

bestemmingsplan  
'Kern Nijswiller'  
gemeente Gulpen – Wittem

projectnummer: 101510R.2007  
adviseur: RNU/RVE/SVE

Reactienota  
onherroepelijk, 6 maart 2013



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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Reacties vooroverleg</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Gemeentelijk standpunt op vooroverlegreacties</b>	<b>7</b>
2.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	7
2.2	Waterschap Roer en Overmaas	7
<b>3</b>	<b>Eindverslag inspraak</b>	<b>9</b>
3.1	Eindverslag van de inspraak bestemmingsplan kern Nijswiller, gemeente Gulpen-Wittem	9
3.2	F.L.J. Bröcheler, Poldermeester 11, 1566 JR Assendelft	9
3.3	W.H.M. Botterweck, Rijksweg 68, 6286 AH Wittem-Nijswiller en P. Brouwers, Rijksweg 33, 6286 AE Wittem-Nijswiller	9
3.4	Wien Hendriks, Schulsbergweg 20, 6286 BM Nijswiller-Wittem	12
3.5	Jo Bergmans en Nic Wijnen (Bergmans en Wijnen elektro BV), Rijksweg 60, 6286 AH Nijswiller-Wittem	12
3.6	Roger Kremer namens de erven Kremer, Op der Welsch 2a, 6286 CJ Nijswiller	13
<b>4</b>	<b>Beoordeling ingekomen zienswijzen</b>	<b>15</b>
4.1	Beoordeling van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan kern Nijswiller, gemeente Gulpen-Wittem	15
4.2	Gedeputeerde Staten van Limburg	15
4.3	H. Dormans namens, Penderskoolhofweg 8, 6343 RG Klimmen, namens fam. Weijenberg en Kees Waverijn (aspirant koper), Borchsatelaan 5, 3055 ZB Rotterdam)	15
<b>5</b>	<b>Overzicht ambtshalve wijzigingen</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Raadsbesluit</b>	<b>18</b>





## 1 Reacties vooroverleg

provincie limburg



I.11.06615

Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Gulpen-Wittem  
Postbus 56  
6270 AB GULPEN

GEMEENTE GULPEN-WITTEM			
Poststuk nr. <b>I 11.06615</b>			
20 OKT 2011			
Zaak nr.			
Burg.	Secr.	Behand.	Kopie
		hpa	

Cluster/Bureau RON  
Ons kenmerk 2011/58066  
Vpl. Nummer  
E-mail raw.van.der.straten@prvlimburg.nl  
Bijlage(n)

Behandeld R.A.W. Van der Straten  
Uw kenmerk  
Telefoon (043) 389 8995  
Faxnummer (043) 389 7977  
Maastricht 19 oktober 2011

### Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro  
voortwerpbestemmingsplan "Kern Nijswiller", hierna te noemen het plan.

Geacht College,

Uw verzoek heb ik op 6 september 2011 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

Ik deel u mede, dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

  
ing. J. Antonides,  
afdelingshoofd  
Ruimtelijke Ontwikkeling

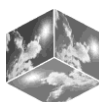
Bezoekadres:  
Limburglaan 10  
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700  
NL-6202 MA Maastricht  
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99  
Fax + 31 (0)43 361 80 99  
www.limburg.nl

Bankrekening  
Rabobank  
13.25.75.728

Bereikbaar via:  
Lijn 1 (richting De Heug)



Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem  
Postbus 56  
6270 AB GULPEN

GEMEENTE GULPEN-WITTEM			
Poststuk nr.			
28 OKT 2011			
Zaak nr.			
Burg.	Secr.	Behand.	Kopie

Sittard, 27 OKT 2011

uw kenmerk : -  
uw brief van : 5 september 2011  
ons kenmerk : 201108138

behandeld door : M. ter Avest  
doorkiesnummer : 046-4205748  
e-mail : m.teravest@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:  
prewateradvies

onderwerp:  
Wateradvies voorontwerp bestemmingsplannen kernen "Epen, Reijmerstok, Nijswiller en Slenaken".

Geacht College,

Op 5 september 2011 heeft u een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas\* voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan. Het plan betreft een actualisering van de vigerende bestemmingsplannen voor de kernen Epen, Reijmerstok, Nijswiller en Slenaken.

In of in de nabijheid van deze plangebieden bevinden zich de primaire wateren Geul en Gulp. Grenzend aan het plangebied Reijmerstok is de regenwaterbuffer Groenendals gelegen. De oostzijde van het plangebied Reijmerstok ligt binnen grondwaterbeschermingsgebied (De Dommel).

Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- Gronden die vallen onder de dubbelbestemming 'waterstaat – beschermingszone primair water' dienen primair bestemd te zijn voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren (in plaats van 'mede bestemd').
- In Reijmerstok is de beschermingszone van de regenwaterbuffer Groenendals niet op de verbeiding opgenomen. Deze zone (5 meter) overlapt de Reijmerstokkerdorpstraat waar nu enkel een verkeersbestemming is gelegen. Regenwaterbuffers zijn op basis van de legger primaire wateren, die wij als zodanig ook bestemd zien in het bestemmingsplan. Dit geldt tevens voor de bijbehorende beschermingszone.
- In Slenaken ontbreekt op het achtererf van Waterstraat 2 (perceel G 174) de dubbelbestemming 'waterstaat – meanderzone'.

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard  
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701  
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl  
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658  
btw-nummer NL 8123.61.155.B01

ISO 9001:2008 GECERTIFICEERD



- Aan de oostzijde van het plangebied Reijmerstok is een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Dit is niet opgenomen in de planregels en op de verbeelding. Wij verzoeken u dit aan te passen.
- Alle plangebieden liggen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. Dat is ook in de toelichting vermeld. Daaraan moet worden toegevoegd dat binnen dat gebied de desbetreffende bepalingen van de Omgevingsverordening Limburg van kracht zijn. Tevens dient op de verbeelding van de plannen het bodembeschermingsgebied als aanduiding aangegeven te worden.

Voor meer informatie over het opnemen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen verwijzen wij u naar de notitie "Water in ruimtelijke plannen" (te downloaden op [www.overmaas.nl](http://www.overmaas.nl) onder E-Loket, Watertoetsloket).

Behoudends de voornoemde opmerkingen geven wij een positief wateradvies. Wij verwachten dat u de genoemde punten verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Bij eventuele vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met de heer M. ter Avest.

Een afschrift van deze brief is verstuurd aan Provincie Limburg.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,  
krachtens mandaat,

b.v.



ing. J.M.G. In den Kleef,  
secretaris/directeur  
Waterschap Roer en Overmaas

\* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. Het wateradvies van de Provincie Limburg is hierin verwerkt. Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. Provincie Limburg heeft het Waterschap Roer en Overmaas gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

201108138





Lionne van der Kaap

I.11.06281

Onderwerp: FW: reactie vier voorontwerp-bestedingsplannen gemeente Gulpen-Wittem

**Van:** Petra Janssen [mailto:Petra.Janssen@minvrom.nl] **Namens** Postbus VI Ruimtelijkeplannen  
**Verzonden:** dinsdag 4 oktober 2011 11:39  
**Aan:** Ralf Defaux  
**CC:** 'postbus@prvlimburg.nl'  
**Onderwerp:** reactie vier voorontwerp-bestedingsplannen gemeente Gulpen-Wittem

Kenmerk:  
H51128, Kern Slenaken  
H51130, Kern Epen  
H51131, Kern Nijswiller  
H51132, Kern Reijmerstok

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem  
Ter attentie van R. Defaux

Op 5 september 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplannen "Kern Slenaken", "Kern Epen", "Kern Nijswiller" en "Kern Reijmerstok".  
In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerppompegingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingsplan of beheersverordening.

De bovengenoemde plannen geven de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,  
de directeur-inspecteur van het  
Inspectoraat-Generaal VROM,

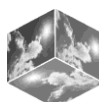
dr. J. Blenkers

p.o. Louis Verhees  
Coördinator VROM-Inspectie Regio Zuid

Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
VROM-Inspectie Regio Zuid  
Ipc 510  
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag  
T 040-2652911  
postbus.ruimtelijkeplannen@minvrom.nl

GEMEENTE GULPEN-WITTEM			
Poststuk nr. I. 11. 06281			
04 OKT 2011			
Zaak nr.			
Burg.	Secr.	Behand.	Kopie
		hjn	

4-10-2011





**Van:** Ralf Defaux [mailto:Ralf.Defaux@Gulpen-Wittem.nl]  
**Verzonden:** maandag 5 september 2011 11:21  
**Aan:** postbus@prvlimburg.nl; Postbus VI Ruimtelijkeplannen; watertoets@overmaas.nl  
**CC:** Kavouras-Knols, Marielle; Jules Alberts  
**Onderwerp:** voorontwerp-bestemmingsplannen

Geachte mevrouw, heer,

Bijgaand ontvangt u op basis van artikel 1.3.1. en artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening de aanbestedingsbrieven en de publicatie van de voorontwerpbestemmingsplannen van de kernen Epen, Reijmerstok, Nijswiller en Slenaken.

De stukken zijn vanaf 8 september 2011 te raadplegen op [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (zie aanbestedingsbrief)

Met vriendelijke groet,

Ralf Defaux |  Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening  
Afdeling Beleid & Projecten | Gemeente Gulpen-Wittem  
 043 8800 752 |  Mail [ralf.defaux@gulpen-wittem.nl](mailto:ralf.defaux@gulpen-wittem.nl)  
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)



---

Disclaimer:

De informatie verzonden met dit e-mailbericht inclusief de bijlagen is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Door de elektronische verzending van dit bericht kunnen er geen rechten worden ontleend aan de informatie. Uitsluitend het door de bevoegde persoon dan wel het bevoegde bestuursorgaan ondertekende document is bindend. De gemeente Gulpen-Wittem staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Dit e-mailbericht is gecontroleerd op aanwezigheid van virussen.

De gemeente Gulpen-Wittem kan echter niet garanderen dat e-mailberichten worden overgebracht zonder inbreuk of tussenkomst van onbevoegde derden.

Indien bovenstaand e-mailbericht niet aan u is gericht, verzoeken wij u vriendelijk doch dringend het e-mailbericht te retourneren aan de verzender.

---

4-10-2011



VROM  
Postbus 16191  
2500 BD 'S-GRAVENHAGE

Datum: 5 oktober 2011  
Uw brief van: 4 oktober 2011  
Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: I.11.06281

Onderwerp: ontvangstbevestiging  
Bijlagen:  
Verzonden: 5 oktober 2011

Geachte heer/mevrouw,

Uw brief van 4 oktober 2011 over bestemmingsplan is door de gemeente Gulpen-Wittem ontvangen en geregistreerd onder nummer I.11.06281. Als u contact met ons wilt opnemen over uw brief, verwijst dan s.v.p. naar dit nummer.

De heer J.S.L.M. Alberts van de afdeling Beleid en Projecten zorgt voor de afhandeling en beantwoording van uw brief.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem,  
namens deze  
Afdeling Beleid en Projecten



## 2 Gemeentelijk standpunt op vooroverlegreacties

### 2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Door onderstaande instanties is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening een schriftelijke reactie ingediend inzake het voorontwerp bestemmingsplan kern Nijswiller van de gemeente Gulpen-Wittem:

1. Waterschap Roer en Overmaas;
2. Provincie Limburg (geen opmerkingen);
3. VROM-Inspectie (geen opmerkingen).

Aangezien de Provincie en de VROM-Inspectie geen inhoudelijke opmerkingen hebben gemaakt, worden deze reacties voor kennisgeving aangenomen en in dit verslag verder buiten beschouwing gelaten.

### 2.2 Waterschap Roer en Overmaas

#### Samenvatting inspraakreactie

##### *1. Grondwaterbeschermingsgebied*

Aan de oostzijde van het plangebied Reijmerstok is een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Dit is niet opgenomen in de planregels en op de verbeelding. Verzocht wordt dit aan te passen.

##### *2. Bodembeschermingsgebied Mergelland*

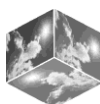
Alle plangebieden liggen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. Dat is ook in de toelichting vermeld. Daaraan moet worden toegevoegd dat binnen het gebied de desbetreffende bepalingen van de Omgevingsverordening Limburg van kracht zijn. Tevens dient het bodembeschermingsgebied als aanduiding op de verbeelding van de plannen te worden opgenomen.

##### *3. Beschermingszone primair water*

Gronden die vallen onder de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone primair water' dienen *primair* bestemd te zijn voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren in plaats van *mede* bestemd.

##### *4. Regenwaterbuffer Groenendals*

In Reijmerstok is de beschermingszone van de regenwaterbuffer Groenendals niet op de verbeelding opgenomen. Deze zone (5 meter) overlapt de Reijmerstokkerdorpstraat waar nu enkel een verkeersbestemming is gelegen. Regenwaterbuffers zijn op basis van de legger primaire wateren, die wij als zodanig ook bestemd wensen te zien in het bestemmingsplan. Dit geldt tevens voor de bijbehorende beschermingszone.



## *5. Waterstaat Meanderzone*

In Slenaken ontbreekt op het achtererf van Waterstaat 2 (perceel G 174) de dubbelbestemming 'Waterstaat – Meanderzone'.

### Standpunt college

#### *Ad 1. Grondwaterbeschermingsgebied*

De regels en de verbeelding zijn conform de gemaakte opmerking aangevuld en aangepast.

#### *Ad 2. Bodembeschermingsgebied Mergelland*

De regels en de verbeelding zijn conform de gemaakte opmerkingen aangevuld en aangepast.

#### *Ad 3. Beschermingszone primair water*

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria worden voldaan en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 24.2.1 van de planregels).

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat, gelet op het totaalbeleid voor de kern, dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing (artikel 24.2.2 van de planregels).

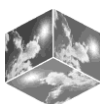
Het college is dan ook van mening dat er geen noodzaak is de dubbelbestemming om te zetten naar een enkel- of hoofdbestemming, dan wel het woord 'mede' te wijzigen in 'primair'.

#### *Ad 4. Regenwaterbuffer Groenendals*

De verbeelding is conform de gemaakte opmerkingen aangevuld en aangepast.

#### *Ad 5. Waterstaat Meanderzone*

De verbeelding en de regels zijn conform de gemaakte opmerking worden aangevuld en aangepast.



### 3 Eindverslag inspraak

#### 3.1 Eindverslag van de inspraak bestemmingsplan kern Nijswiller, gemeente Gulpen-Wittem

Het voorontwerpbestemmingsplan kern Nijswiller heeft in de periode van 8 september 2011 t/m 18 oktober 2011 (6 weken) in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vijf inspraakreacties ingediend. De reacties zijn hierna beknopt en zakelijk weergegeven. De inspraakreacties zelf zijn als losse bijlage beschikbaar.

#### 3.2 F.L.J. Bröcheler, Poldermeester 11, 1566 JR Assendelft

d.d. 18 oktober 2011, ingekomen d.d. 19 oktober 2011

##### Samenvatting inspraakreactie

Indiener is eigenaar van het perceel in de kern van Nijswiller, kadastraal bekend gemeente Wittem, sectie B, nummer 5199, kavelnummer 029217 HE (zie bijlage). Onder het vigerende bestemmingsplan rust op dit perceel de bestemming 'Woongebied nader te detailleren'. Uit het voorontwerp blijkt dat het college voornemens is deze bestemming te wijzigen in 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en 'Waarde – Ecologie'. Aangezien indiener van plan was op de gronden woningen te realiseren, zal deze bestemmingswijziging een negatief effect hebben op de waarde van het perceel. Een woonbestemming sluit overigens beter aan op de visie op pagina 11 van het voorontwerp: *"In de Structuurvisie wordt het beleid voor de kern Nijswiller uitgezet. De belangrijkste potentie heeft de kern in de kwaliteit als woongebied in een aantrekkelijke landschappelijke omgeving met goede verbindingsmogelijkheden. De kern vervult in hoofdzaak een woonfunctie."* Verzocht wordt de bestemmingswijziging te herzien en de woonbestemming te handhaven.

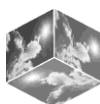
##### Standpunt college

De betreffende percelen zijn in het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. De vigerende bestemming op de gronden is de bestemming 'Woondoeleinden nader te detailleren'. In het kader van de onderhavige actualisatie is deze bestemming met een stedenbouwkundig ontwerp, binnen de gestelde voorwaarden, nader uitgewerkt. Op basis van dit ontwerp zullen de gronden nu dan ook rechtstreeks tot 'Wonen' worden bestemd. In afwijking van het vigerende plan, waar sprake is van een uit te werken bestemming, wordt met dit nieuwe bestemmingsplan een rechtstreekse bouwmogelijkheid geboden. Het verzoek is dan ook gehonoreerd.

De dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' is conform het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) opgenomen. Vooralnog moet worden uitgegaan van het vastgestelde Rijks- en provinciaal beleid. Dit onderdeel van het verzoek kan dan ook niet worden gehonoreerd.

#### 3.3 W.H.M. Botterweck, Rijksweg 68, 6286 AH Wittem-Nijswiller en P. Brouwers, Rijksweg 33, 6286 AE Wittem-Nijswiller

d.d. 14 oktober 2011, ingekomen d.d. 17 oktober 2011



### Samenvatting inspraakreactie

a. Alvorens over te gaan tot definitieve mogelijkheden voor de realisatie van detailhandel buiten de daarvoor bestemde zone, had het college nadrukkelijker de effecten op de omgeving in kaart moeten brengen. Het is ongewenst om, vanuit een gedoogsituatie, via een tijdelijke vergunning permanente detailhandel op de parkeerplaats Schulsbergweg mogelijk te maken. In algemene zin wordt opgemerkt dat de weergave van de aanwezige detailhandel in het voorontwerpbestemmingsplan niet conform de huidige werkelijkheid is. De detailhandel heeft inmiddels een substantieel deel van het publieke domein geannexeerd. Indiëners vinden de huidige weergave misleidend;

b. In het voorontwerpbestemmingsplan is de groenstrook hoek Rijksweg/Kerkstraat geminimaliseerd. Daardoor wordt de dorpsentree in dit groene hart ernstig ontsierd. Verzocht wordt de groenstrook te handhaven.

c. Direct belanghebbenden zijn in de voorbereidingsfase onvoldoende gehoord als het gaat om het specifieke gebied rond de parkeerplaats aan de Schulsbergweg. Zowel de verdwijning van de groenstrook als ook de uitbreiding van de plaatselijke detailhandel zijn slinks en onvoldoende transparant tot stand gekomen. Een en ander is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

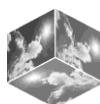
d. In de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan heeft het college onvoldoende gemotiveerd waarom op punten is afgeweken van de verkeerskundige richtlijnen zoals beschreven in verscheidene CROW-publicaties. De afwijkende inrichting van de publieke ruimte wat betreft de verdwijning van de groenvoorziening hoek Rijksweg/Kerkstraat is niet gemotiveerd. Een en ander is in strijd met het motiveringsbeginsel.

e. De gemeente heeft bij de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan de belangen van direct betrokkenen bij de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan niet, dan wel onvoldoende, meegewogen.

f. In het voorontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de effecten op de verkeersveiligheid van de detailhandel op de parkeerplaats Schulsbergerweg. De toenemende verkeersbewegingen zorgen voor veel overlast in de directe omgeving. De verkeersveiligheid is hierbij in het geding.

g. De bedrijfsuitbreiding van de aanwezige detailhandel (verplaatsbare frituur d'r Plei) leidt tot een forse toename van de geurhinder. Deze geurhinder heeft een ernstige invloed op het welbevinden van omwonenden.

h. De aanwezige detailhandel op parkeerplaats Schulsbergweg leidt tot een onaantvaardbare vermindering van de privacy. Dientengevolge wordt het woongenot van omwonenden ernstig beknot.



### Standpunt college

Ad a. De gemeente ziet niet in waarom de op de verbeelding opgenomen detailhandelsbestemming niet conform de werkelijkheid dan wel misleidend zou zijn. Er is sprake van een positieve bestemming van een gedoogde situatie. Op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening heeft de gemeenteraad aan iedere dorpskern een standplaatslocatie toegerekend. Per kern is dus één standplaats toegestaan en de locatie van die standplaats dient in een bestemmingsplan te worden vastgelegd. De standplaats mag tussen 10.00 uur en 22.00 uur worden ingenomen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de standplaats voor de kern Nijswiller;

Ad b. De groenstrook wordt niet geminimaliseerd. Ingevolge de verkeersbestemming is namelijk ook groen toegestaan. De groenstrook wordt echter alsnog van de bestemming 'Groen' voorzien (afgestemd op de feitelijke situatie);

Ad c. Doordat het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van de inspraak ter inzage heeft gelegen, voldoet het college aan alle wettelijke procedurele vereisten rondom de procedure tot vaststelling van bestemmingsplannen. In dat kader worden belanghebbenden voldoende gehoord. Daarnaast is er op 15-02-2010 een inspraak- en voorlichtingsbijeenkomst gehouden en zijn er in de periode van 28-02-2010 t/m 04-03-2010 inloopmiddagen georganiseerd. Tot slot zal ook het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage komen te liggen op basis waarvan door eenieder zienswijzen kunnen worden ingediend;

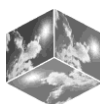
Ad d. Onduidelijk is welke CROW-publicatie wordt bedoeld. Voor zover bij de gemeente bekend, worden de geldende richtlijnen in acht genomen. Met het bestemmingsplan worden bovendien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ook de inrichting van de publieke ruimte hoek Rijksweg/Kerkstraat wordt niet veranderd (zie standpunt onder b);

Ad e. Zie onder Ad c.;

Ad f. Van verkeersoverlast is niet gebleken, noch zijn er redenen daarvoor te vrezen. Ook de verkeersveiligheid is volgens de gemeente niet in het geding. Er zijn voldoende openbare parkeerplaatsen in betreffende omgeving en de bestaande infrastructuur is afdoende voor een adequate verkeersafwikkeling. De gemeente is overigens wel voornemens om het parkeerverbod voor een gedeelte van de Schulsbergweg op te heffen;

Ad g. Van geurhinder is niet gebleken (er zijn geen klachten van omwonenden binnengekomen), noch valt daar volgens de gemeente voor te vrezen. De frituur voldoet aan de op basis van de Wet milieubeheer gestelde normen;

Ad h. Van een overwegende beknutting van de privacy is niet gebleken, noch bestaat er aanleiding daar voor te vrezen (indieners geven overigens zelf niet aan waarom daar sprake van zou zijn). Voor de frituur is een gedoogbesluit genomen dat nu in het bestemmingsplan wordt vastgelegd met dien verstande dat de tijdelijkheid daarbij in acht wordt genomen.



### **3.4 Wien Hendriks, Schulsbergweg 20, 6286 BM Nijswiller-Wittem**

d.d. 12 september 2011, ingekomen d.d. 13 september 2011

#### Samenvatting inspraakreactie

a. In paragraaf 5 “Ontwikkelingszone kern Nijswiller” wordt gesproken over 3 zones: de centrumzone, de maatschappelijke zone en de woonzone. Als definitie van de centrumzone is opgenomen: de dorpskern van Nijswiller met diverse functies en als uitgangspunt multifunctioneel gebruik met dynamiek en vrije uitwisseling van functies (gebied met winkel-, horeca- en bedrijfsvestigingen). In het gebied dat als centrumzone is aangewezen, zijn echter slechts één café en voor de rest enkel huurwoningen aanwezig. Bovendien ziet indiener in dit gebied geen toekomst voor uitbreiding of vernieuwen van winkels-, horeca- en bedrijfsvestigingen, gezien de huidige bebouwing. Vanwege het aantal bedrijven en horecazaken die daar reeds gevestigd zijn, zou het veel beter het gebied rond de Rijksweg en de Schulsbergweg als centrumzone worden aangewezen;

b. Vermeld wordt dat het kerkplein de nieuwe parel als middelpunt van Nijswiller kan worden. Momenteel is het echter een doorn in het oog van veel inwoners vanwege het feit dat het onkruid welig tiert. Ik hoop dat dit naar aanleiding van het bestemmingsplan wordt opgeknapt.

#### Standpunt college

Ad a. De Ontwikkelingsvisie kern Nijswiller (paragraaf 5 toelichting) en de daarin weergegeven zonering is gebaseerd op de in 2003 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Gulpen-Wittem. Het betreffende beleid is dus reeds in de structuurvisie bepaald en vastgelegd. De door indiener aangehaalde argumenten geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Ad b. In het bestemmingsplan kan geen verplichting tot het verwijderen van onkruid worden opgenomen. Het gemeentelijk onderhoud van de openbare ruimte wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.

### **3.5 Jo Bergmans en Nic Wijnen (Bergmans en Wijnen elektro BV), Rijksweg 60, 6286 AH Nijswiller-Wittem**

d.d. 14 september 2011, ingekomen d.d. 15 september 2011

#### Samenvatting inspraakreactie

In paragraaf 5 “Ontwikkelingszone kern Nijswiller” wordt gesproken over 3 zones: de centrumzone, de maatschappelijke zone en de woonzone. Indieners bedrijf is volgens het voorontwerpbestemmingsplan gelegen in de woonzone. Gezien het feit dat in de centrumzone maar één horecabedrijf aanwezig is en voor de rest bestaat uit (huur)woningen zou het realistischer zijn om het gebied rond de Rijksweg/Schulsbergweg te bestemmen als centrumzone of economische zone, gezien het huidige aantal vestigingen van bedrijven en horecazaken aldaar. Op die manier kan op de locatie van het bedrijf van indieners een de-





tailhandelsbestemming of een andere bestemming blijven rusten wat ten goede komt aan de leefbaarheid van deze kleine kern.

#### Standpunt college

De Ontwikkelingsvisie kern Nijswiller (paragraaf 5 toelichting) en de daarin weergegeven zoneringsvisie is gebaseerd op de in 2003 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Gulpen-Wittem. Het betreffende beleid is dus reeds in de structuurvisie bepaald en vastgelegd. De door indiener aangehaalde argumenten geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Overigens is ingevolge de centrumbestemming ook detailhandel toegestaan. Het verzoek wordt niet gehonoreerd.

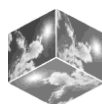
### **3.6 Roger Kremer namens de erven Kremer, Op der Welsch 2a, 6286 CJ Nijswiller** d.d. 10 oktober 2011, ingekomen d.d. 13 oktober 2011

#### Samenvatting inspraakreactie

De erven Kremer zijn gezamenlijk eigenaar van het perceel in de kern van Nijswiller, kadastraal bekend gemeente Wittem 5198. Onder het vigerende bestemmingsplan rust op dit perceel (deels) de bestemming 'Woongebied nader te detailleren'. Uit het voorontwerp blijkt dat het college voornemens is deze bestemming te wijzigen in 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en 'Waarde – Ecologie'. Aangezien indieners van plan waren op de gronden woningen te realiseren, zal deze bestemmingswijziging een negatief effect hebben op de waarde van het perceel. Er is dan ook sprake van dreigend economisch nadeel. Bovendien is er geen goede, dringende reden om de woonbestemming niet in het nieuwe bestemmingsplan terug te laten keren. In dit kader wijzen indieners op hetgeen op pagina 2 van de toelichting bij het voorontwerp wordt overwogen: *"Bijzondere aandacht verdient nog het niet onbewust ongedaan maken van bestaande rechten. Kan er minder dan vroeger? Dan moeten daar wel dringende redenen aanwezig zijn en beperkingen liggen, zoals eerder aangegeven, niet voor de hand."* Deze overweging is ook opgenomen in de beleidsnotitie van 30 juni 2011 ter voorbereiding van het voorontwerp. Een woonbestemming sluit overigens beter aan op de visie op pagina 11 van het voorontwerp: *"In de Structuurvisie wordt het beleid voor de kern Nijswiller uitgezet. De belangrijkste potentie heeft de kern in de kwaliteit als woongebied in een aantrekkelijke landschappelijke omgeving met goede verbindingsmogelijkheden. De kern vervult in hoofdzaak een woonfunctie."* Ook in dit gemeentelijke beleid kan dus geen goede reden worden gevonden om de woonbestemming niet in het nieuwe bestemmingsplan te laten terugkeren. Integendeel, het handhaven van de woonbestemming is juist in overeenstemming met het gemeentelijk beleid voor de kern van Nijswiller.

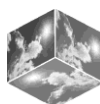
#### Standpunt college

De betreffende percelen zijn in het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. De vigerende bestemming op de gronden is de bestemming 'Woondoeleinden nader te detailleren'. In het kader van de onderhavige actualisatie is deze bestemming met een stedenbouwkundig ontwerp, binnen de gestelde voorwaarden, nader uitgewerkt. Op basis van dit ontwerp zullen de gronden



nu dan ook rechtstreeks tot 'Wonen' worden bestemd. In afwijking van het vigerende plan, waar sprake is van een uit te werken bestemming, wordt met dit nieuwe bestemmingsplan een rechtstreekse bouwmogelijkheid geboden. Het verzoek is dan ook gehonoreerd.

De dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' is conform het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) opgenomen. Vooralsnog moet worden uitgegaan van het vastgestelde Rijks- en provinciaal beleid. Dit onderdeel van het verzoek kan dan ook niet worden gehonoreerd.



## 4 Beoordeling ingekomen zienswijzen

### 4.1 Beoordeling van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan kern Nijswiller, gemeente Gulpen-Wittem

Het ontwerpbestemmingsplan kern Nijswiller heeft vanaf 26 januari 2012 t/m 7 maart 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Gulpen-Wittem en elektronisch via de internetsite van de gemeente Gulpen-Wittem en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen. Eén persoon heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

De zienswijze is hierna beknopt en zakelijk weergegeven. De zienswijze zelf is als losse bijlage beschikbaar.

### 4.2 Gedeputeerde Staten van Limburg

d.d. 5 maart 2012, ontvangen 5 maart 2012 (geen inhoudelijke zienswijzen).

-

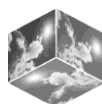
### 4.3 H. Dormans namens, Penderskoolhofweg 8, 6343 RG Klimmen, namens fam. Weijenberg en Kees Waverijn (aspirant koper), Borchsatelaan 5, 3055 ZB Rotterdam

d.d. 1 maart 2012, ontvangen 2 maart 2012

#### Samenvatting zienswijze

De breedte van het bestemmingsvlak 'Wonen 1' is teruggebracht van 16 m naar 15 m, de breedte van het bouwvlak is teruggebracht van 13 m / 11 m naar 8,5 / 6 m. De situatie van één zijerf is veranderd naar twee zij-erven, waarbij de zuidelijke begrenzing van het bouwvlak niet meer op de perceelsgrens (bestemmingsvlakgrens) ligt. Door deze wijzigingen zijn het bestemmingsvlak 'Wonen 1' en het bouwvlak kleiner geworden. Het ontwerpbestemmingsplan biedt nu onvoldoende mogelijkheden voor het realiseren van een woning die aansluit bij de huidige wensen en eisen van gezinnen ten aanzien van levensloopbestendig en duurzaam bouwen (met douche en slaapkamer op de begane grond). De aanwezige mogelijkheden binnen de 'rode contour' worden niet maximaal benut. Verzocht wordt het ontwerpbestemmingsplan te verruimen, zodat op een van de laatste ontwikkelmogelijkheden binnen de rode contour van Nijswiller op een meer efficiënte wijze een woning kan worden gerealiseerd volgens het principe aanpasbaar, levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen conform de gemeentelijke en provinciale beleidsuitgangspunten hieromtrent.

Meer concreet wordt verzocht het bestemmingsvlak conform het geldende bestemmingsplan te handhaven (16 m) en indien dit niet overeenkomt met de 'rode contour' dit op te rekken tot aan de 'rode contour'. Aanvullend wordt verzocht de 'rode contour' maximaal te benutten door het bouwvlak tot op de begrenzing van de 'rode contour' te leggen zoals



aangegeven op de bij de zienswijze bijgevoegde tekening nr. 3 “verzoek wijziging ontwerpbestemmingsplan”, met inachtneming van het door de gemeente aangeduide zijerf van 3 m evenwijdig aan de perceelsgrens met belendende woning nr. 42.

Het bestaande straatbeeld wordt conform de eis van de gemeente in stand gehouden. Het vrijstaande hoofdgebouw is ook conform de gemeentelijke eis aan minimaal één zijde onbebouwd gelaten met toepassing van een zijerf. Voor het oplossen van parkeren op eigen terrein zouden indieners graag de mogelijkheid willen zien om het begane grond niveau van het hoofdgebouw maximaal 1 m t.o.v. het peil op te tillen zodat het mogelijk is vanaf de weg een minimale hellingbaan te maken tot onder de woning. Op die manier kan een in-/uitrit naar een garage (onder het huis) worden gerealiseerd.

#### Standpunt college

De zienswijze is gegrond en het verzoek wordt gehonoreerd. Het bouwvlak wordt aangepast, waarbij op basis van het gelijkheidsbeginsel wat betreft de bouwdiepte van het perceel de bouwdiepte van het naastgelegen bouwvlak wordt aangehouden. Wat betreft het voornemen tot het realiseren van een ondergrondse garage en de inpassing daarvan in het straatbeeld, zal de dorpsbouwmeester bij de behandeling van de omgevingsvergunning een welstandsadvies verstrekken. Het bestemmingsplan biedt alleen de ruimtelijke/stedenbouwkundige kaders.



## 5 Overzicht ambtshalve wijzigingen

### Algemeen

1. Aanpassen van typefouten en verschrijvingen

### Toelichting

2. In de toelichting wordt beschreven waarom ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' de wijzigingsbevoegdheid naar 'Horeca' is opgenomen.
3. In de toelichting is paragraaf 7.9 aangevuld met een verwijzing naar de wijzigingsbevoegdheden die gelden ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk'.

### Bijlage bij de toelichting

Niet van toepassing

### Regels

4. Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' rondom de functieaanduiding 'detailhandel' is de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen. Middels deze wijzigingsbevoegdheid wordt het na het verlopen van de vergunning mogelijk gemaakt de bestemming ter plaatse te wijzigen naar de bestemming 'Horeca'.
5. De wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' is uitgebreid met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen'.
6. De bijlage bij de regels 'overzicht monumenten en karakteristieke bebouwing' is geactualiseerd.

### Verbeelding

7. Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is aangepast aan de geactualiseerde lijst met monumenten en karakteristieke bebouwing. Ook de bestemmingen 'Wonen – 1' en 'Wonen – 2' zijn hierop aangepast;
  8. Ter plaatse van het huidige parkeerterrein aan de Schulsbergweg is gedeeltelijk de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen ten behoeve van de wijziging van de bestemming 'Verkeer' naar 'Horeca' (zie ook punt 4).
- n.b. De uitbreiding van de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd onder punt 5 wordt in de regels geregeld en wordt gekoppeld aan reeds bestaande aanduidingen op de verbeelding.



## 6 Raadsbesluit



### Gemeentebestuur van Gulpen-Witterm

---

Kenmerk:	G.12.00674	Raadsnummer:	BP/214
Onderwerp	Vaststelling BP Kern Nijswiller		

### De Raad van de gemeente Gulpen-Witterm

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 april 2012.

Gelet op bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening.

### Besluit

Met overname van de motivering van het voorstel en de daarbij behorende Reactienota voornoemd van burgemeester en wethouders

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de provinciale reactie voor kennisgeving aannemen;
3. de zienswijze 4.3 gegrond te verklaren;
4. met de ambtshalve wijzigingen in te stemmen;
5. het bestemmingsplan Kern Nijswiller en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, planregels en verbeelding (plankaart) alsmede bijlagen vast te stellen;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 31 mei 2012.

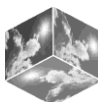
De wnd. griffier,

drs. S.W.J. Amkreutz.

De voorzitter,

drs. A.R.B. van den Tillaar

4/4





### Voorstel van college aan gemeenteraad

---

Raadsnummer:	BP/214	Datum collegebehandeling:	24 april 2012
Steller:	Dhr. J. Alberts	Portefeuillehouder:	Dhr. J. Bormans
Behandeling in sprekersplein:	16 mei 2012	Behandeling in raad:	31 mei 2012

---

Onderwerp                    Vaststelling BP Kern Nijswiller

---

#### Advies sprekersplein

---

#### 1. Samenvatting

Overgaan tot vaststelling van het BP Kern Nijswiller en op de zienswijzen antwoorden zoals opgenomen is in de Reactienota.



**2. Situatie / Aanleiding / Probleem**

Op 24 november 2005 stelde uw raad het beleidsplan Actualisering en digitalisering bestemmingsplannen 2006 e.v. vast.

In navolging van de inmiddels vastgestelde BP Buitengebied, BP Kern Gulpen, BP Kern Wijre, BP Kern Mechelen, BP Kern Wahlwiller, BP Kern Eys en BP Kern Partij-Wittem is gestart met de opmaak voor de bestemmingsplannen voor de Kernen Epen, Reijmerstok, Nijswiller en Slenaken (laatste tranche).

Op 30 juni 2011 stelde uw raad de beleidsnotie bestemmingsplannen Epen, Reijmerstok, Nijswiller en Slenaken vast. Het daaruit opgestelde voorontwerp BP Kern Nijswiller heeft van 8 september t/m 18 oktober 2011 voor inspraak ter inzage gelegen. Dit leverde 8 inspraak reacties op (incl. de reacties van de Rijks- en provincialediensten). In de Reactienota kunt u lezen hoe wij omgegaan zijn met deze inspraakreacties en/of e.e.a. vertaald is in het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan Nijswiller heeft vervolgens van 26 januari t/m 7 maart 2012 ter inzage gelegen. Hierop is een positieve reactie van de provincie ontvangen en zijn 2 zienswijzen ingediend. Een zienswijze is naderhand weer ingetrokken.

Ingevolgde de Wro dient uw raad binnen 12 weken (dan wel redelijk kort daarna) na de einddatum van de ter inzage legging van het ontwerp een besluit omtrent vaststelling van het plan te nemen.

Voor het standpunt ter zake de ingediende zienswijze alsmede de ambtelijke aanpassingen verwijzen wij u naar de bijgevoegde Reactienota (onderdelen 4 en 5).

**3. Relatie met bestaand beleid**

Zie onder 2

**4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties**

Vaststellen BP Kern Nijswiller.

**5. Samenwerking / Strategische visie:**

Past binnen de centrale doelstelling van de strategische visie: "Het realiseren van een zelfredzame samenleving op Kern nivo".

**6. Aanbestedingen**

n.v.t.

**7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)**

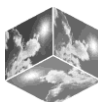
Past binnen het beschikbare gestelde krediet voor actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen.

**8. Bevoegdheid**

Vaststelling bestemmingsplannen is ingevolgd artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de raad.

**9. Communicatie**

Vastgesteld plan wordt wederom zes weken ter inzage gelegd en indieners zienswijzen worden schriftelijk hiervan op de hoogte gesteld.





**10. Argumenten, Afweging en advies**

Vaststelling BP Kern Nijswiller met in achtneming en overname van de standpunten zoals verwoord in bijgevoegde Reactienota

**11. Draagvlak**

n.v.t.

**12. Risicoparaagraaf (financieel, juridisch, milieu)**

n.v.t.

**13. Vervolgprocedure / voortgang / aanpak / realisatie**

Na vaststelling door de raad zal ter inzage legging plaatsvinden van het vastgestelde bestemmingsplan. De indieners van zienswijze zullen hiervan schriftelijk op de hoogte worden gesteld. In deze staat nog beroep open bij de Raad van State.

**14. Evaluatie**

--

**15. Voorstel / Besluit**

Met overname van de motivering van het voorstel en de daarbij behorende Reactienota voornoemd van burgemeester en wethouders

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de provinciale reactie voor kennisgeving aannemen;
3. de zienswijze 4.3 gegrond te verklaren;
4. met de ambtshalve wijzigingen in te stemmen;
5. het bestemmingsplan Kern Nijswiller en de daarbij behorende en als zodanig geaarmerkte toelichting, planregels en verbeelding (plankaart) alsmede bijlagen vast te stellen;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

-Reactienota (inde Reactienota zijn de ingekomen zienswijzen beknopt weergegeven. Op verzoek kunt u voor nadere informatie terecht bij Mevr. E. Bosman, de heren R. Defaux en J. Alberts)

Ter inzage:

-Plankaart

-Planregels

-Plantoelichting

-de provinciale reactie en de ingediende zienswijze (tevens de ingetrokken zienswijze)

