophoging van de gronden mag daarbij niet tot gevolg hebben dat de aantasting een zodanige vorm aanneemt die men niet kan c.q. mag verwachten binnen de landschappelijke en bebouwingsstructuur van het Heuvelland.

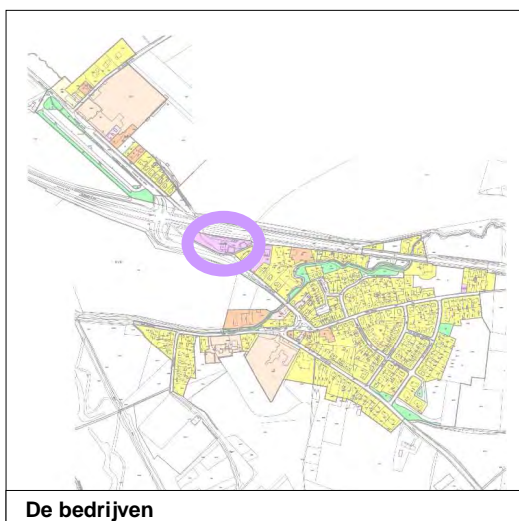
4.4.2 Voorzieningen

Binnen Partij zijn ter hoogte van het driehoekig plein enkele voorzieningen geconcentreerd. Horecazaken zijn er in de vorm van een café, herberg en een logiesverblijf en 't Wienhoes. Daarnaast zijn er een bakkerij/lunchroom en uurwerkenwinkel gevestigd. Ook zijn hier de basisschool, het gemeenschapshuis en het klooster Mariëndaal gelegen. Aan de Rijksweg is nog een pension en hotel-restaurant gelegen.

In Wittem is het Redemptoristenklooster dat als bedevaartsoord bekend staat gelegen. In het klooster is een bibliotheek gevestigd. In de directe omgeving van het klooster zijn twee winkels met geschenkartikelen en zijn enkele cafés, hotels en restaurants gelegen. Ook is er nog een notaris gevestigd.

De kern Partij heeft dus een zeer beperkte verzorgende functie voor de eigen inwoners. Wittem trekt door het klooster veel toeristen aan.





4.4.3 Bedrijven

Op het kruispunt Rijksweg-Partijweg-Wittermer Allee is een tankstation met lpg gevestigd. Verder zijn er in Partij-Wittem geen 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.

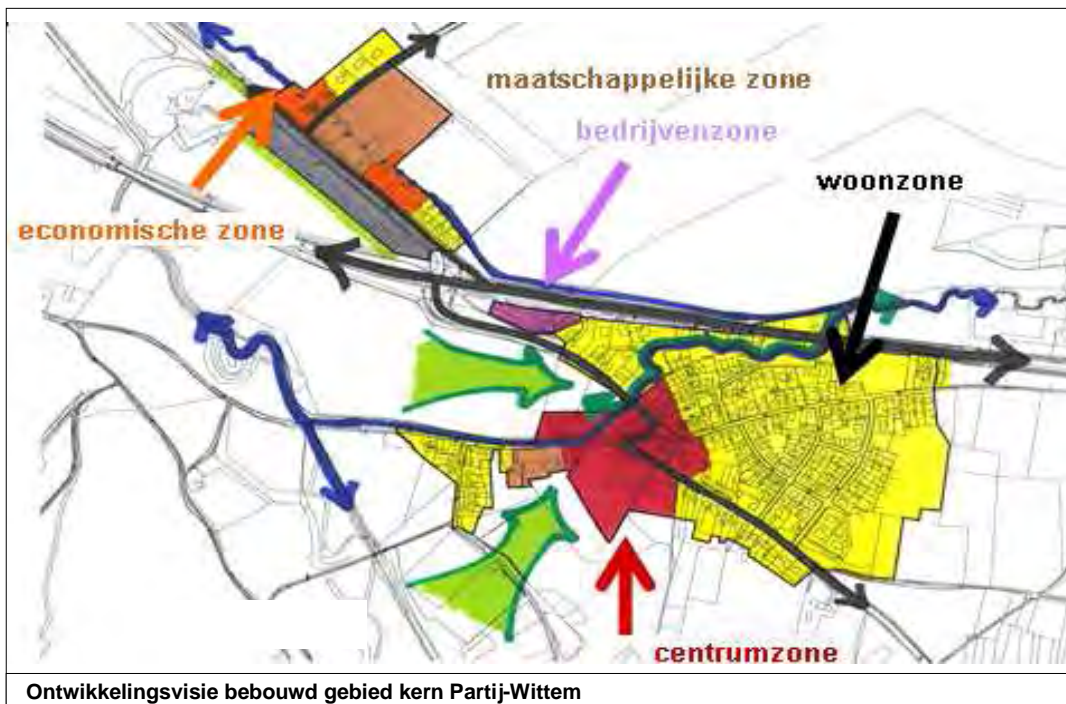
Door Partij-Wittem loopt een rioolwatertransportleiding die met het bestemmingsplan planologische bescherming behoeft. Aan weerszijden van de leiding dient een bebouwingsvrije zone van 2,5 meter in acht te worden genomen.

4.5 Concrete ontwikkelingen in de nabije toekomst

De komende jaren zal gestart worden met:

- de verbetering van het gebied rondom de basisschool en het gemeenschapshuis;
- de aanleg van de waterbuffer Rodestraat;
- de woningbouwontwikkeling Partij-Oost bestaande uit de bouw van 29 woningen.





5 Ontwikkelingsvisie kern Partij-Wittem

5.1 Inleiding

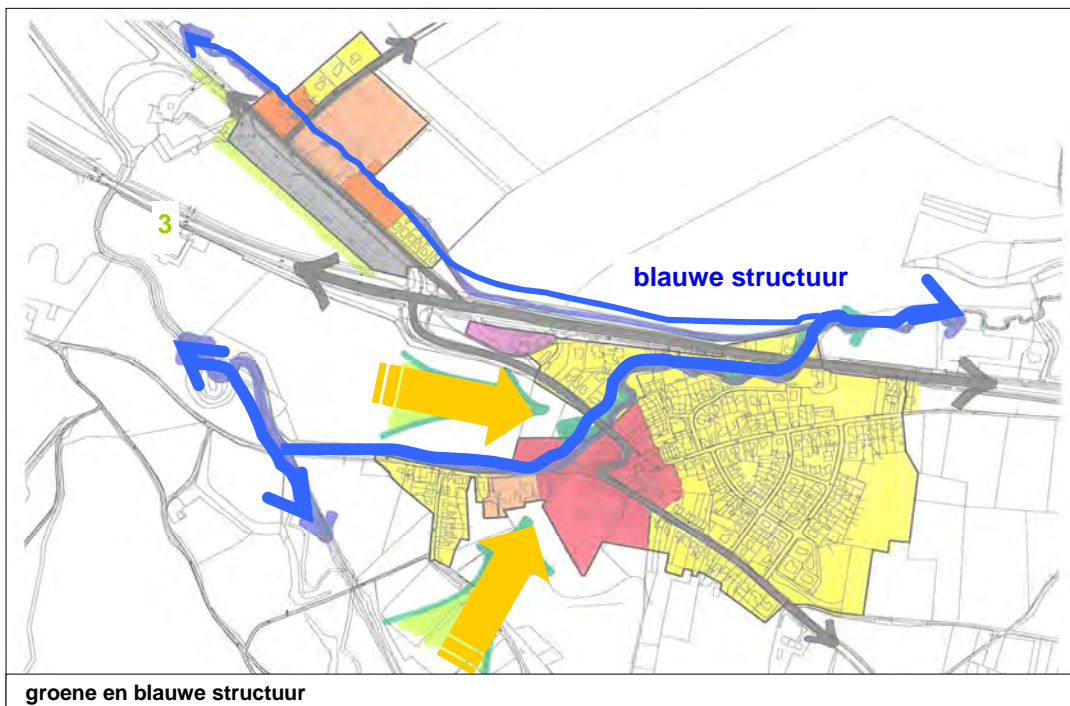
Aan de hand van de analyse en inventarisatie van de kern Partij-Wittem is een ontwikkelingsrichting voor de toekomst te bepalen. Deze ontwikkelingsrichting is gebaseerd op de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie Gulpen-Wittem. De ontwikkelingsvisie is op kaart gezet. Deze kaart is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

Binnen de kern Partij-Wittem 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 het klooster Wittem met als uitgangspunt dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid (nieuwe locaties van detailhandel en horeca zijn hier uitgesloten);
3. Maatschappelijke zone = het klooster en de basisschool met als uitgangspunt concentratie van bijzondere doeleinden;
4. Bedrijvenzone = de zone ter hoogte van het tankstation;
5. Woonzone = het overige bebouwde gebied in de kern Partij en de kern Wittem waar in hoofdzaak de burgerwoningen zijn gelegen. Uitgangspunt binnen deze zones is instandhouding en ontwikkeling van de woningbouw.

Deze zones zullen verderop nog nader worden toegelicht.

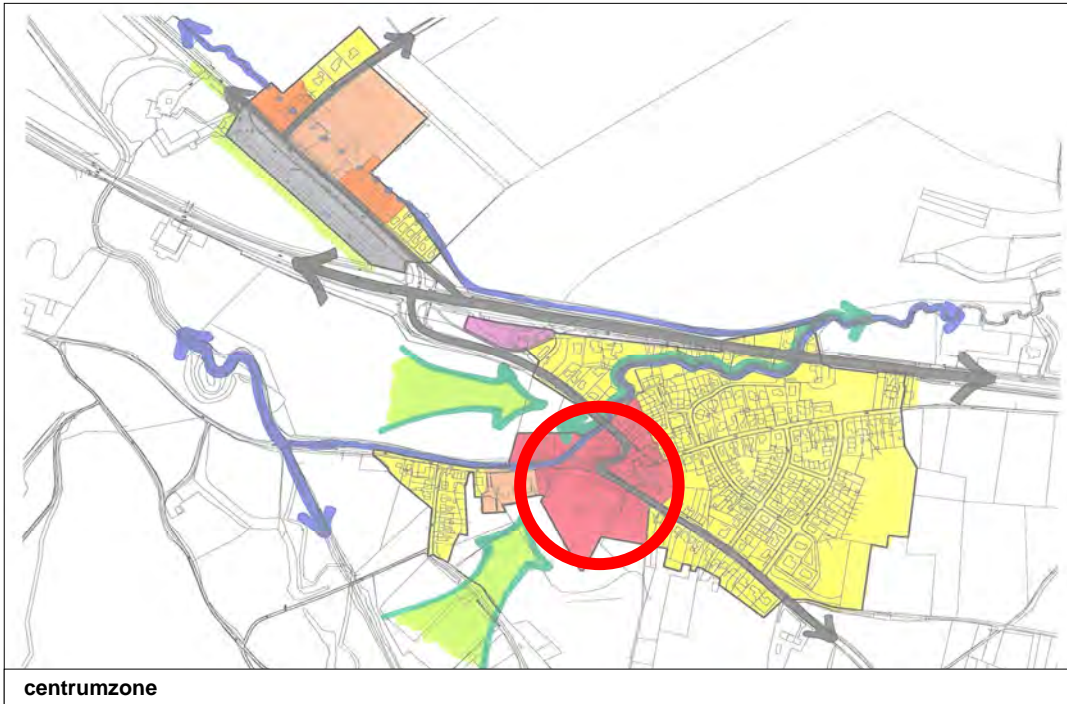




Naast de ontwikkelingsvisie op het bebouwd gebied, streeft de gemeente ook een groene en blauwe structuur na. Bij de groenstructuur is het van belang dat de wig Partijerweg en Oude Heirbaan vrij blijven van opgaande elementen. De lanen Partijerweg en Oude Heirbaan ondersteunen de entreefunctie en leggen een directe relatie met het buitengebied. Het plein in de S-bocht van de Partijerweg zou nog beter benadrukt kunnen worden. De inrichting van de Selzerbeek, als blauwe ader, is niet uniform en zou versterkt kunnen worden. Hiervoor is rondom de beek relatief veel ruimte aanwezig.

Het is niet mogelijk en nodig nieuwe groene parels te ontwikkelen. De omgeving van de Selzerbeek, getypeerd als waardevolle groene ruimte, kan een parelfunctie vervullen.





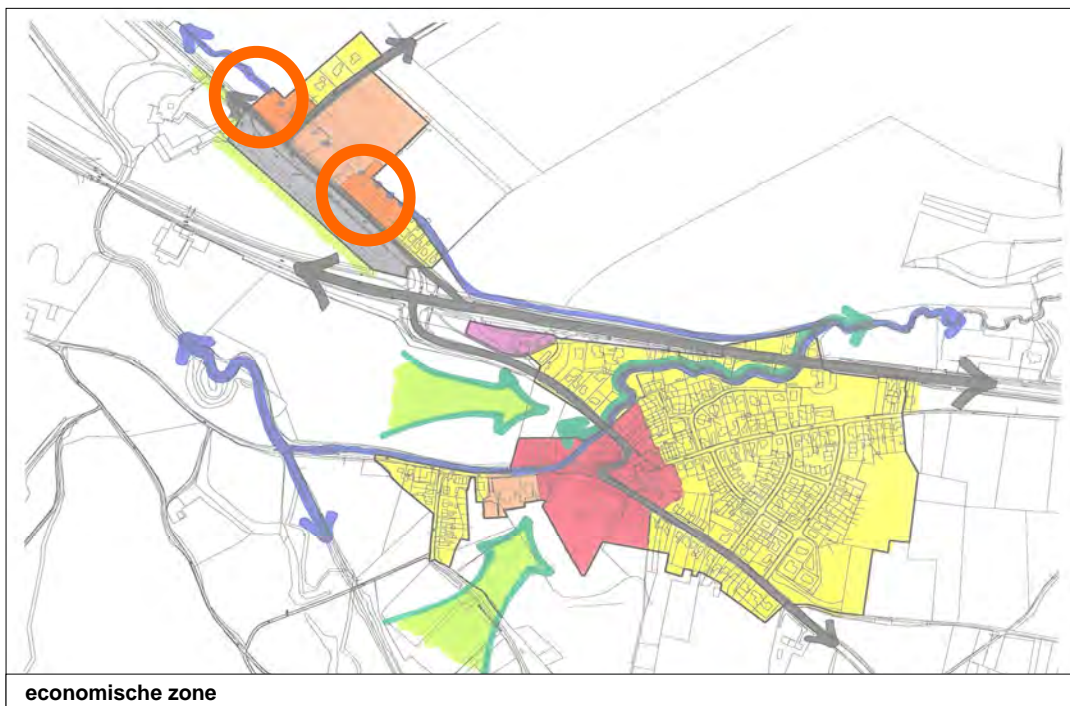
5.2 Centrumzone

De centrumzone wordt gevormd door het kruispunt Partijweg, Oude Heirbaan en Rodestraat. Het is het oude dorps hart 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 het klooster van de zusters redemptoristinnen als maatschappelijke voorziening gelegen.



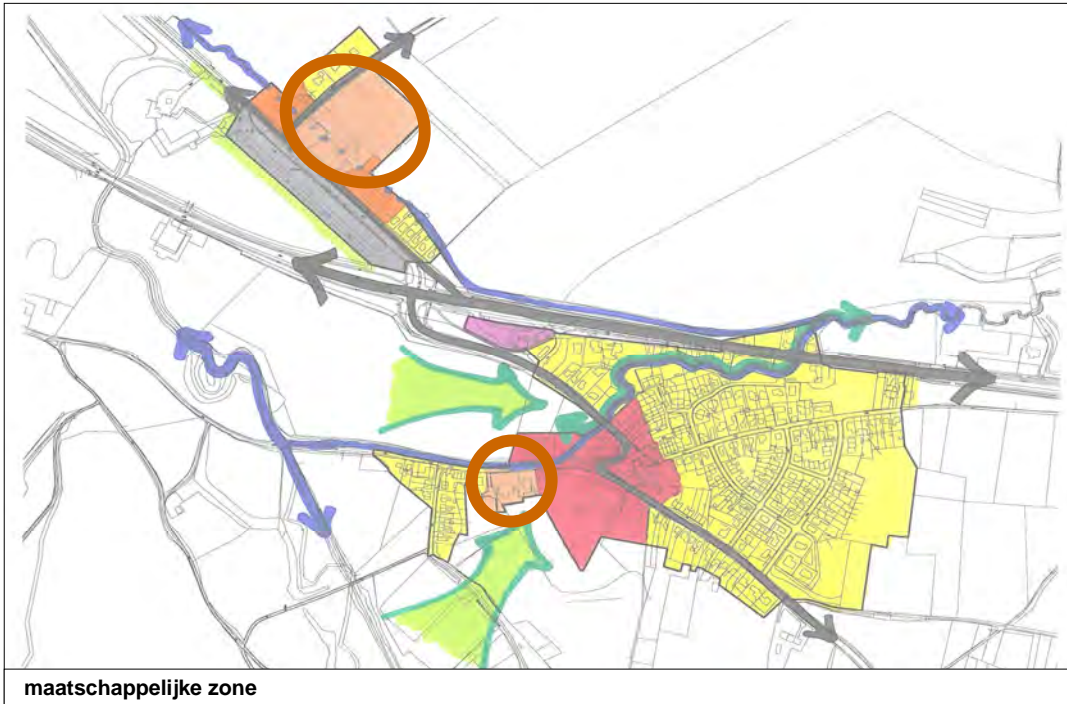


5.3 Economische zone

De economische zone omvat twee gebieden welke aan de noordwest- en zuidoostzijde van het klooster in Wittem zijn gelegen.

In deze zones zijn naast de reguliere woningen, bedrijven met een ambachtelijke, dienstverlenende en kantoorfunctie toegestaan. Op de locaties waar reeds detailhandel of horeca gevestigd is, mag deze blijven bestaan. Nieuwvestiging van detailhandel en horeca, anders dan ter plaatse van de bestaande locaties, is in dit gebied niet mogelijk.



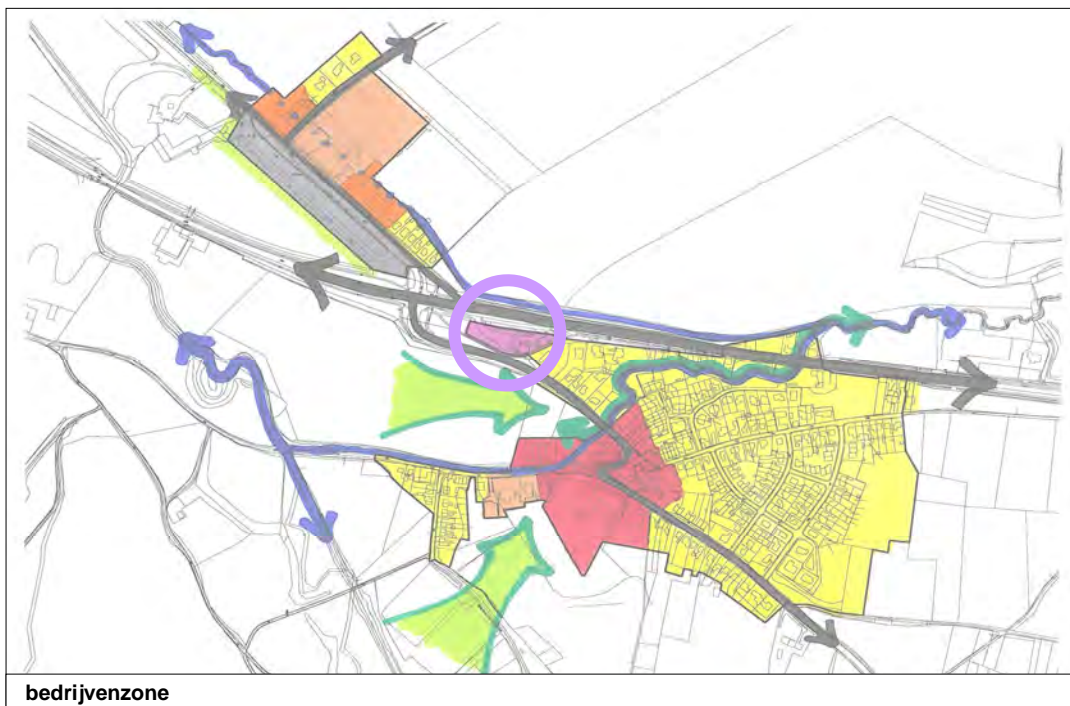


5.4 Maatschappelijke zone

De maatschappelijke zone omvat het klooster in Wittem en de basisschool in Partij.

Uitgangspunt binnen deze zone is concentratie van sociale en maatschappelijke voorzieningen die de leefbaarheid van de kernen Partij en Wittem ten goede komen.



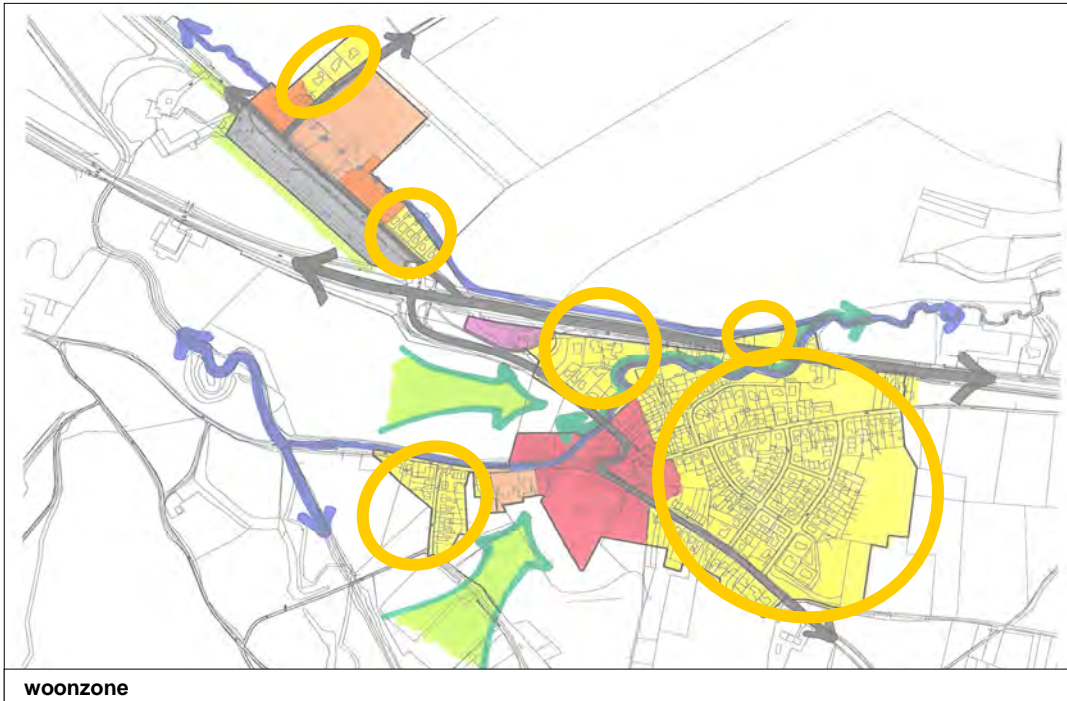


5.5 Bedrijvenzone

De bedrijvenzone wordt gevormd door het tankstation aan de Rijksweg. De verwachting is dat de komende jaren het tankstation op de huidige locatie gevestigd blijft en de bestaande bedrijfsactiviteiten gecontinueerd worden.

Uitgangspunt voor deze zone is dan ook continueren van de bestaande activiteiten. Bedrijven met een ambachtelijke, dienstverlenende of kantoorfunctie kunnen zich vestigen binnen de centrumzone en economische zone.





5.6 Woonzone

Het overige deel van de kern Partij en een aantal gebouwen in Wittem maken deel uit van de woonzone. Deze zone bestaat uit de burgerwoningen met hier en daar nog enige bedrijvigheid.

Voor de ontwikkeling van de woningbouw ligt het accent op het benutten van de inbreidingslocaties. De mogelijkheden hiervoor zijn binnen Partij-Wittem echter beperkt. De laatste woningbouwontwikkeling betreft dan ook een uitbreiding, en wel de uitbreiding Partij-Oost. Door inbreiding wordt zowel kwalitatief als kwantitatief in de woonbehoefte voorzien. Daarnaast komen ook bestaande gebouwen voor verruiming van de woonfunctie in aanmerking. Zeker als ze van karakteristieke of monumentale waarde zijn en het behoud van deze gebouwen voorop staat. Eveneens is het medegebruik als verblijfsrecreatieve functie mogelijk met daaraan ondergeschikt wellness, culturele, educatieve en sociale doeleinden.

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

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



Daarnaast zijn binnen de woonomgeving aan huis gebonden beroepen toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het gaat daarbij om beroepen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige en ontwerptechnische aard. Deze beroepen moeten ondergeschikt aan de woonfunctie worden uitgeoefend en op eigen terrein moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijven zijn enkel met toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan toegestaan.



6 Planologische toetsing

6.1 Milieu

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

6.2 Geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (verder: Wgh) van toepassing. In nieuwe, nog gehele open situaties wordt gestreefd om woningen te bouwen die hieraan voldoen. De kern wordt doorkruist door de hoofdontsluitingsweg naar de kernen Vaals, Gulpen en Valkenburg en de N595. Deze hoofdwegenstructuur wordt als verkeersader in stand gehouden. Deze wegen zijn zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. De overige wegen zijn liggen binnen een 30 km-zone en vallen onder het toepassingsbereik van het tweede lid van artikel 74 Wgh. Deze wegen hebben geen zone. Indien een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, zijn gevelmaatregelen bij een dergelijke weg niet nodig.¹

6.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

De bodem binnen de kern Partij-Wittem bestaat uit kalkloze poldervaaggronden, ooivaaggronden en bergbrikgronden.

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 topklaag 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 te worden uitgevoerd.

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

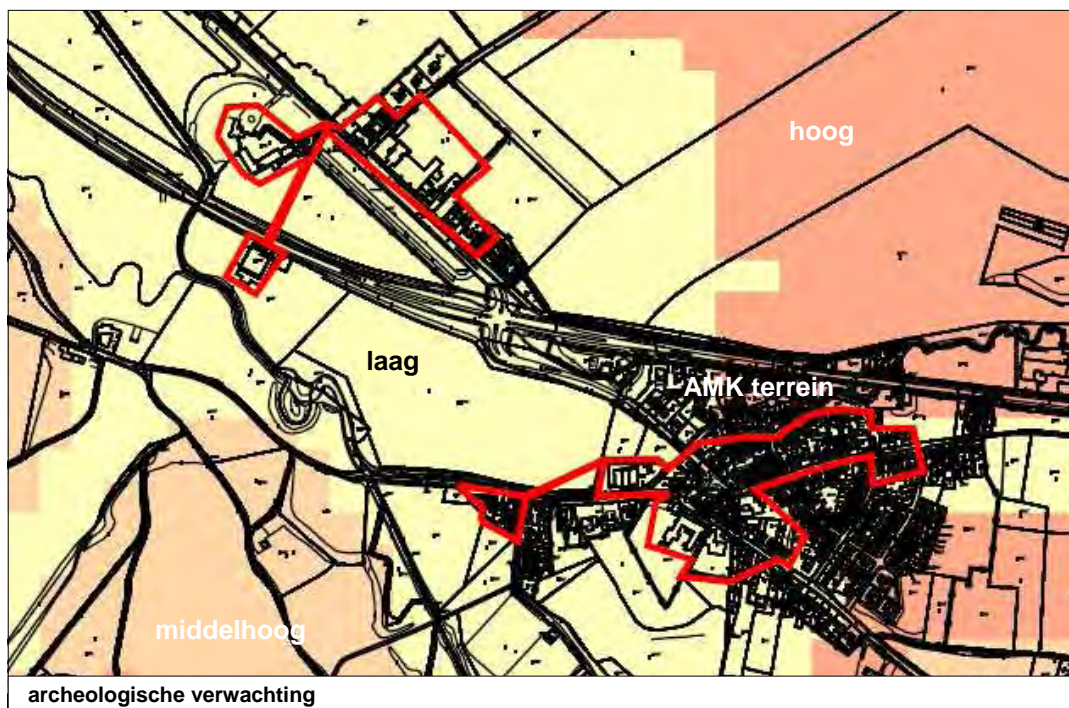
Vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs) wordt invulling gegeven aan hoe om te gaan met externe veiligheid.

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.

Binnen het plangebied is één risicovolle bedrijf gelegen dat van invloed kan zijn op het plangebied. Het betreft het tankstation met lpg gelegen aan het kruispunt Rijksweg-Partijweg-Wittermer Allee. Binnen de bijbehorende zonering zijn geen nieuwe ontwikkelingen, nieuwe kwetsbare objecten, voorzien. Ook is geen sprake van een onaanvaardbare bestaande situatie. Wanneer er in de toekomst binnen de risicocontour nieuwe bedrijfs- of burgerwoningen worden gerealiseerd, zal een onderzoek naar de risico's in het kader van externe veiligheid uitgevoerd moeten worden.

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





6.6 Milieuhindercontourenonderzoek

De aanwezige bedrijven en voorzieningen vallen alle binnen de milieucategorieën 1 en 2 en zijn derhalve toegestaan in een gemêleerde woonomgeving. Buiten deze milieuzones en gangbare afstanden dient in bestemmingsplannen nog rekening te worden gehouden met mogelijk in acht te nemen afstanden tot scholen, kerkgebouwen, kerkhoven, rioolwaterzuiveringsinstallaties, propaantanks en LPG-installaties.

6.7 Milieubescherming

Het plangebied is gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. Het is niet gelegen in overige milieubeschermingsgebieden, of stiltegebieden. Door de ligging in het beschermingsgebied is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem en grondwater 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 Partij-Wittem is één agrarische bedrijf gelegen, namelijk Wittemer Allee 1A.

De gemeente heeft d.d. 22 mei 2008 de Geurverordening voor milieuvergunningsplichtige 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

Partij-Wittem is gelegen in een gebied dat voor het overgrote deel een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. De gronden in het noorden en zuidoosten van Partij hebben voornamelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde.

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

6.10 Flora en fauna

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

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

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



6.11 Water

Open water en watergangen

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

Naast de Selzerbeek is binnen de kern Partij geen open water meer aanwezig. Ten oosten van de kern wordt een waterbuffer aangelegd om het hemelwater van de nieuwbouwwijk aan de oostzijde van Partij op te kunnen vangen. Door Wittem loopt een aftakking van de Selzerbeek. Ten oosten van Wittem is in verband met wateroverlast een waterbuffer aangelegd.

Grondwater

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

Riolering

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

Ontwikkelingen

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

Binnen de bestemmingen wordt de aanleg van infiltratievoorzieningen en dergelijke dan ook toegestaan. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de huisaansluitingen via een gescheiden systeem te worden uitgevoerd. In de toekomst kan dit dan eenvoudig worden aangesloten op eventueel aan te leggen gescheiden 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 Partij-Wittem maakt deel uit van het deelstroomgebied: Geul.

6.12 Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt een risicovolle leiding. Het betreft een rioolwaterpersleiding. Deze leiding geniet bescherming door middel van de dubbelbestemming Riool – Leiding.

6.13 Uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

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

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

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

Grondexploitatieplan

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

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

Maatschappelijke haalbaarheid

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



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



7 Juridische opzet

7.1 Inleiding

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

7.2 De bestemmingen

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

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

7.3 Bestemming Agrarisch

Het beleid

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

Kleine landschapselementen worden in stand gehouden. Nieuwe elementen worden bij voorkeur gesitueerd op perceelsgrenzen en in bermen langs wegen en paden, opdat de agrarische bedrijfsvoering niet wordt belemmerd en de grootschalige openheid intact blijft.

De bouwregels

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

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

Om de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' te beschermen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Dit regelt dat het verboden is op of in de tot 'Agrarisch' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (voorheen: aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen, het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen, het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse



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

7.4 Bestemming Bedrijf

Het beleid

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

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

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



Wijzigingsbevoegdheid

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

7.5 Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen met lpg

Het beleid

Voor Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen is het volgende beleid van toepassing;

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

Het bouwvlak.

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

De bouwaanduiding bijgebouwen

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

7.6 Bestemming Centrum - 1

Het beleid

In het centrum van de kern Partij-Wittem 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 omgevingskwa-



liteit, typerend voor de gemeente Gulpen-Wittem, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de (woon)omgevingskwaliteit gegarandeerd blijven.

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

7.9 Bestemming Horeca

Het beleid

De bestemming Horeca is hoofdzakelijk toegestaan binnen de bestemming Centrum - 1. Daarnaast is er aan de Rijksweg 8 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 Partij-Wittem, 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 beperkin-



gen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar.

Het bouwvlak

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

7.11 Bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie

Het beleid

Aan de Rijksweg 12 is een verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van vakantieappartementen gelegen. Het beleid is erop gericht om deze voorziening zoveel mogelijk in stand te houden om zo de toeristisch-recreatieve functie van Partij te kunnen waarborgen.

Het bouwvlak

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

7.12 Bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening, Verkeer en Water (– Primair Water)

Het beleid

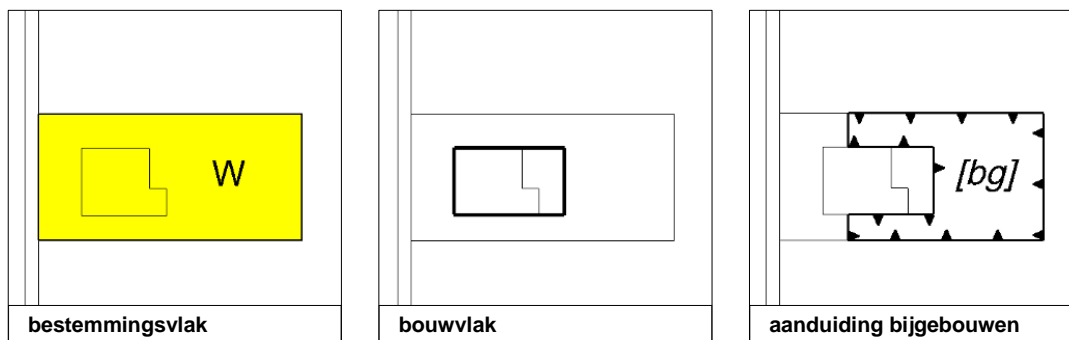
Sommige bestemmingen/functies spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeersruimte, verblijfsruimte, water en nutsvoorzieningen..

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. binnen de bestemming 'Verkeer' is de grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens bestemd als standplaats.
3. water is specifiek bestemd in het kader van de waterhuishouding c.q. de primaire functie van de watergang.

Het bouwvlak

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





7.13 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 - 1 valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. Binnen de bestemming 'Wonen – 1' zijn aan huis gebonden beroepen rechtstreeks toegestaan, mits is voldaan aan een aantal voorwaarden, waaronder een maximumoppervlakte van 100 m². Consument verzorgende en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met een gelijke maatvoering.

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

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

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

6. intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen (zwembad).

Het bouwvlak

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



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

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

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

Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd en mag volledig bebouwd (hoofdgebouw en bijgebouw) worden tot ten hoogste 2 bouwlagen. Iedere afzonderlijke bouwlaag mag maximaal 3,50 meter hoog worden. De bebouwing dient afgedekt te worden met een kap van ten hoogste 60 graden. Een plat dak is slechts toegestaan wanneer hier een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor wordt verleend.

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

De bouwaanduiding 'bijgebouwen'

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

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

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



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

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

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

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

Overige regels

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,60 meter. Voor erfafscheidingen gelden aanvullende regels. De hoogte van een erfafscheiding, voor zover aanwezig voor de aan de zijde van de voorgevel naar de weg gekeerde 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.

Peilmaten

Binnen de woonbestemming wordt onderscheid gemaakt in te hanteren peilmaten. Voor het overgrote deel van de woonbebouwing van Partij-Wittem geldt een peilmaat waarbij onderscheid gemaakt wordt in een bouwwerk waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst of niet direct aan de weg grenst. Het peil van de bebouwing die direct aan de weg grenst is op maximaal 0,20 meter boven de hoogte van de kruin van de woningonsluitingsweg ter plaatse van de hoofdtoegang gelegen. Indien het bouwwerk niet direct aan de weg grenst, geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer als peilmaat.

Alleen voor de nieuwbouwproject aan de Van Pallantstraat worden andere peilmaten gehanteerd. Vanwege de aanwezige hoogteverschillen is het van belang om voor dit gebied inzicht te verschaffen in de grondpeilniveaus. Hiermee wordt voorkomen dat er een onaanvaardbaar hoogteverschil, niet passend in het Heuvelland, ontstaat tussen de woningen die hier gebouwd worden en de omliggende bebouwing in de omgeving. Hiervoor zijn binnen dit gebied twee verschillende peilmaten gehanteerd.



Op de verbeelding is met een aanduiding aangegeven welke peilmaat waar geldt. De volgende peilmaten zijn te onderscheiden:

- specifieke bouwaanduiding - peil 1(sba-pe1);
- specifieke bouwaanduiding – peil 2 (sba-pe2).

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – peil 1 is het peil berekend aan de hand van het niveau van de weg. Hierbij is rekening gehouden met het trottoir en de afwatering van de oprit ter plaatse van de entree woning naar het trottoir. Hieruit blijkt dat het peil van de woningen maximaal 40 cm boven de kruin van de weg is gelegen liggen.

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – peil 2 is het peil berekend aan de hand van het niveau van het aansluitend afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de weg gekeerde gevelzijde. De gemiddelde hoogte het aansluitend maaiveld is daarbij maximaal 0,2 tot 1,2 meter boven de kruin van de weg gelegen.

De specifieke bouwaanduiding - peil 1 (voor zover gelegen in het noordelijke deel van het plangebied, zie verbeelding p. 19) en specifieke bouwaanduiding – peil 2 vloeien voort uit de reeds gevoerde en onherroepelijke projectbesluitprocedure. Overeenkomstig het noordelijk deel van het plangebied is de specifieke bouwaanduiding- peil 1 tevens voor het westelijk deel opgenomen, nu een gelijklopende maatvoering is aangehouden, aangezien de in de definitie geformuleerde weg dezelfde ontsluitingsweg betreft.

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 (woningssplitting) is in de cultuurhistorische waardevolle bebouwing toegestaan. Daarbij gelden de voorwaarden dat geen negatieve effecten ontstaan voor de omgeving. Bebouwing die op het perceel aanwezig is doch niet aangemerkt is als waardevol komt hiervoor niet in aanmerking;
3. het onder voorwaarden toestaan van een nieuwe woning in een cultuurhistorisch waardevol vrijstaand bijgebouw;



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

Voor het overige gelden dezelfde bepalingen (ook ten aanzien van het bouwvlak en indien aanwezig voor de bouwaanduiding bijgebouwen) als voor de bestemming 'Wonen – 1'. Zie hiervoor paragraaf 7.12.

7.15 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 drie hoofdgroepen te verdelen:

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

7.16 Dubbelbestemming Leiding – Riool

Het beleid

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

1. het bebouwingsvrij houden in verband met het functioneren en het onderhoud van de leiding. Het oprichten van bouwwerken is ter plaatse van deze zone dus niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken van geringe omvang ten dienste van of ter instandhouding van de betreffende leiding;

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 18.2.2 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-, ruit- 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 - Grondwaterbeschermingsgebied

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

7.20 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 Selzerbeek. 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 Aanduiding 'veiligheidszone - lpg'

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

7.25 Aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad'

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' mogen geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte van meer dan 20 m boven peil.

7.26 Functieaanduiding

Het beleid

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

7.27 Algemene bouwregels

Bestaande afstanden en andere maten

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

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

Ondergronds bouwen

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

Nadere eisen

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



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

7.28 Bijlagen

Bij de regels zijn drie bijlagen opgenomen, te weten:

bijlage 1.: overzicht beschermde monumenten en karakteristieke bebouwing

bijlage 2.: toegesneden lijst van bedrijfstypen

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

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

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

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

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

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



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

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

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspraak
 - 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 Partij-Wittem en belangstellenden gepresenteerd. Tevens zijn de kaarten en de beleidsnotitie op de website van de gemeente geplaatst. Tegelijkertijd zijn de kaarten in het gemeentehuis opgehangen.

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

Het gehele beleid is in de raadsvergadering van 15 april 2010 vastgesteld.

8.2.2 De inloopmiddag

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

