

bestemmingsplan
'Kern Reijmerstok'
gemeente Gulpen – Wittem

projectnummer: 101510R.2004
adviseur: RNU/RVE

Toelichting
vastgesteld, 31 mei 2012



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



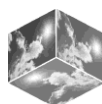
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Gulpen - Wittem	1
1.2	Doel van de bestemmingsplanactualisering	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Juridische planvorm	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Plangebied	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	9
3.5	Gemeentelijk beleid	10
4	Huidige situatie	14
4.1	Analyse met behulp van de lagenstructuur	14
4.2	De ondergrond	14
4.3	Ruimtelijke structuur	16
4.4	Functionele structuur	19
4.5	Concrete ontwikkelingen in de nabije toekomst	21
5	Ontwikkelingsvisie kern Reijmerstok	22
5.1	Inleiding	22
5.2	Centrumzone	25
5.3	Economische zone	26
5.4	Maatschappelijke zone	27
5.6	Woonzone	27
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	31



6.7	Milieubescherming	32
6.8	Geurhinder	32
6.9	Archeologie en cultuurhistorie	32
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	Juridische opzet	37
7.4	Bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf	38
7.5	Bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden	39
7.6	Bestemming Bedrijf	41
7.7	Bestemming Centrum - 1	42
7.8	Bestemming Groen	43
7.9	Bestemming Maatschappelijk	43
7.10	Bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie	44
7.11	Verkeer en Bedrijf - Nutsvoorziening	44
7.13	Bestemming Wonen - 1	44
7.14	Bestemming Wonen - 2	47
7.16	Dubbelbestemmingen	48
7.17	Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie	48
7.18	Dubbelbestemming Waarde - Ecologie	48
7.19	Dubbelbestemming Waterstaat – Beschermingszone primair water	49
7.20	Dubbelbestemming Waterstaat – Grondwaterbeschermingsgebied	49
7.21	Aanduidingen	49
7.22	Gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'	49
7.22	Gebiedsaanduiding 'wro-zone - rode contour'	49
7.22	Functieaanduiding	50
7.23	Algemene bouwregels	50
7.24	Bijlagen	50
8	Procedure	52
8.1	De te volgen procedure	52
8.2	Inventarisatie	52
8.3	Het vooroverleg en watertoets	53
8.4	Inspraak	54
8.5	Ontwerp bestemmingsplan	54







Kern Reijmerstok

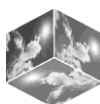
1 Inleiding

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

De gemeente Gulpen-Wittem is gestart met de actualisatie en digitalisering van de bestemmingsplannen voor het totale grondgebied. Inmiddels zijn de bestemmingsplannen voor de kernen Gulpen, Wijlre, Eys, Mechelen, Partij-Wittem en Wahlwiller vastgesteld. Ook de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied inclusief de gehuchten is voltooid. 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. De beleidsnotities voor Epen, Nijswiller, Reijmerstok en Slenaken zijn vastgesteld d.d. 30 juni 2011.

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 reeds positief over is besloten 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 aanvragen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor kern Reijmerstok 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 Reijmerstok 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 Reijmerstok de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- bestemmingsplan Reijmerstok 1985, vastgesteld d.d. 30-5-1985 en goedgekeurd d.d. 24-6-1986;
- partiële herziening bestemmingsplan Reijmerstok 1985, vastgesteld d.d. 25-8-1988 en goedgekeurd d.d. 13-12-1988;
- bestemmingsplan buitengebied Gulpen, vastgesteld d.d. 27-3-1997 en goedgekeurd d.d. 18-11-1997.

1.4 Juridische planvorm

Dit bestemmingsplan is een zogenoemd 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.

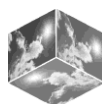
Om verwarring tussen Wro (bestemmingsplan) en (op de) Woningwet (gebaseerde regelgeving voor o.a. vergunningsvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorkomen zijn, daar waar juridisch doelmatig, deze qua regeling en begrippen, o.a. over bijgebouwen en erf, met elkaar in overeenstemming gebracht. Door een uniforme regeling voor alle inwoners van het plangebied ontstaat rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Het bestemmingsplan Kern Reijmerstok 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 Reijmerstok, de toelichting, en een algemeen deel waarin de algemene aspecten die voor de gehele gemeente Gulpen-Wittern van toepassing zijn opgenomen.

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

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





indicatie plangebied



indicatie plangebied



indicatie plangebied



indicatie plangebied



indicatie plangebied



indicatie plangebied

2 Plangebied

2.1 Gulpen-Wittem en de omgeving van het plangebied

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

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

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



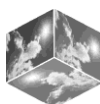


2.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De kern Reijmerstok is gelegen in het westen van de gemeente Gulpen-Wittem. Het is een van de kleinste kernen binnen de gemeente met ongeveer 600 inwoners en 240 woningen. Reijmerstok is gelegen tussen de kern Banholt (gemeente Margraten) en het gehucht Euverem/Gulpen. De kern is gelegen tegen de gemeentegrens met Margraten. Reijmerstok is een langgerekte kern in de richting zuidwest naar noordoost. Reijmerstok is hier ontstaan door de aanwezigheid van de relatief vlakke landbouwgronden. Veel gronden zijn hierdoor in gebruik voor de akkerbouw. Door het nagenoeg ontbreken van hoogopgaande beplanting heeft dit gebied een open structuur. De Reijmerstokdorpstraat ligt in een droogdal dat vanuit het Gulpdal het plateau insnijdt. Delen van de hellingen van dit droogdal zijn met hellingbos begroeid.

2.3 Het plangebied

Het plangebied omvat in hoofdzaak de gronden en bebouwing die binnen de bebouwde kom zijn gelegen. Het gaat hierbij om de doorgaande weg met de lintbebouwing aan de Reijmerstokkerdorpstraat en de Haagstraat en het woongebied aan het Putveld/de Reijmer aan de westzijde van de kern. In Reijmerstok is één basisschool en een kerk gelegen. Aan de Reijmerstokkerdorpstraat en aan de Brede Hoolstraat zijn verspreid over de kern nog enkele voorzieningen gelegen. In de kern zijn ook nog enkele agrarische bedrijven gelegen.





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:

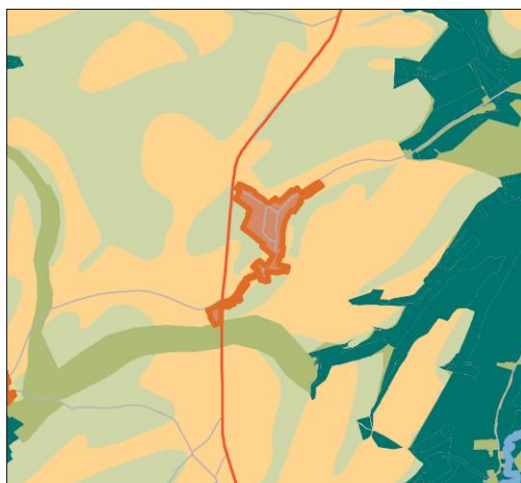
- Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling (2004);
- Belvedere (1999);
- Verdrag van Malta (1992);
- Natura2000 (2006);
- Nationaal Waterplan (2009).

Vanuit deze beleidsdocumenten is voor de kern Reijmerstok 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.

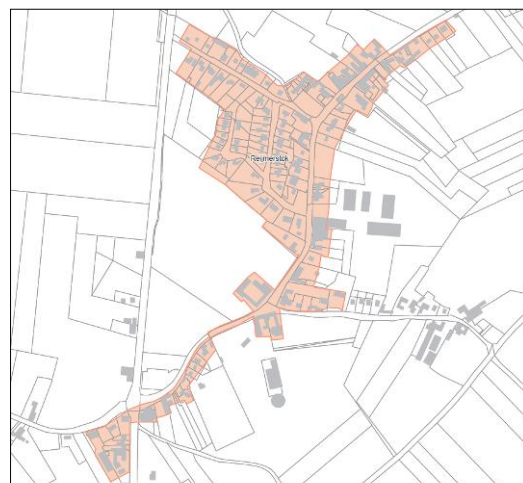
Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei met daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. De provincie Limburg is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor het nationale landschap Zuid-Limburg. Hierin dienen de kernkwaliteiten nader uitgewerkt 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 Reijmerstok 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, Reijmerstok

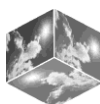
De Europese Unie heeft, om de zeer gevarieerde en rijke natuur te behouden, het initiatief genomen voor Natura2000. Ten oosten van de kern Reijmerstok is het Natura2000-gebied Geuldal gelegen. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de waardevolle elementen van dit gebied gewaarborgd te blijven. In onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van planologische ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. Een toets aan de Natuurbeschermingswet 1998 en een eventuele vergunning op basis van diezelfde wet zijn dan ook pas aan de orde zodra er een aanvraag voor omgevingsvergunning wordt ingediend.

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

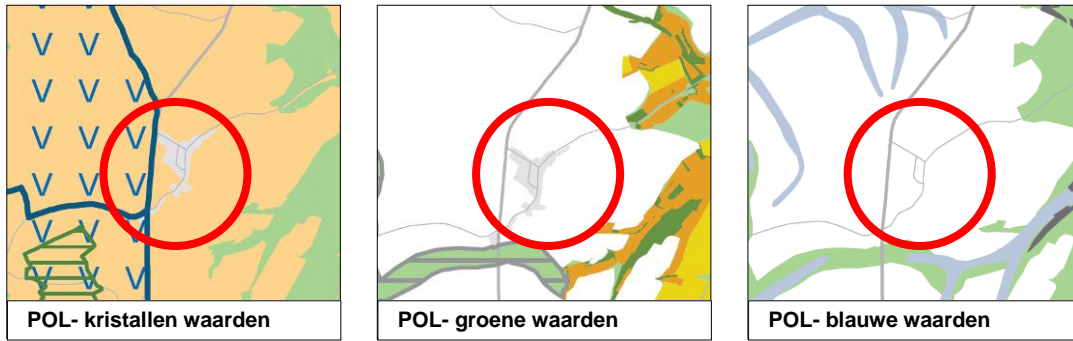
Het provinciaal beleid is hoofdzakelijk vastgelegd in:

- Ruimte voor Limburg, Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006, actualisatie 2008, 2010 en 2011);
- POL-herziening op onderdelen EHS;
- POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg;
- POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering;
- Limburgs Kwaliteitsmenu (2010);
- Provinciale Woonvisie.



In het POL heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht. De kern Reijmerstok 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 Reijmerstok gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland en voor een klein gedeelte aan de westzijde van de kern geldt het freatisch grondwaterbeschermingsgebied.

Ten zuiden van Reijmerstok is de provinciale ontwikkelingszone groen (POG) gelegen. Hierin staat het beheer van natuur in combinatie met de bescherming van de landbouwgebieden voorop. In of op korte afstand van de kern zijn verder geen groene waarden zoals een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aanwezig.

Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. In of op korte afstand van Reijmerstok zijn echter geen blauwe waarden aanwezig.

Rondom de kern Reijmerstok 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 Reijmerstok 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!;
- Regionale woonvisie 'Maastricht-Mergelland 2010-2020.



Uitgangspunt van de toeristische visie is de knelpunten in het verkeers- en vervoersysteem te minimaliseren zodat een duurzaam evenwicht ontstaat tussen de kwaliteiten van natuur, leefbaarheid en toerisme en recreatie. Binnen de bestemmingen zal hiervoor fysiek de ruimte worden geboden. De woonvisie is gericht op het toewerken naar een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking en die goed is toegerust voor het opvangen van toekomstige ontwikkelingen.

3.5 Gemeentelijk beleid

Het beleid dat de gemeente nastreeft is voornamelijk vastgelegd in:

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

Daarnaast is het gemeentelijk beleid met betrekking tot mantelzorg van invloed op de bepalingen in onderhavig bestemmingsplan.

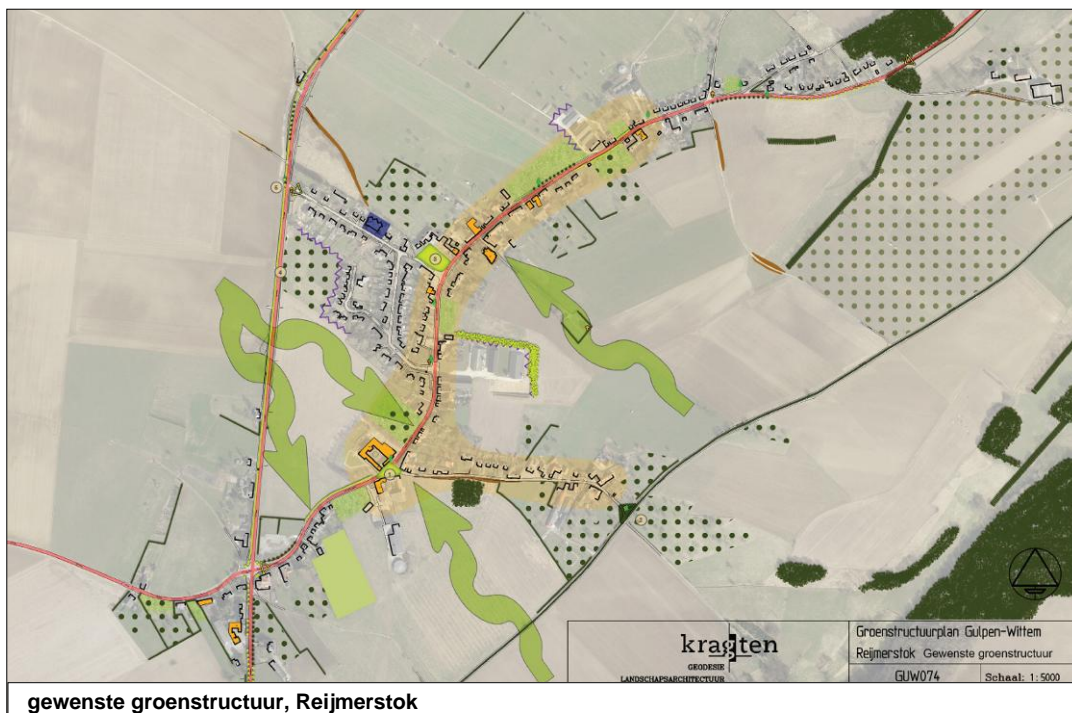
De kracht van de kern wordt bepaald door de dynamiek. Er moet een goede infrastructuur worden geboden op een breed veld van aandachtsgebieden (wonen, welzijn en zorg) waarbij sprake is van een grote samenhang en spreiding in de aanpak. Dit zou bereikt kunnen worden door in kwalitatief opzicht zorg en 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 Reijmerstok 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.



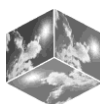


gewenste groenstructuur, Reijmerstok

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 rondom Reijmerstok twee gemengde rioolbergingen aangelegd. Er zal op korte termijn nog eens 1,04 ha afgekoppeld worden op twee locaties nabij de provinciale weg en de Jonkersbosweg. Binnen het bestemmingsplan zullen daar waar denkbaar de mogelijkheden, in de vorm van infiltratie- en bergingsvoorzieningen, worden geboden om knelpunten op te lossen.

De ruimtelijke hoofdstructuur binnen het huidige Reijmerstok is nagenoeg geheel vastgelegd door de huidige bebouwings- en ontsluitingsstructuur. De kern heeft zich ontwikkeld langs het bovenste deel van een groot droogdal. Kenmerkend voor de bebouwingsstructuur zijn vooral de poortgebouwen en binnenplaatsen van de bestaande (oorspronkelijk agrarische) lintbebouwing. De kern heeft een overwegende woonfunctie. Het aantal aanwezige agrarische bedrijven dat nog in bedrijf is neemt af maar is nog mede structuur- en sferbepalend. De hoofdontsluiting verloopt via de provinciale weg de Hut/de Plank (N598) en de weg door het dorp heen (Reijmerstokkerdorpsstraat) die deels een functie heeft als doorgaande verbinding, c.q. als sluipverbinding fungeert.





De Reijmerstokkerdorpstraat wordt slechts langs enkele delen begeleid door laanbeplanting. Een hoofdgroenstructuur ontbreekt dan ook binnen Reijmerstok. Het groen is vooral aanwezig bij de entrees van Reijmerstok. Het oude centrum wordt niet door middel van vormgeving (met beplanting of materiaalgebruik) ondersteund.

De oude “afslag” van de Oude Luikerweg naar de Haagstraat vormt tegenwoordig een groene parel. Op de splitsing staat een eeuwenoude kastanje. De boom diende in het verleden als oriëntatiepunt. Het is binnen de gemeente Gulpen-Wittem misschien wel een van de meest markante bomen. Er is geen water aanwezig binnen Reijmerstok.

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 Reijmerstok uitgezet. De kern heeft potenties voor agro-toerisme, boerderijwinkels en andere op extensieve dagrecreatie afgestemde en daarvoor ondersteunende voorzieningen als horeca, kunstexposities en gebruik van cultuurhistorische waarden. Daarnaast kan incidenteel ook gedacht worden aan realisering van een zorgboerderij en soortgelijke voorzieningen. De kern vervult in hoofdzaak een woonfunctie. De bebouwing en bebouwingsstructuur bieden daarnaast beperkt mogelijkheden voor menging met andere functies zoals continuering van bestaande agrarische



activiteiten of daaraan gelieerde of andere bedrijfsactiviteiten die passen binnen de kaders van de plattelandsontwikkeling.

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

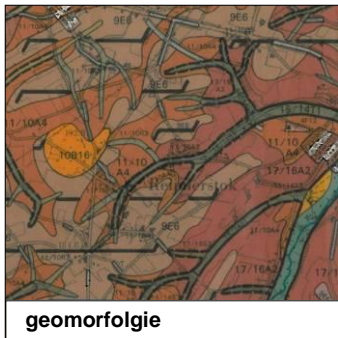
- het gebrek aan ruimte voor uitbreiding van het name woonbebouwing;
- een tekort aan woningen/woningbouwmogelijkheden voor jongeren en starters;
- de verkeersonveiligheid op de Provinciale weg;
- een beperkt voorzieningenniveau.

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.

Op basis van de Standplaatsen- en Ventverordening en het aanwijzen van 1 standplaats per kern is voor de kern Reijmerstok de standplaats ter plaatse van de parkeerplaats aan de Brede Hoolstraat in dit bestemmingsplan vastgelegd middels de aanduiding 'detailhandel'. Het is hier toegestaan om de standplaats tussen 10.00 uur en 22.00 uur in te nemen.

De sector toerisme en recreatie is een belangrijke economische en sociale drager van het platteland. De agrarische ondernemers dragen, naast de reguliere toeristische bedrijven, daaraan in belangrijke mate bij. In het kader van verbrede landbouw investeren boeren in dag- en verblijfsrecreatie. Daarnaast houden zij met agrarisch (natuur)beheer een belangrijk deel van het cultuurlandschap in stand. Om de kleinschalige kampeerbedrijven een betere economische basis te bieden is door de Provincie Limburg richtlijnen Kampeerbeleid vastgesteld. Deze richtlijnen geven het kader waarbinnen de gemeente hun kampeerbeleid nader kan uitwerken, zodat een uitbreiding van 15 naar 25 kampeerplaatsen per kamperen bij de boer-locatie kan worden onderbouwd. Deze nadere uitwerking heeft vorm gekregen in de "Aanvullende nota kampeerbeleid Gulpen-Wittem 2011" welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 6 oktober 2011. Het in deze nota vastgestelde beleid wordt thans doorvertaald in het bestemmingsplan reparatie 2011. In de kern Reijmerstok heeft boerderij Puthof meegewerkt aan een pilot voor het uitbreiden van het aantal kampeerplaatsen van 15 naar 25 kampeerplaatsen. Voor deze uitbreiding is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Tesaamen met het bedrijfsplan is de uitbreiding door de Kwaliteitscommissie Limburg beoordeeld op de ruimtelijke en kwaliteitsvoorwaarden en zijn goedgekeurd. De uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen naar 25 is vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan.

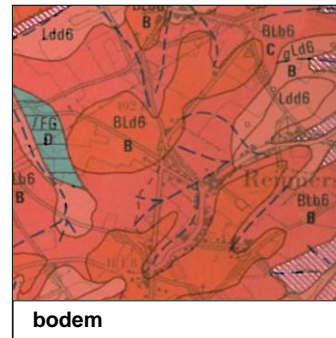




geomorfologie



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 Reijmerstok 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. Reijmerstok ligt ten zuiden van de Feldbissbreuk.

Het droogdal van het Gulpdal heeft mede de structuur van Reijmerstok bepaald. De Reijmerstokkerdorpsstraat, de hoofdstraat van Reijmerstok, is gelegen in dit droogdal. De bebouwing van Reijmerstok is voornamelijk aan deze hoofdstraat gesitueerd. De Gulp zelf stroomt niet door de kern Reijmerstok maar stroomt ten oosten van de kern nabij de gehuchten Euverem en Pesaken. In de kern Gulpen mondt de Gulp uiteindelijk uit op de Geul die uiteindelijk in de Maas uitkomt. De Maas heeft zich steeds dieper in de afzettingen uit het Krijt en Tertiair ingesneden, waardoor in Zuid-Limburg een terrassenlandschap is ontstaan. Deze opbouw is in de ondergrond nog aanwezig, maar sterk verhuld en omgevormd tot een glooiend landschap door afzetting door de wind (löss).

4.2.2 Geomorfologie

De geomorfologische structuur van de kern Reijmerstok wordt gekenmerkt door de ligging in het droogdal van de Gulp. De kern Reijmerstok is in zijn geheel gelegen in dit droogdal en is evenwijdig aan dit dal als lintbebouwing gegroeid. De gronden in het dal zelf zijn relatief vlak en worden daarom voornamelijk gebruikt ten behoeve van de akkerbouw.

4.2.3 Reliëf

Reijmerstok ligt op ongeveer 180 meter boven NAP. Door de insnijding van de beken zijn er in de omgeving kleinere en grotere maaiveldverschillen ontstaan en waarneembaar.

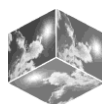
4.2.4 Bodem

De bodem bestaat in de kern Reijmerstok uit leembrikgronden en ooivaaggronden. Leembrikgronden zijn lössbodems. Kenmerkend voor leembrikgronden is de aanwezigheid van een klei-inspoelingslaag (de zgn. briklaag). Deze brikgronden ontstaan wanneer door bodemvorming de van oorsprong kalkrijke löss ontkalkt raakt. Vervolgens vindt er uitspoeling van klei plaats. De ooivaaggronden zijn leemgronden die voor meer dan de helft bestaan uit eolisch materiaal met meer dan de helft leem en meer dan 8% lutum. Deze gronden nemen na sterke uitdroging moeilijk water op.

4.2.5 Water

De twee belangrijkste waterlopen in de gemeente Gulpen-Wittem zijn de Geul en de Gulp. De kern Reijmerstok is ontstaan in een droogdal van de Gulp, een rivier die uitmondt in de Geul. De Geul watert uiteindelijk af op de Maas.

In het noorden van het plangebied is de secundaire waterloop Pleigrub aanwezig. Deze waterloop ontspringt ten noorden van de Pleistraat en wordt vrijwel overal binnen de kern overkluisd. Ten noorden van de kern Reijmerstok gaat de Pleigrub over in de Vosgrub en mondt de waterloop uit in de Gulp. Naast deze kleine waterloop is binnen de kern Reijmerstok geen open water aanwezig. Ten noorden van de kern, langs de waterloop Pleigrub is een waterbuffer aangelegd. Daarnaast zijn ten noordoosten van de kern een tweetal waterbuffers aangelegd om wateroverlast te voorkomen.





Franciscus van Assisi kerk



vakwerk woningen



hoeve Puthof

4.3 Ruimtelijke structuur

4.3.1 Cultuurhistorie

De lintbebouwing van Reijmerstok betreft de oudste bebouwing binnen de kern. Hier zijn de oudste bouwwerken van Reijmerstok ook gelegen. Het betreft de Franciscus van Assisi: R.K. Kerk en diverse vakwerkwoningen/hoeves.

Reijmerstok is een vroegere nederzetting bij een tweetal Middeleeuwse lenen, gelegen bij de vroeg Middeleeuwse weg die van Luik via Voeren, Noorbeek en Terlinden over Reijmerstok langs het kasteel Neuborg liep en in Gulpen aansloot op de weg van Maastricht naar Aken. Deze weg (de Oude Luikerweg) loopt iets ten zuiden van het dorp en werd nog tot aan het begin van de 19e eeuw als route voor de postkoets gebruikt. De oudste vermelding van Reijmerstok dateert van 1321 als Christiaan van Remerstoch 5 bunder grond in leen ontvangt van de Hertog van Brabant.

De Puthof was een leen van 's-Hertogenrade, terwijl 's-Hertogenrade vanaf 1136 weer een groter leen was van de Hertog van Limburg. Na 1288 werd de Hertog van Brabant ook Hertog van Limburg. In de zuidelijke Nederlanden kwam aan het leenstelsel pas een einde na de komst van de Fransen in 1794.

De eerste kerk van de H. Franciscus van Assisi van Reijmerstok werd in 1838 als rectoraatskerk gebouwd. Het is nu in gebruik als woonhuis. Boven de vroegere kerkingang (het raam aan de straatkant) bevindt zich in de gevel van mergelsteen een hardstenen chronogram. De huidige kerk bevindt zich rechts van de oude en ± 30 meter verder van de straat. Deze is in 1922 gebouwd door de architect Jos Wiolders in een voor die tijd moderne architectuur. De kerk is in het bezit van een mooie kruisweg die door de Limburgse kunstenaar Charles Eyck werd gemaakt.

In Reijmerstok zijn de volgende rijksmonumenten gelegen:

- woning (vakwerkhoeve), Reijmerstokkerdorpsstraat 108;
- Puthof (voorheen Brokkenhofke), Reijmerstokkerdorpsstraat 130;
- woning (oorspronkelijke vakwerkboerderij), Reijmerstokkerdorpsstraat 59;
- boerderij (deels vakwerk), Reijmerstokkerdorpsstraat 75;
- boerderij (vakwerk), Reijmerstokkerdorpsstraat 77;
- Franciscus van Assisi kerk, Reijmerstokkerdorpsstraat 95;
- woning Reijmerstokkerdorpsstraat 96, 96a, 96b en 96c.





agrarisch gebruik omliggende gronden



Reijmerstokkerdorpsstraat

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

4.3.2 *Landschap*

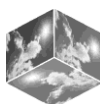
De kern bestaat voornamelijk uit lintbebouwing en kent derhalve geen bosgebieden. De kern is vrijwel geheel bebouwd. In het dal, net ten noorden van het plangebied, is wel een kleinschalig bosgebied aanwezig. Voornamelijk de onbebouwde gedeelten van het dal, vaak buiten het plangebied, hebben een groene uitstraling door het gebruik ten behoeve van de land en akkerbouw.

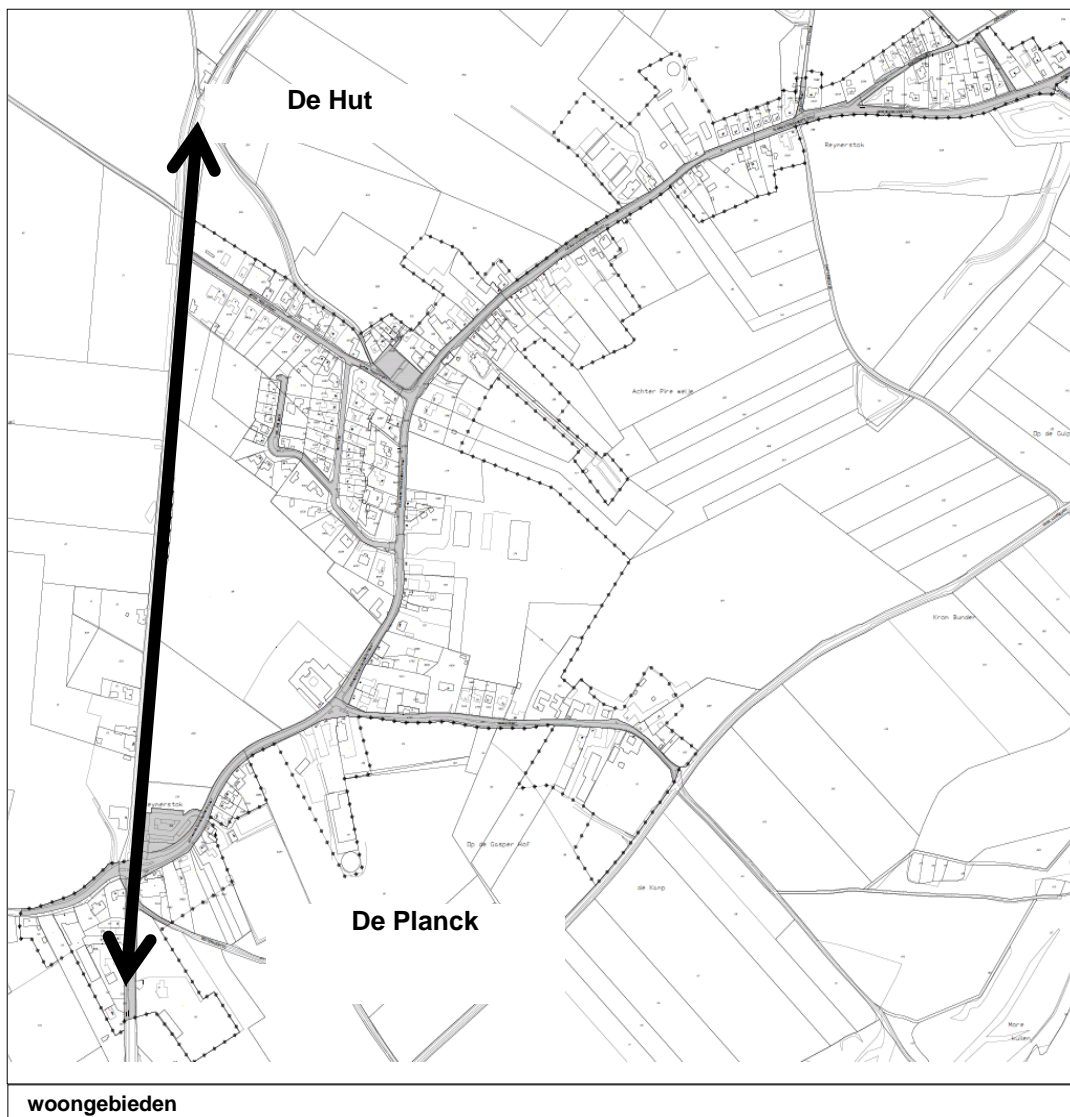
Omdat de afstand van de kern tot het buitengebied beperkt is, zijn er binnen de woongebieden maar een beperkt aantal kleine groenelementen aanwezig. Een ander landschapelijk element wordt gevormd door de begraafplaats. Deze begraafplaats is op enige afstand van de kerk gelegen in het buitengebied van Reijmerstok. De begraafplaats is wel binnen het plangebied gelegen. Door bij de inrichting handig in te spelen op het reliëf is hier een bijzondere plek gerealiseerd.

In de directe omgeving van de kern Reijmerstok bestaat het landschap voor een groot deel uit een plateau. De kern is in een overwegend agrarisch gebied gelegen dat door de relatief vlakke ligging in het dal een kleinschalig karakter heeft. De kern is gelegen in het droogdal van de Gulp.

4.3.4 *Verkeer en ontsluiting*

Reijmerstok is niet gelegen aan een doorgaande drukke verkeersroute. De hoofdontsluitingsstructuur van Reijmerstok vormt gevormd door de Brede Hoolstraat en de Reijmerstokkerdorpsstraat (doorgaande weg). Deze weg ontsluit de kern Reijmerstok naar de N598, de weg 'de Hut de Planck' die in noordelijke richting de ontsluiting vormt naar Margraten en Gulpen (N278) en in zuidelijke richting naar België. De N598 doorkruist nog wel net de zuidwesthoek van de kern en begrenst nagenoeg de westkant van het plangebied.





De overige wegen in Reijmerstok komen allemaal uit op de Reijmerstokkerdorpsstraat. De Reijmerstokkerdorpsstraat zelf is een interlokale weg die Reijmerstok verbindt met de omliggende dorpen Banholt en Euverem. De Haagstraat vormt de buurtontsluiting voor de woningen en agrarische bedrijven aan deze straat.

De woonstraten Putveld en Reijmer vormen de ontsluiting voor de later gerealiseerde gelijknamige woonbuurten. Deze buurtontsluitingswegen zijn aangeduid als 30 km-zone.

In de kern Reijmerstok zijn aan de Reijmerstokkerdorpsstraat een aantal bushaltes gelegen. Het betreft halteplaatsen van buslijn 56, de busverbinding tussen Gulpen en Mheer/Maastricht.



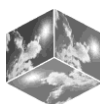


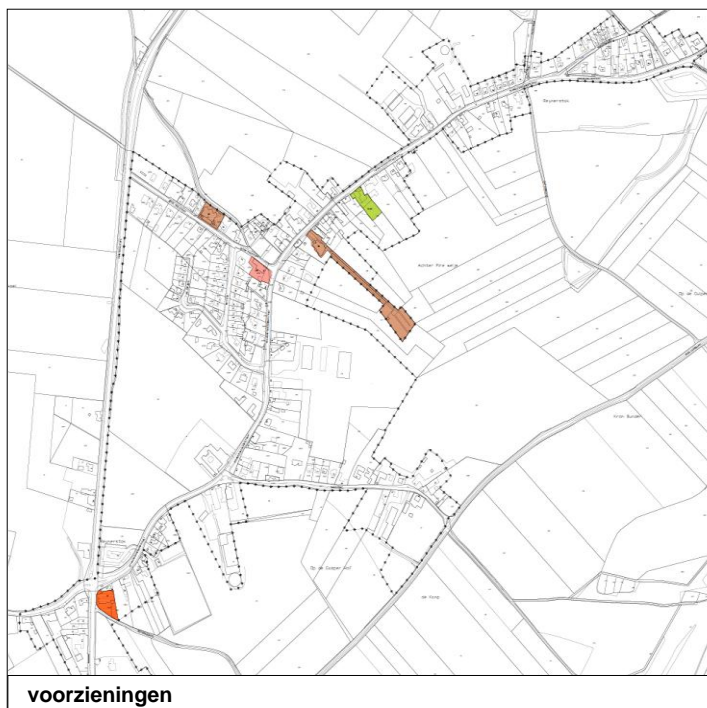
4.4 Functionele structuur

4.4.1 Wonen

De woonbebouwing van Reijmerstok bestaat voornamelijk uit lintbebouwing langs de Reijmerstokkerdorpsstraat. Ten zuidwesten van de kruising van de Reijmerstokkerdorpsstraat en de Brede Hoolstraat is een kleinschalige uitbreiding van de woonbebouwing aanwezig. In Reijmerstok zijn verspreid over de kern nog enkele voorzieningen en agrarische bedrijven gelegen. Het bebouwingslint heeft echter voornamelijk een woonfunctie.

De bebouwing in Reijmerstok bestaat afwisselend uit vrijstaande, halfvrijstaande of geschakelde woningen (overwegend in twee bouwlagen met kap), waaronder enkele grotere bebouwingscomplexen die vroeger een agrarisch gebruik kenden. Door de eeuwen heen is een grote variatie aan bouwstijlen en woningtypen binnen de kern gerealiseerd. Er is weinig verschil in hoogte in de kern aanwezig door de ligging in het droogdal. De bouwtechnische staat van woningvoorraad is over het algemeen goed te noemen. Ten westen van de eerdere uitbreiding aan de Reijmer zijn nog enkele potentiële bouwkvavels gelegen.





supermarkt



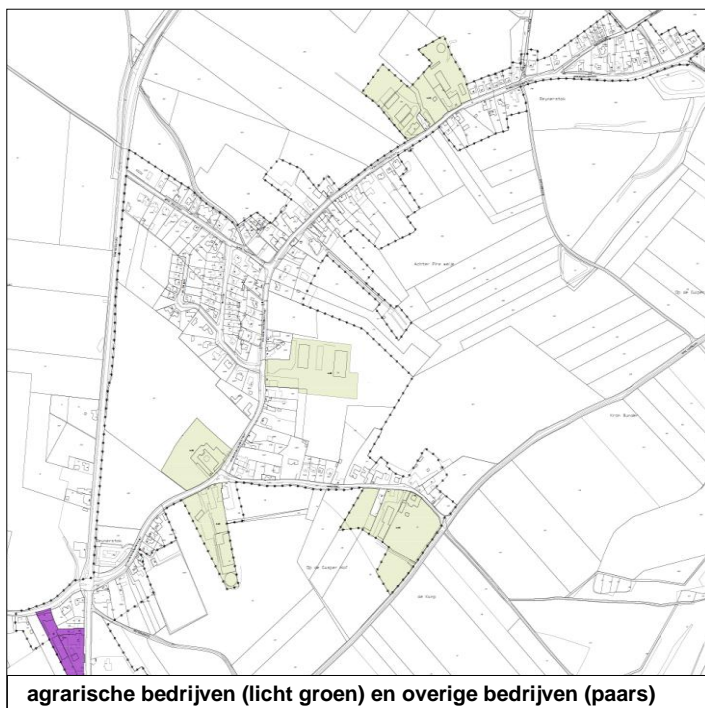
A gen Ing

4.4.2 Voorzieningen

Binnen Reijmerstok zijn rondom de kruising van de Reijmerstokkerdorpsstraat en de Brede Hoolstraat voorzieningen gelegen. In deze omgeving is onder andere de kerk gelegen. Recht tegenover de kerk is een pand gelegen waarin voorheen een friture, een discotheek en een café gevestigd was. Dit uitgaanscentrum is in 2008 gesloten en de bebouwing zal in de nabije toekomst intern worden verbouwd ten behoeve van 12 appartementen. Op de hoek van de Reijmerstokkerdorpsstraat met de Brede Hoolstraat is de plaatselijke supermarkt gelegen. De basisschool is gelegen aan de Brede Hoolstraat. Meer naar het zuiden, op de kruising van de Reijmerstokkerdorpsstraat en de Haagstraat is een vakantiewoning en de Puthof gelegen. De Puthof heeft een boerderijcamping met 15 ruime plaatsen. Daarnaast zijn in de boerderij 7 vakantieappartementen gecreëerd. De boerderij zelf is een gespecialiseerd landbouwbedrijf. In het zuiden van de kern is op de kruising van de Reijmerstokkerdorpsstraat en de N598 nog een café aanwezig dat tevens dienst doet als gemeenschapsaccommodatie, A gen Ing.

De kern heeft een beperkte verzorgende functie voor de eigen inwoners maar trekt door het bijzondere landschap ook toeristen aan. De kerk is gelegen in het midden van de kern aan de bebouwingslint. De begraafplaats is niet direct bij de kerk gelegen, maar op korte afstand hiervan richting het buitengebied gesitueerd. Het sportpark, momenteel slechts in gebruik als trainingsaccommodatie, is aan de zuidkant van Reijmerstok gelegen maar valt buiten dit bestemmingsplan.





agrarisch bedrijf



agrarisch bedrijf

4.4.3 Bedrijven

Reijmerstok is van oorsprong een agrarische nederzetting. Binnen de begrenzing van de kern zijn nog enkele agrarische bedrijven gelegen. Deze agrarische bedrijven zijn verspreid over de kern gelegen aan de rand van het buitengebied. Aan de westzijde van de Provinciale weg is nog een bedrijf aanwezig. Dit betreft een groothandel in meng- en krachtvoer.

4.4.4 Nutsvoorzieningen en leidingen

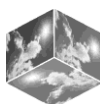
De aanwezige nutsvoorzieningen en leidingen leggen beperkingen op aan het functioneren van bestaand bebouwd gebied en nieuwe ontwikkelingen als gevolg van het directe ruimtebeslag en in acht te nemen toetsings- en veiligheidsafstanden (het indirecte ruimtebeslag). Ter verkrijging van de benodigde informatie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

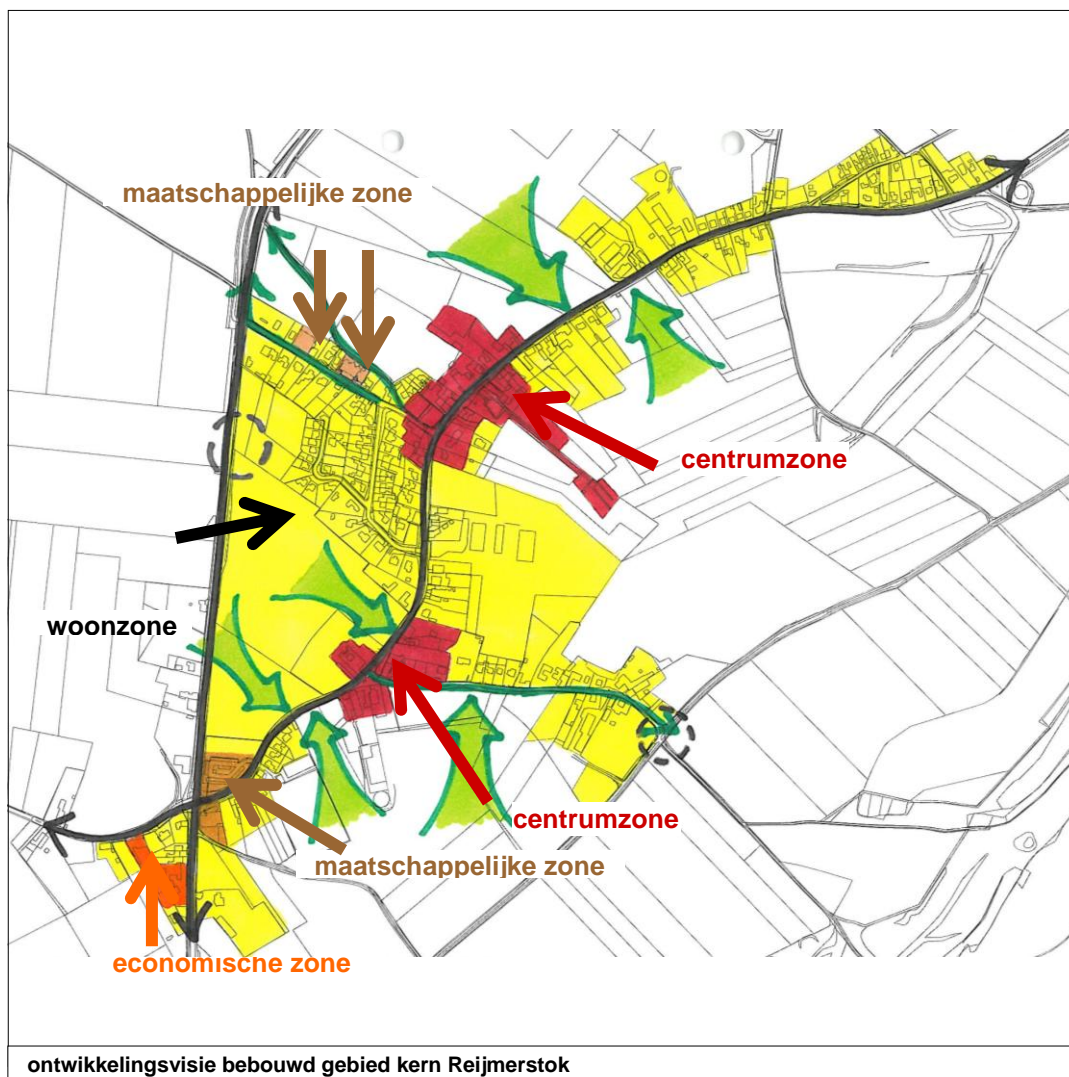
Door de kern Reijmerstok lopen geen leidingen die middels het bestemmingsplan planologische bescherming behoeven.

4.5 Concrete ontwikkelingen in de nabije toekomst

Binnen de kern Reijmerstok zijn binnen de planperiode van 10 jaar de volgende ontwikkelingen te verwachten:

- herontwikkeling van de locatie van de voormalige basisschool, concrete plannen zijn hiervoor nog niet bekend;
- vergroting agrarisch bedrijf de Puthof;
- verbouwing locatie 'de Smid' tot 12 appartementen.





5 Ontwikkelingsvisie kern Reijmerstok

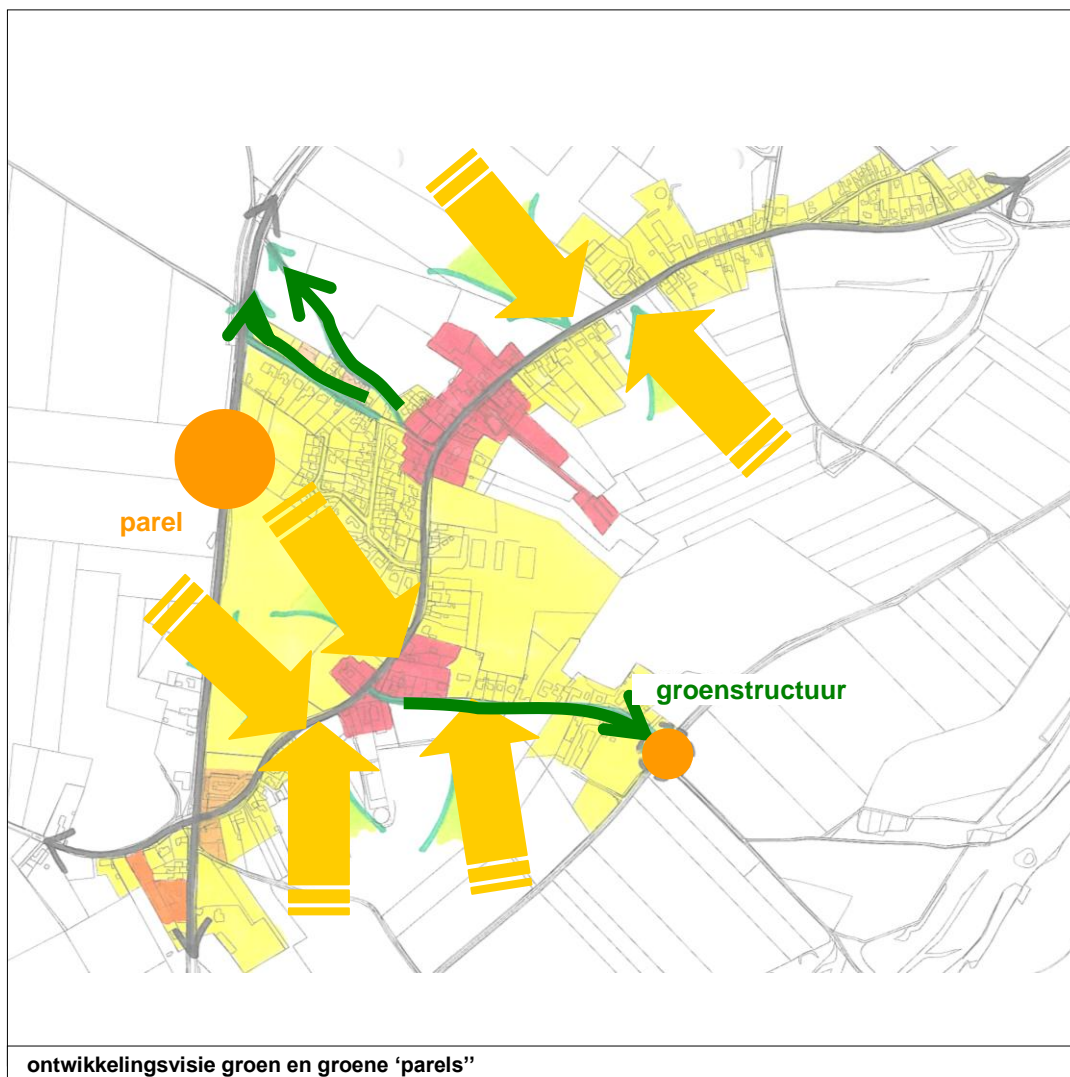
5.1 Inleiding

Aan de hand van de analyse en inventarisatie van de kern Reijmerstok is een ontwikkelingsrichting voor de toekomst te bepalen. Deze ontwikkelingsrichting is gebaseerd op de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie Gulpen-Wittem (2003). De ontwikkelingsvisie is op kaart gezet.

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

1. Centrumzone = de dorpskern van Reijmerstok rondom de kerk en de kruising van de Reijmerstokkerdorpsstraat en de Brede Hoolstraat. Hier zijn diverse functies aanwezig. Uitgangspunt hier is multifunctioneel gebruik met dynamiek en vrije uitwisseling van functies (gebied met winkel-, horeca en bedrijfsvestigingen).

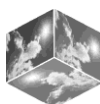




Ook de zone rondom de Puthof (kruising Reijmerstokkerdorpsstraat, Haagstraat) behoort tot een afzonderlijke centrumzone. Ook hier zijn diverse (recreatieve) recreatieve functies aanwezig en is multifunctioneel gebruik met dynamiek en vrije uitwisseling van functies een uitgangspunt;

2. Economische zone = de zone ten westen van de Provincialeweg is de groothandel in meng- en krachtvoer een economische drager. Hier is onder andere dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid toegestaan (detailhandel en horeca zijn hier uitgesloten);
3. Maatschappelijke zone = de basisschool en de oude school aan de Brede Hoolstraat en café A gen Ing met als uitgangspunt concentratie van bijzondere doeleinden;
4. Woonzone = het overige bebouwde gebied in de kern Reijmerstok waar in hoofdzaak de burgerwoningen zijn gelegen. Uitgangspunt binnen deze zones is instandhouding en ontwikkeling van de woningbouw.

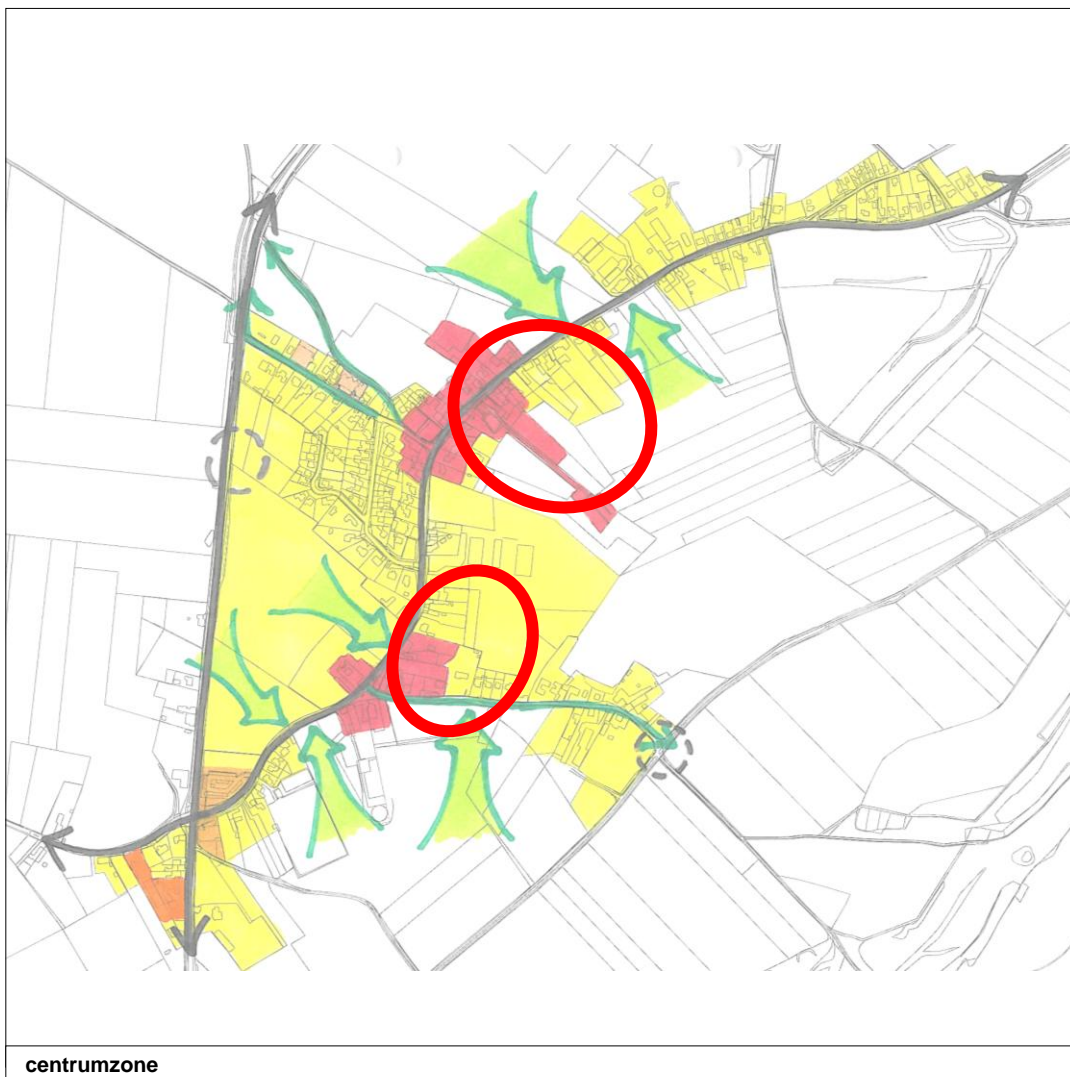
Deze zones zullen verderop nog nader toegelicht worden.



Naast de ontwikkelingsvisie op het bebouwde gebied, streeft de gemeente ook een groene en blauwe structuur na. Bij de groenstructuur is het van belang dat de huidige waarden behouden blijven. Uitgangspunt is het benadrukken van de lintvorm van de groenstructuur. Het behoud van de kenmerkende lintbebouwing is essentieel om het agrarische karakter te behouden. Daarnaast is het wenselijk om het oude hart van Reijmerstok te benadrukken (parel). De N598 werd in het verleden begeleid door laanbomen. Laanbomen passen niet goed bij de openheid van het plateau. Het benadrukken van de weg is echter belangrijk. Het benadrukken geschiedt door middel van het aanplanten van een haag. Wegkruisingen worden benadrukt met bomen. Daarnaast is de oude “afslag” van de Oude Luikerweg naar de Haagstraat een groene parel. Op de splitsing staat een eeuwenoude kastanje. De boom diende in het verleden als oriëntatiepunt. Ook de boom met wegwijk aan het einde van de Haagstraat is als groene parel aan te merken.

Het centrale pleintje op de hoek Reijmerstokkerdorpsstraat – Brede Hoolstraat heeft een inrichting die een representatievere uitstraling heeft en een aantrekkelijk startpunt vormt voor wandelingen in de omgeving. Hiervoor dient het parkeerpleintje naar binnen gericht te zijn, met andere woorden, van de omringende wegen afgekeerd te zijn. Dit wordt bereikt door het plein met een haag en bomenrij te omgeven.



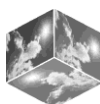


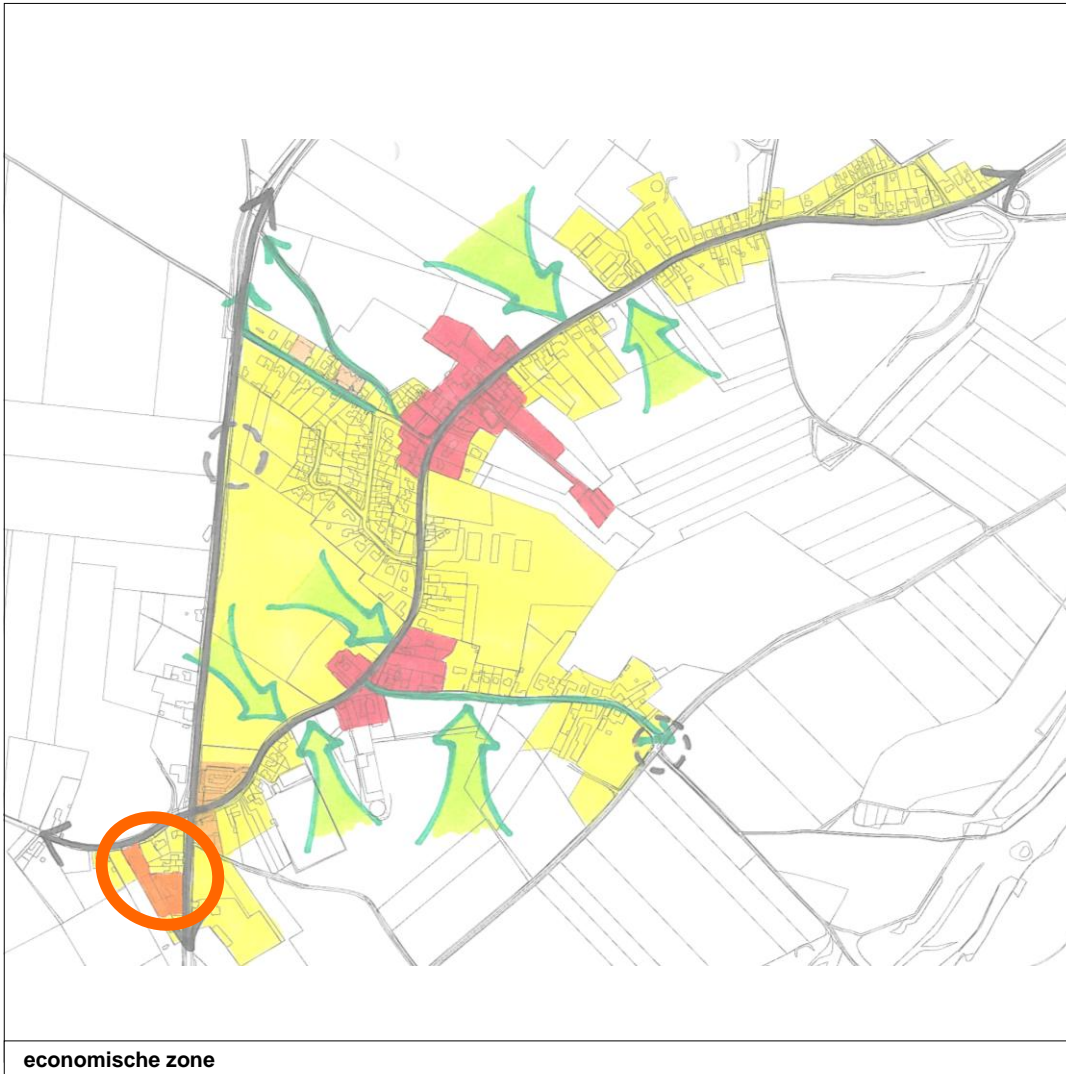
5.2 Centrumzone

De centrumzone bestaat uit twee gebieden, het oude dorps hart van Reijmerstok aan rondom de kerk en de kruising Reijmerstokkerdorpsstraat en Brede Hoolstraat en het gebied rondom de Puthof. Deze oude dorps harten vormen de concentratiezones voor de centrumactiviteiten. Tevens zijn er woningen toegestaan.

Winkel-, horeca,- en (verblijfs)recreatieve voorzieningen dienen in deze zones geconcentreerd te worden. Om versterking van de centrumfunctie mogelijk te maken is binnen de centrumzone een vrije uitwisseling onder voorwaarden tussen detailhandel, dienstverlening, horeca, ambachtelijke bedrijven en kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen (waaronder horeca) mogelijk.

Binnen deze zone, in het oude dorps hart van Reijmerstok, is de kerk als maatschappelijke voorziening gelegen.

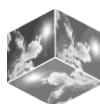




5.3 Economische zone

De economische zone is gelegen aan de westzijde van de Provincialeweg, afgezonderd van de rest van de kern. In deze zone zijn naast de reguliere woningen, bedrijven met een ambachtelijke, dienstverlenende en kantoorfunctie toegestaan. Nieuwvestiging van detailhandel en horeca is in dit gebied niet mogelijk.

In deze zone is een groothandel in meng- en krachtvoer gelegen. Dit reeds gevestigde bedrijf wordt gerespecteerd. Nieuwvestiging van eenzelfde soort bedrijf en bedrijf met een lagere of vergelijkbare milieucategorie is toegestaan.





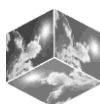
5.4 Maatschappelijke zone

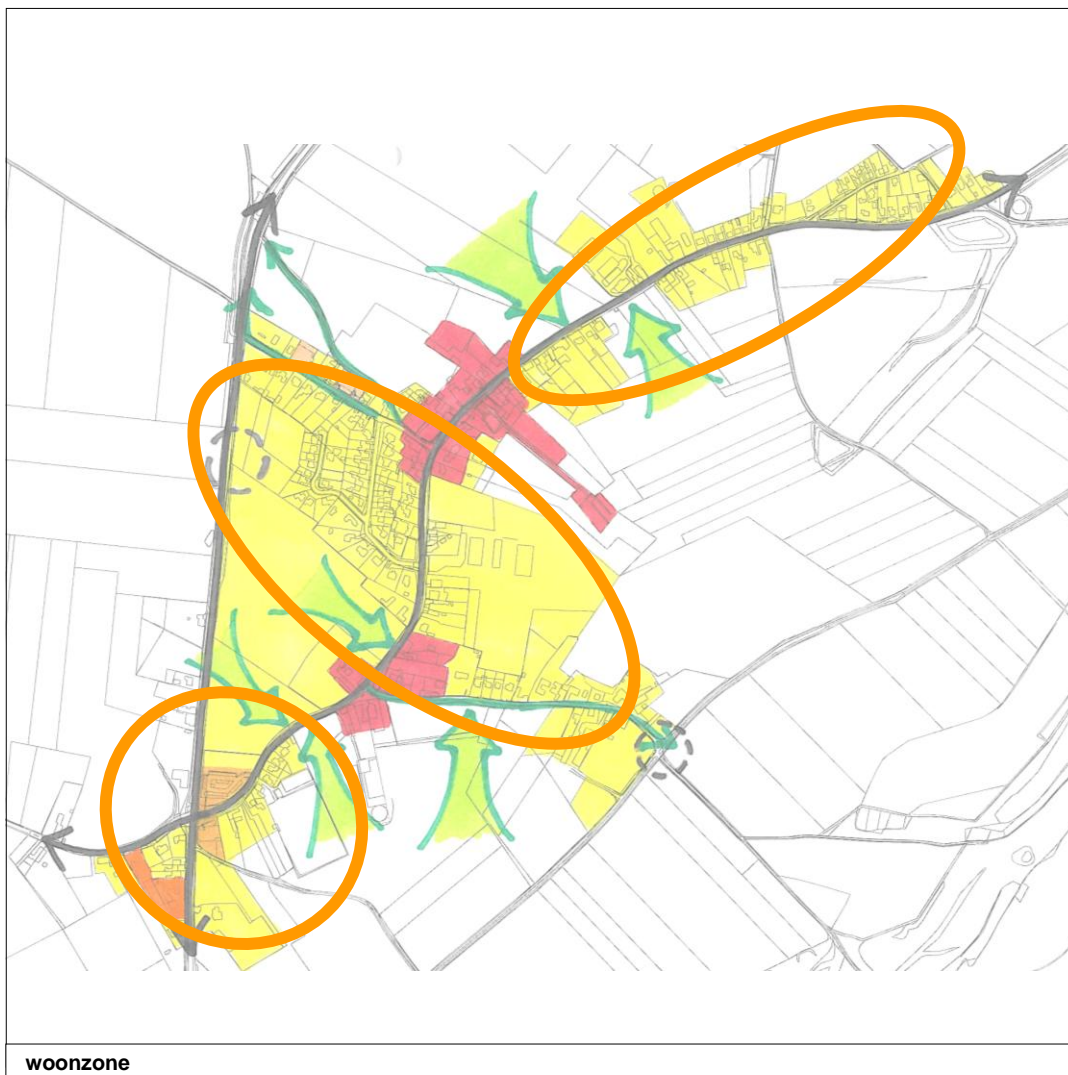
De maatschappelijke zone omvat de basisschool en oude school aan de Brede Hoolstraat en het café annex gemeenschapshuis A gen Ing met bijbehorende parkeerplaats. Uitgangspunt binnen deze zone is concentratie van sociale en maatschappelijke voorzieningen die de leefbaarheid van de kern Reijmerstok ten goede komen.

5.6 Woonzone

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

Voor de ontwikkeling van de woningbouw ligt het accent op het benutten van de inbreidingslocaties. Een voorbeeld hiervan zijn de bouwmogelijkheden aan de Reijmer. Hier worden binnen het bestaand bebouwd gebied nog enkele kavels ingezet ten behoeve van nieuwbouw van woningen. Door inbreiding wordt zowel kwalitatief als kwantitatief in de woonbehoefte voorzien.





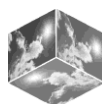
Daarnaast komen karakteristieke of monumentale gebouwen voor verruiming van de woonfunctie in aanmerking waardoor deze bebouwing voor de toekomst behouden kan worden. Eveneens is in deze bebouwing medegebruik als verblijfsrecreatieve functie mogelijk met daaraan ondergeschikt wellness, culturele, educatieve en sociale doeleinden.

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

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



Daarnaast zijn binnen de woonomgeving aan huis gebonden beroepen toegestaan. Het gaat daarbij om beroepen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige en ontwerptechnische aard. Kinderopvang is eveneens toegestaan. Deze beroepen moeten ondergeschikt aan de woonfunctie worden uitgeoefend en op eigen terrein moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.



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 ernaar gestreefd om woningen te bouwen die hieraan voldoen. Reijmerstok is niet gelegen aan een doorgaande drukke verkeersroute. De hoofdontsluitingsstructuur van Reijmerstok vormt gevormd door de Brede Hoolstraat en de Reijmerstokkerdorpsstraat. Deze hoofdwegenstructuur wordt als verkeersader in stand gehouden. De Reijmerstokkerdorpsstraat betreft een gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder aangezien het een 50 km/uur weg betreft. De weg valt onder het toepassingsbereik van het tweede lid van artikel 74 Wgh. De overige wegen in Reijmerstok betreffen overwegend 30 km/uur wegen waarvoor geen zoneringsregeling geldt in het kader van de Wgh. Indien een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, zijn gevelmaatregelen bij een dergelijke weg niet nodig.¹ De N598 die aan de westzijde van de kern is gelegen is wel een gezoneerde weg. Bij nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen dient bekeken te worden of de ontwikkeling is gelegen binnen de geluidzone van deze weg en wat de eventuele gevelbelasting zal zijn.

6.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

De bodem bestaat in de kern Reijmerstok uit leembrikgronden en ooivaaggronden. Leembrikgronden zijn lössbodems. Kenmerkend voor leembrikgronden is de aanwezigheid van een klei-inspoelingslaag (de zgn. briklaag). Deze brikgronden ontstaan wanneer door bodemvorming de van oorsprong kalkrijke löss ontkalkt raakt. Vervolgens vindt er uitspoeling van klei plaats. De ooivaaggronden zijn leemgronden die voor meer dan de helft bestaan uit eolisch materiaal met meer dan de helft leem en meer dan 8% lutum. Deze gronden nemen na sterke uitdroging moeilijk water op.

Voor het bepalen van de geschiktheid van de bodem bij directe woningbouwontwikkeling dient een verkennend bodemonderzoek uit te wijzen of de bodem niet verontreinigd is en geschikt is voor woningbouw. Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven dient dit onderzoek vooraf uitgevoerd te worden.

6.4 Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Binnen het plangebied is geen sprake van een ontwikkeling die van een zodanige invloed is dat het de luchtkwaliteit nadelig zou beïnvloeden. Alleen wanneer sprake zou zijn van

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



onder andere de bouw van meer dan 1500 woningen dan zal in het kader van de Wet milieubeheer een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd moeten worden. Het bestemmingsplan heeft voornamelijk een beheersfunctie.

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

6.5 Externe veiligheid

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

Volgens het BEVI/REVI (Regeling externe veiligheid inrichtingen) gelden bepaalde afstanden met betrekking tot het PR (plaatsgebonden risico) en het GR (groepsrisico). Binnen het PR mogen geen kwetsbare objecten (zoals woningen en scholen) worden opgericht en voor beperkt kwetsbare objecten dient toestemming bij Burgemeester en Wethouders gevraagd te worden ex artikel 12, tweede lid BEVI. Ten aanzien van het GR geldt een verantwoordingsplicht voor het invloedsgebied welke afhankelijk is van het soort inrichting. Bij een ongeval met een warme BLVE (soort gasexplosie) moet zelfs rekening gehouden worden met een effectgebied van circa 400 meter.

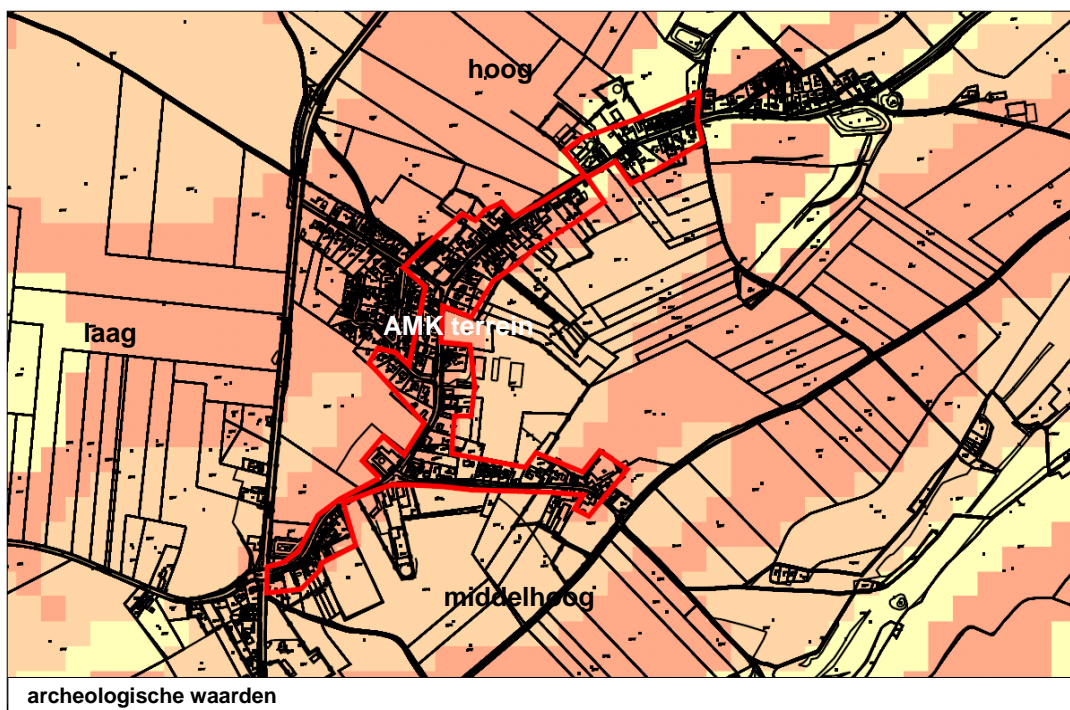
Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Ten westen van de kern Reijmerstok loopt buiten het plangebied op een afstand van ruim 850 meter een buisleiding. Deze heeft geen invloed op de kern. De gemeente Gulpen-Wittem kent geen routing gevaarlijke stoffen. Over de provinciale weg N2598 komt transport van gevaarlijke stoffen echter wel voor. Bij ontwikkelingen zal moeten worden onderzocht of deze wegen van invloed zijn op de betreffende ontwikkeling.

6.6 Milieuhindercontourenonderzoek

De aanwezige bedrijven en voorzieningen vallen grotendeels binnen de milieucategorieën 1 en 2 en zijn derhalve toegestaan in een gemengde woonomgeving. De binnen de kern aanwezige agrarische bedrijven vallen binnen een hogere milieucategorie. Reijmerstok is van oorsprong een kern waar agrarische activiteiten en wonen hand in hand gaan. Bestaande (intensieve) agrarische bedrijven worden vanuit planologisch oogpunt gerespecteerd.

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





6.7 Milieubescherming

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

6.8 Geurhinder

In de kern of in de kernrand van Reijmerstok zijn 7 agrarische bedrijven gelegen, namelijk:

- Reijmerstokkerdorpsstraat 60;
- Reijmerstokkerdorpsstraat 74;
- Reijmerstokkerdorpsstraat 123;
- Reijmerstokkerdorpsstraat 130;
- Reijmerstokkerdorpsstraat 147;
- Haagstraat 34;
- Haagstraat 38.

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

6.9 Archeologie en cultuurhistorie

De kern Reijmerstok is gelegen in een gebied dat voor het overgrote deel een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft (zie bovenstaande afbeelding). Alleen het noorden



van het plangebied is gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde. De gronden in de omgeving van de kern hebben voornamelijk een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

De verkaveling van de kern Reijmerstok is veelal voor 1830 ontstaan. Het overgrote deel van de kern is dan ook aangewezen als oude stads- en dorpskern. Delen van de kern zijn aangewezen als AMK-terrein omdat deze gronden een weinig veranderde wegen- en bouwingsstructuur 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. De kern Reijmerstok is ontstaan in een droogdal van de Gulp, een rivier die uitmondt in de Geul. De Geul watert uiteindelijk af op de Maas.

In het noorden van het plangebied is de secundaire waterloop Pleigrub aanwezig. Deze waterloop ontspringt ten noorden van de Pleistraat en wordt vrijwel overal binnen de kern overkluisd. Ten noorden van de kern Reijmerstok gaat de Pleigrub over in de Vosgrub en mondt de waterloop uit in de Gulp. Naast deze kleine waterloop is binnen de kern Reijmerstok geen open water aanwezig. Ten noorden van de kern, langs de waterloop Pleigrub is een waterbuffer aangelegd. Daarnaast zijn ten noordoosten van de kern een tweetal waterbuffers aangelegd om wateroverlast te voorkomen.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater is het plangebied gelegen in een gebied dat is gelegen binnen de grondwatertrap V. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand in de meeste gevallen onder de 40 cm onder maaiveld is gelegen. De gemiddelde laagste grondwaterstand is hier beneden de 120 cm onder maaiveld gelegen.

Riolering

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

Ontwikkelingen

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

Binnen de bestemmingen wordt de aanleg van infiltratievoorzieningen en dergelijke dan ook toegestaan. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de huisaansluitingen via een gescheiden systeem te worden uitgevoerd. In de toekomst kan dit dan eenvoudig worden aangesloten op eventueel aan te leggen gescheiden rioleringsystemen.

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



Waterschap Roer en Overmaas

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

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

6.12 Kabels en leidingen

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

6.13 Uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

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

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

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

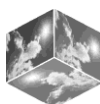
Grondexploitatieplan

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

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

Maatschappelijke haalbaarheid

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



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



7 Juridische opzet

7.1 Inleiding

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

7.2 De bestemmingen

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

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

7.3 Bestemming Agrarisch

Het beleid

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

Kleine landschapselementen worden in stand gehouden en beschermd door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Nieuwe elementen worden bij voorkeur gesitueerd op perceelsgrenzen en in bermten 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 draaderfafscheidingen en teeltondersteunende voorzieningen.

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

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



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

7.4 Bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Binnen het plangebied zijn 7 agrarische bedrijven gelegen, namelijk:

- Reijmerstokkerdorpsstraat 60;
- Reijmerstokkerdorpsstraat 74;
- Reijmerstokkerdorpsstraat 123;
- Reijmerstokkerdorpsstraat 130;
- Reijmerstokkerdorpsstraat 147;
- Haagstraat 34;
- Haagstraat 38.

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

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



Het bouwvlak

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

Wijzigingsbevoegdheid

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid voorzien naar de bestemming 'Centrum - 1'. Wijziging ten behoeve van een doelmatig gebruik van de vrijgekomen agrarische bebouwing is mogelijk, mits de agrarische functie geheel of grotendeels is komen te vervallen, het cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing betreft, ofwel wordt er een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht. De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing moeten behouden blijven, aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel de functies mogen niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden beperkt, vooraf moet worden vastgesteld dat vanuit milieuhygiënische en visueel-ruimtelijk oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de nieuwe functie en uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken is gebleken dat de gronden geschikt zijn voor het beoogd gebruik. Tevens dienen de effecten op de waterhuishouding in beeld te zijn gebracht.

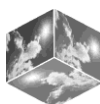
7.5 Bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

Het beleid

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

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

Gestreefd wordt naar terugdringing van de milieueffecten van het agrarisch gebruik binnen het kader van de milieuwetgeving. Omschakeling naar minder milieu belastende agrarische productierichtingen, zoals melkveehouderij, fruitteelt en akkerbouw, draagt hieraan



bij. De mogelijkheden om dit streven gestalte te geven zijn binnen het kader van dit bestemmingsplan beperkt. Het betreft flankerend beleid in deze.

Bouwregels en omgevingsvergunning

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

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

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

Om de gronden binnen de bestemming te beschermen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Dit regelt dat het verboden is op of in de tot 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (voorheen: aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen, het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen, het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschroeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders, het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische structuur of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en het bebossen van gronden ten behoeve van de houtproductie.



7.6 Bestemming Bedrijf

Het beleid

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

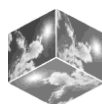
1. het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
2. bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechtert (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van nadelige effecten op de omgeving, bijvoorbeeld parkeerdruk, binnen de woonomgeving wordt voorkomen. Naar de woonomgeving toe geredeneerd zijn dan ook niet alle bedrijven zomaar in te passen. Een toegesneden lijst geeft aan wat nog acceptabel is (bijlage 2 bij de regels).
3. Nieuwvestiging van categorie 3.1-bedrijven wordt via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan toegestaan. Een hogere categorie wordt niet toegestaan, ook niet via een omgevingsvergunning. Gelet op het karakter van de woonwijken, bepaald door woningen en enkele voorzieningen, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten bezwaren van milieutechnische aard ongewenst.
4. de verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.
5. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Het bouwvlak

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

Wijzigingsbevoegdheid

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



7.7 Bestemming Centrum - 1

Het beleid

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

1. onder voorwaarden is uitwisseling van de diverse functies in de vorm van detailhandel, dienstverlening, kantoor, horeca, kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen en wonen (met inbegrip van aan huis gebonden beroepen en mantelzorg) toegestaan. Dit draagt bij aan de noodzakelijke dynamiek van deze voorzieningen in de gemeente Gulpen-Wittem. Hierdoor is het ook altijd mogelijk om de functies af te stemmen op het aanwezige draagvlak.

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

Het bouwvlak en de bouwaanduiding bijgebouwen

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

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

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

Wijzigingsbevoegdheid

Binnen de bestemming 'Centrum – 1' zijn burgemeester en wethouders bevoegd het gebruik te wijzigen van monumentale of karakteristieke bijgebouwen (zoals bedoeld in bijlage 1) die bestemd zijn als 'Waarde-Cultuurhistorie' en een nieuwe (zelfstandige) woning toestaan, onder de voorwaarden dat de woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande bijgebouw dat bestemd is als 'Waarde-Cultuurhistorie', geen (gedeeltelijke) sloop van monumentale en/of karakteristieke bebouwing plaatsvindt, de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen niet in het geding komen, geen onevenredig negatief effect op de



omgeving ontstaat, het bestaande oppervlakte aan bijgebouwen niet mag toenemen, geen verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt, uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik, de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (water-toets) en zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in de bestemming 'Centrum – 1'

7.8 Bestemming Groen

Het beleid

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

1. groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, picknickplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen worden beschermd binnen de bestemming 'Groen'. De omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Gulpen-Wittem, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de (woon)omgevingskwaliteit gegarandeerd blijven.
2. binnen de bestemming groen zijn speelvoorzieningen (zoals een schommel, glijbaan en klimrek) en straatmeubilair overal toegestaan.

7.9 Bestemming Maatschappelijk

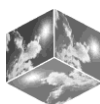
Het beleid

Maatschappelijke doeleinden zijn zaken die goed passen en noodzakelijk zijn in de kern Reijmerstok, daarom zijn ze qua beleid primair te handhaven.

1. voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kunnen worden gebruikt.
2. een uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar.

Het bouwvlak

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



7.10 Bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie

Het beleid

In de kern is een solitaire locatie met een verblijfsrecreatieve voorziening aanwezig. Het beleid is erop gericht om deze voorziening zoveel mogelijk in stand te houden om zo de toeristisch-recreatieve functie van Reijmerstok 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.

7.11 Verkeer en Bedrijf - Nutsvoorziening

Het beleid

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

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

Het bouwvlak

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

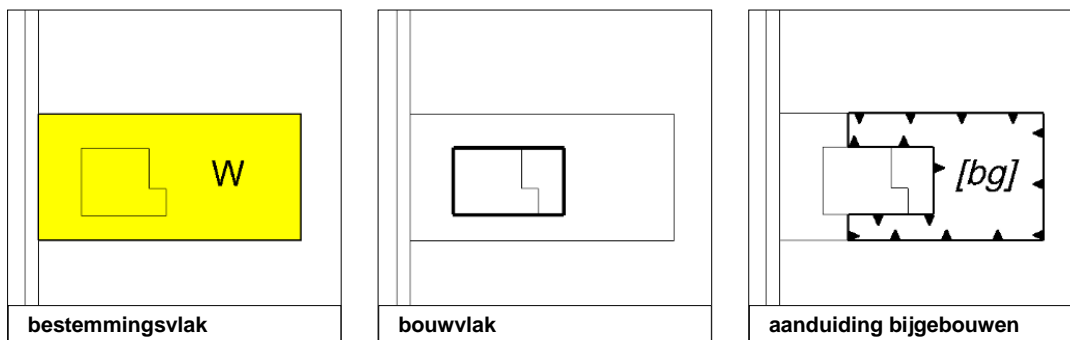
7.13 Bestemming Wonen - 1

Het beleid

De bestemming Wonen – 1 is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op het versterken van de woonfunctie.

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, beoogde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen.





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

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

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

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

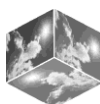
6. intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen (zwembad).

Het bouwvlak

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

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

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



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

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

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

De bouwaanduiding 'bijgebouwen'

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

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

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

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

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



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

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

Overige regels

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

7.14 Bestemming Wonen - 2

Het beleid

Het beleid voor de bestemming 'Wonen – 2' is gelijk aan dat van de bestemming 'Wonen – 1' met dien verstande dat het bij de eerstgenoemde bestemming gaat om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waarvoor ruimere gebruiksmogelijkheden worden toegestaan. Het specifieke beleid voor de bestemming Wonen – 2 is gericht op:

1. het behoud van monumentale en karakteristieke panden door het onder voorwaarden toestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Daaraan ondergeschikt zijn toegestaan wellness, culturele, educatieve en sociale activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat er ten allen tijde een woonfunctie aanwezig is;
2. het realiseren van nieuwe woningen door middel van inpandig bouwen (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 7.14.

7.16 Dubbelbestemmingen

Het beleid

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

De dubbelbestemmingen zijn naar drie hoofdgroepen te verdelen:

- Leiding (binnen plangebied niet aanwezig);
- Waarde (cultuurhistorie, ecologie);
- Waterstaat (beschermingszone primair water).

7.17 Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie

Het beleid

Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

1. gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.
2. op de binnen de bestemming gelegen beschermde rijksmonumenten, aangewezen ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988, is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing.
3. voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale en karakteristieke gebouwen en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeling, zoals deze zijn vastgelegd in de aanwijzing tot rijksmonument en karakteristiek pand. Bij aanpassingen en verbouwingen dient advies ingewonnen bij de Monumentencommissie en/of een deskundige.
4. naast de instandhouding van de karakteristieke gebouwen en bouwwerken wordt gestreefd naar bescherming van de samenhangende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundige beeld van de straatwanden.

7.18 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 voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen voor het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrennen van andere oppervlakteverhardingen, het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, op-hogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen, het bebos-sen 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 – Beschermingszone primair water

Het beleid

Door de kern loopt de Gulp. 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 kwalitei-ten van de Gulp dienen gewaarborgd te blijven en te worden ingepast in het bestem-mingsplan.

7.20 Dubbelbestemming Waterstaat – Grondwaterbeschermingsgebied

Het beleid binnen deze gebieden is primair gericht op het beschermen, beheren en onder-houd 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.

7.21 Aanduidingen

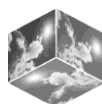
Behalve (dubbel)bestemmingen worden binnen het bestemmingsplan aanduidingen on-derscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van (dubbel)bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen.

7.22 Gebiedsaanduiding ‘milieuzone – bodembeschermingsgebied’

Binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg en het Provinciaal Omge-vingsplan Limburg.

7.22 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 ja-



nuari 2010.

7.22 Functieaanduiding

Het beleid

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

7.23 Algemene bouwregels

Bestaande afstanden en andere maten

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

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

Ondergronds bouwen

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

Nadere eisen

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

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

7.24 Bijlagen

Bij de regels zijn vier bijlagen opgenomen, te weten:

bijlage 1.: overzicht beschermde monumenten en karakteristieke bebouwing

bijlage 2.: toegesneden lijst van bedrijfstypen

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

bijlage 4.: Artikel 4: Gemengd



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

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

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

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

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

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

In bijlage 5 wordt de landschappelijke inpassing ter plaatse van de Reijmerstokkerdorpsstraat 130 (Puthof) weergegeven en middels de regels juridisch vastgesteld.

In bijlage 6 is de landschappelijke inpassing ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de tegenprestatie in het kader van het LKM voor het nieuwe bouwblok aan de Reijmerstokkerdorpsstraat 145 bijgevoegd. Deze landschappelijke inpassing wordt middels de regels juridisch vastgelegd.



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 15 februari 2011 aan de inwoners van de kern Reijmerstok 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. De beleidsnotities voor Epen, Nijswiller, Reijmerstok en Slenaken zijn vastgesteld d.d. 30 juni 2011.

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

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

8.2.2 De inloopmiddag

In de week 9 van 28 februari t/m 4 maart 2011 zijn enkele inloopmiddagen gehouden. Belangstellenden konden zich voor deze middag opgeven om persoonlijk een bepaalde aanpak te bespreken. Enkele 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.

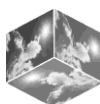
Op basis van het gebruik en de geldende bestemmingen is van daaruit de bestemmingsplanverbeelding opgesteld. De inventarisatiekaart moet dan ook puur en alleen gezien worden als communicatiemiddel. Aan deze kaart kunnen, wanneer dat aan de orde mocht komen, dan ook geen rechten ontleend worden.

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.

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 Epen van de gemeente Gulpen-Wittem:

1. Waterschap Roer en Overmaas;



2. Provincie Limburg (geen opmerkingen);
3. VROM-Inspectie (geen opmerkingen).

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 8 september 2011 tot en met 18 oktober 2011. 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 26 januari 2012 tot en met 7 maart 2012. 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.



