

bestemmingsplan
'herziening de Wissel'
toelichting
gemeente Gulpen-Wittem
vastgesteld, 27 juni 2013

status: vastgesteld
datum: 27 juni 2013
projectnummer: NL.IMRO.1729.herzdeWissel-VG02
adviseur: RNU



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

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

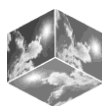
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



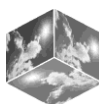
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

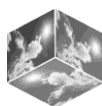
JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Bestemmingsplan Kern Eys	1
2 Planverbeteringen	2
2.1 Algemeen	2
2.2 Voorgeschiedenis	2
2.3 Tussentijdse ontwikkelingen	5
2.4 Nieuwe bestemmingsplanregeling	6
2.5 Reparatie begrenzing plangebied	7
3 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten	8
3.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden	8
3.2 Milieu	8
3.3 Water	9
3.4 Kabels en leidingen	9
4 Juridische opzet, algemeen	10
4.1 Inleiding	10
4.2 De verbeelding	10
4.3 De regels	11
5 Procedure	13
5.1 Vooroverleg	13
5.2 Informatieavond	13
5.3 Ontwerp bestemmingsplan	13
5.4 Vaststelling	13
Bijlage 1: Nota van zienswijzen	



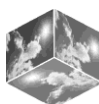


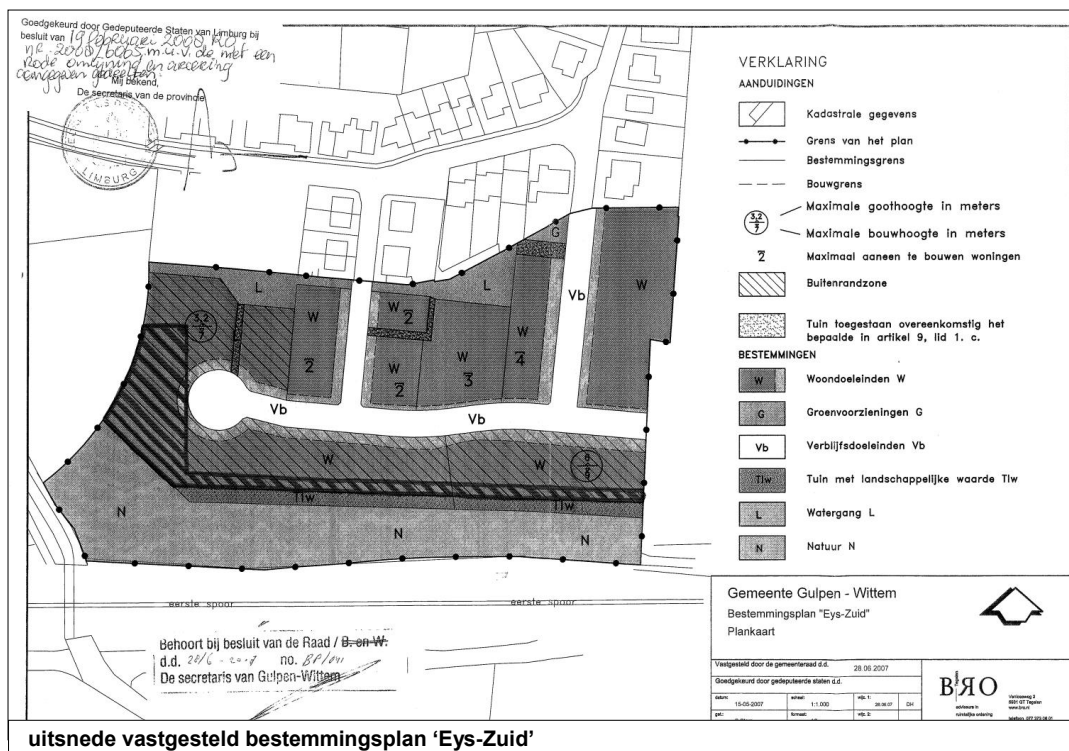
1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Kern Eys

Het bestemmingsplan Kern Eys is door de Raad van de gemeente Gulpen-Wittem op 19 mei 2011 gewijzigd vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is ook het plan Eys-Zuid, het project de Wissel, geregeld. Echter is geconstateerd dat door de restricties die voor dit gebied gelden, een onwerkbaar en onwenselijke situatie ontstaat. Dit houdt met name verband met de bouwverboden ten gevolge van de aanduidingen 'tuin' en landschapswaarden' in relatie tot het feitelijke en gewenste gebruik.

Met dit bestemmingsplan 'herziening de Wissel' wordt een passende regeling voor dit gebied opgesteld.





2 Planverbeteringen

2.1 Algemeen

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan Kern Eys, is tijdens het gebruik geconstateerd dat sprake is van een in de praktijk onwerkbaar en onwenselijke situatie ter hoogte van de kavels aan de Wissel. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt voorzien in een passende regeling.

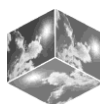
2.2 Voorgeschiedenis

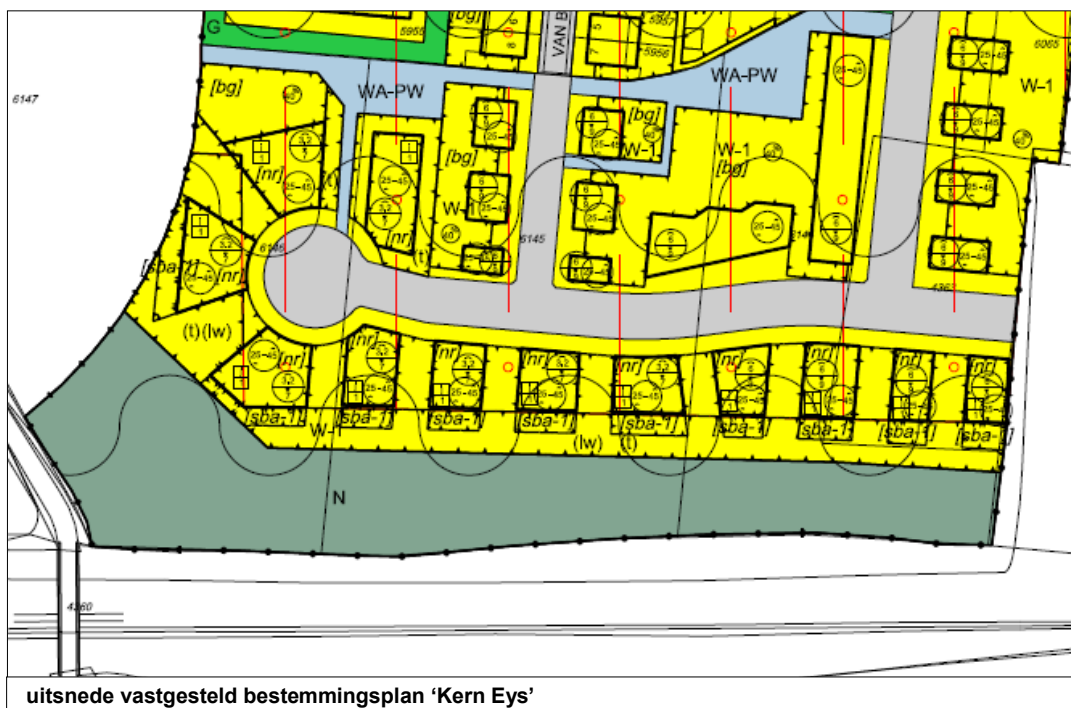
2.2.1 Bestemmingsplan Eys-Zuid

Voor de ontwikkeling van Eys-Zuid is op 28 juni 2007 het bestemmingsplan 'Eys-Zuid' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan werd het mogelijk om ten zuiden van de weg Taan-Del een nieuw woongebied te ontwikkelen. Het betreft het gebied dat wordt ontsloten via de wegen Van Breijlstraat, Spoorstraat en De Wissel. Het bestemmingsplan 'Eys-Zuid' is bij de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de kern Eys opgegaan in het bestemmingsplan 'Kern Eys'. Dit bestemmingsplan is op 19 mei 2011 door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem vastgesteld.

2.2.2 Aanleg nieuwbouwwijk Eys-Zuid

De nieuwbouwwijk Eys-Zuid betreft de afronding van de bestaande structuur van de kern Eys aan de zuidzijde. Door de vorm van de nieuwe wijk wordt het woongebied van Eys goed afgerond en tevens de overgang naar het buitengebied versterkt.



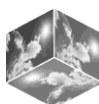


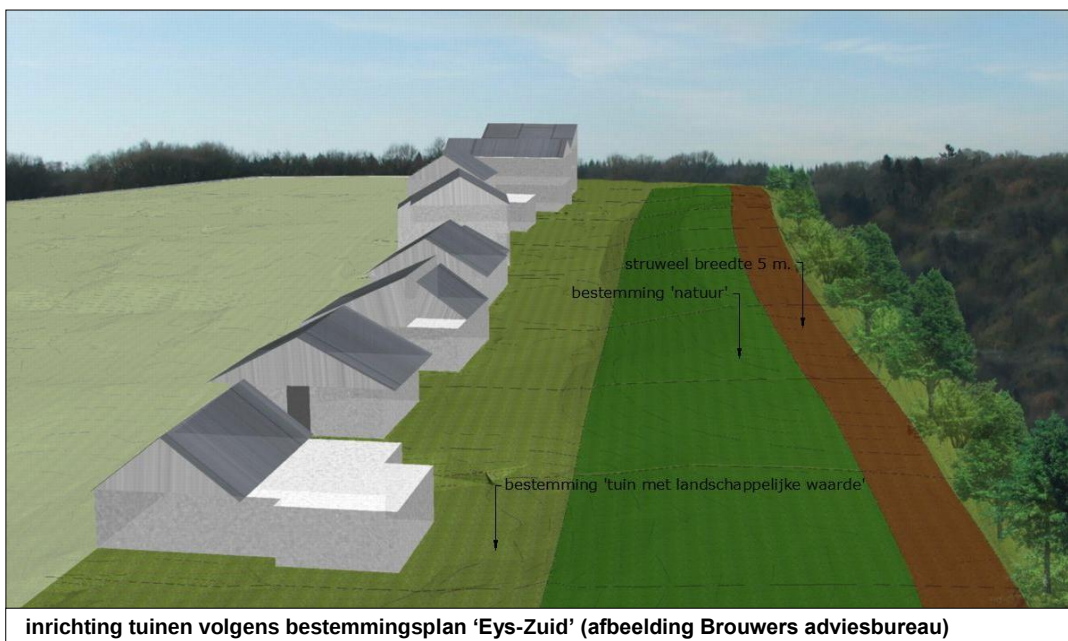
De uitbreidingslocatie Eys-Zuid is grotendeels binnen de zogenaamde rode-contourbegrenzing van de provincie Limburg gelegen. De zorgvuldige inpassing van de nieuwe wijk in het reliëf van het landschap, de goede afvoer van hemelwater en de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf aan de westzijde van het plangebied, hebben geleid tot een geringe afwijking van de grenzen van deze contour. De overschrijding van de contour omvat circa 1.000 m². De provincie Limburg acht bebouwing buiten deze contour niet wenselijk. Op grond van de POL-herziening op onderdelen Contouren Limburg, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 24 mei 2005, is overschrijding van de contouren onder voorwaarden mogelijk.

2.2.3 Totstandkoming 'natuurstrook' en 'tlw-zone' in bestemmingsplan Eys-Zuid

Voor het gebied gelegen buiten de rode contour is op basis van de Flora- en faunawet geen gebiedsbescherming aan de orde, maar wat betreft soortbescherming is de aanwezigheid van de das duidelijk aangetoond. De uitbreidingswijk Eys-Zuid is gelegen binnen het preferente leefgebied van de aanwezige dassenfamilie. Omdat de vaste rust- en verblijfsplaats wordt verstoord is ontheffing aangevraagd in het kader van artikel 75 van de Flora- en faunawet. In de ontheffing van LNV van 29 maart 2006 is aangegeven dat de voorgestelde inrichting van het gebied geschikt is als compensatie voor het foerageergebied, dat verloren gaat ten gevolge van de nieuwbouw van woningen. Wel dient de das-vriendelijke inrichting voor aanvang van de woningbouw gerealiseerd te worden.

Om het preferente leefgebied van de das in het gebied grenzend aan de spoorlijn te waarborgen is deze zone bestemd als Natuur. Deze 'natuurstrook' betreft concreet het foerageergebied voor de das en niet zozeer wijkgroen. Tevens is de natuurstrook gelegen binnen de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) gezien de landschappelijke waarde.





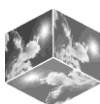
Voor het overige is de zone bestemd als 'tuin met landschappelijke waarden', de zogenaamde 'TLW-zone', dit betreft een overgangszone naar de feitelijke woonbestemming. De gronden binnen deze zone mogen gebruik worden als tuin waarbij de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden voorop staat. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om bebouwing op te richten.

2.2.4 Overige bebouwingsmogelijkheden buiten de rode contour

Volgens het vastgestelde bestemmingsplan Eys-Zuid was het echter nog mogelijk om in een beperkt deel van de zone gelegen buiten de rode contour bebouwing op te richten. In 2009 is in overleg met de provincie naar een alternatieve oplossing gezocht. Daarbij is op ambtelijk niveau in beginsel instemming bereikt over een alternatief om die strook alsnog te bestemmen tot 'tuin met landschappelijke waarden' met de mogelijkheid om binnen die bestemming tot een beperkte oppervlakte tuinhuisjes of bergingen op te kunnen richten alsmede een beperkte oppervlakte te kunnen verharden.

2.2.5 Vertaling in regeling bestemmingsplan Kern Eys

Voorgaand alternatief is vertaald in het bestemmingsplan 'Kern Eys'. In dit bestemmingsplan is de strook met de bestemming 'Wonen' die is gelegen buiten de rode contour tevens aangeduid als 'tuin' en 'landschapswaarden'. In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat de gronden ter plaatse van deze aanduidingen niet bebouwd mogen worden met uitzondering van een tuinhuisje ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'. Het tuinhuisje mag hebben een oppervlakte van maximaal 7,5 m², een lengte of breedte van maximaal 3,0 m, een goothoogte van maximaal 2,1 m, een bouwhoogte van maximaal 2,6 m en een dakhelling van maximaal 15°. Tevens is het niet toegestaan om in deze zone bouwwerken, geen gebouwen zoals erfafscheidingen op te richten. Met deze regeling heeft de provincie Limburg destijds ingestemd.





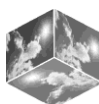
2.3 Tussentijdse ontwikkelingen

Inmiddels zijn aan de zuidzijde van de Wissel diverse woningen gebouwd. Diverse bewoners hebben inmiddels de behoefte om aan de achterzijde van hun perceel (beperkt) bijgebouwen en erfafscheidingen op te richten. Deze verzoeken passen echter niet binnen de regeling van het geldende bestemmingsplan en zijn door de gemeente tot op heden dan ook afgewezen. Tevens is gebleken dat het oprichten van een tuinhuisje direct achter het bouwvlak niet wenselijk wordt geacht.

Eigenaren hebben inmiddels op allerlei mogelijke manieren toch geprobeerd om ter plaatse bouwwerken op te richten, bijvoorbeeld binnen de kaders van vergunningvrij bouwen. Echter is dat ter plaatse eveneens niet toegestaan. Tot op heden heeft de gemeente altijd handhavend opgetreden. Niettemin is gebleken dat hierdoor sprake is van een onwerkbaar en onwenselijke situatie.

Derhalve heeft de gemeente in samenspraak met de provincie gezocht naar een alternatieve regeling met als doel ruimere bebouwingsmogelijkheden in de 'TLW-zone' en een leefbare situatie voor de bewoners. In overleg is bepaald dat de aanduidingen 'tuin' en 'landschapswaarden', de 'TLW-zone' zoals geregeld in het bestemmingsplan kern Eys' komen te vervallen waardoor de mogelijkheid wordt gecreëerd om ter plaatse omgevingsvergunningvrije bouwwerken op te richten. Hierdoor kan tevens de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' komen te vervallen omdat tuinhuisjes eveneens binnen de regeling van vergunningsvrij bouwen gerealiseerd kunnen worden. De functie van de 'TLW-zone' als overgangszone wordt hierdoor niet teniet gedaan omdat het nog steeds een beperkte bouwmogelijkheid betreft.

Op basis van bovenstaande aanpassing wordt het mogelijk om in de zogenaamde 'TLW-zone' vergunningsvrij bouwwerken op te richten zoals erfafscheidingen, keermuurtjes, een zwembad, een tuinhuisje en andere kleine bouwwerken. Tevens worden bestaande bouwwerken, voor zover passend binnen de regeling van vergunningsvrije bouwwerken, gelegaliseerd. Een overzicht van alle vergunningsvrije (bouw)situaties is opgenomen in 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)' (zie www.wetten.nl).



2.4 Nieuwe bestemmingsplanregeling

Naar aanleiding van voorgenoemde afspraken komen met dit nieuwe bestemmingsplan de aanduidingen 'tuin' en 'specifieke bouwaanduiding – 1' te vervallen. In de regels is een nieuwe passende bestemmingsplanregeling opgenomen.

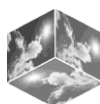
Concreet betreffen het de volgende verschillen tussen de oude en nieuwe bestemmingsplanregeling. Oude regeling (bestemmingsplan 'Kern Eys'):

1. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' en 'landschapswaarden' was uitsluitend het gebruik van de gronden als 'tuin' met instandhouding en ontwikkeling van de landschappelijke waarden toegestaan. Bebouwing, zowel bijgebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde als vergunningsvrije bouwwerken, waren in deze strook niet toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' was uitsluitend de bouw van een tuinhuisje toegestaan. Hiervoor golden de voorwaarden dat de oppervlakte maximaal 7,5 m², de lengte of breedte maximaal 3,0 meter, de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 2,1 en 2,6 meter en de dakhelling maximaal 15° bedroeg.
3. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' gold een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor bijvoorbeeld het aanleggen, verharren of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden, het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem. Voor het aanleggen, verharren of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheid kon slechts een vergunning worden verkregen tot een oppervlakte van maximum 50 m².

Nieuwe regeling (onderhavig bestemmingsplan):

1. de aanduidingen 'tuin' en 'landschapswaarden' vervallen waardoor de gronden gebruikt mogen worden voor de bij de woning behorende voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan het gebruik als terras of andere verharding. Tevens is bebouwing voor zover vergunningsvrij toegestaan. Dit betreft onder andere erfafscheidingen tot 2 meter achter de voorgevelrooilijn, een bijbehorend bouwwerk van 10 m² binnen een afstand van 1 m van een naburig erf of bijbehorend bouwwerk van 30 m² op een afstand van meer dan 2,5 meter van het hoofdegebouw of een speeltoestel tot 2,5 m.
2. tuinhuisjes zijn binnen de gehele 'TLW-zone' mogelijk mits ze voldoen aan de regeling van vergunningsvrij bouwen (zie sub 3, artikel 2 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht);
3. het vergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is geschrapt waardoor geen vergunning meer is vereist voor het aanleggen van verhardingen en er ook geen oppervlaktebeperking meer geldt en grondverzet.

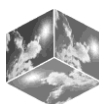
De regeling voor deze zuidrand van de uitbreidingswijk van Eys blijft daarmee strikter dan bij de overige woningen in de kern Eys. Er mogen op de achterpercelen alleen vergunningsvrije bouwwerken opgericht worden. Voor een regulier woonperceel in de kern is een bijbouwregeling van toepassing waardoor op de achterpercelen bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 70 m² zijn toegestaan. Hierdoor wordt de functie van dit gebied als overgangszone tussen de bebouwde kern en het buitengebied niet teniet gedaan.





2.5 Reparatie begrenzing plangebied

Naast de onwenselijke bouwregelgeving is nog sprake van een kleine oneffenheid in de begrenzing van het perceel de Wissel 15 en enkele percelen aan de Spoorstraat. Hier dient een strook die nu in het bestemmingsplan 'Buitengebied' valt meegenomen te worden in onderhavig bestemmingsplan. Bij het uitzetten van de verkaveling is de grens abusievelijk fout uitgezet door de landmeter waardoor een strook grond die nu formeel deel uitmaakt van het nieuwbouwplan buiten de plangrens van het bestemmingsplan 'Kern Eys' valt. Met deze herziening wordt deze omissie gerepareerd.



3 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten

3.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

Deze aanpassing van het bestemmingsplan 'Kern Eys' heeft geen enkele consequentie voor de aanwezige waarden op archeologisch, cultuurhistorisch, landschappelijk en/of natuurlijk terrein.

De natuurstrook, die is gelegen binnen de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG), heeft een landschappelijke waarde maar is gelegen buiten de begrenzing van het plangebied. De bestemming van deze strook blijft derhalve ongewijzigd. Aan de oostrand is nog wel een beperkt gedeelte gelegen met de bestemming 'Natuur'. Dit betreft een gedeelte dat onderdeel uitmaakt van de reparatie van de plangrens. Door de bestemming 'Natuur' zijn de aanwezige landschappelijke waarden voldoende gewaarborgd.

Uit een eerder uitgevoerd onderzoek naar de flora- en faunawaarden, destijds opgesteld ter voorbereiding van de uitbreidingswijk, is gebleken dat ter plaatse beschermde vogelsoorten zijn waargenomen als de zwarte kraai, zwarte roodstaart, kneu, nijlgans en de grote bonte specht. In verband met de bescherming van de soorten is geadviseerd om buiten het broedseizoen aan te vangen met de voorbereidende werkzaamheden, het zogeheten 'bouwrijp' maken. Beschermde plantensoorten waren niet aanwezig. Wel werd een dassenconcentratie aangetroffen. Nabij de te ontwikkelen gronden werd een bewoonde dassenburcht gevonden. Als gevolg van de uitbreidingswijk is een deel van het foerageergebied van de das verloren gegaan. Ter compensatie zijn andere delen van het foerageergebied beter bereikbaar gemaakt en zijn mitigerende maatregelen getroffen. Derhalve is bij schrijven van 29 maart 2006 een ontheffing verleend (voor het tijdvak 29 maart 2006 tot en met 21 maart 2011) van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet. Gezien het feit dat het gebruik van de gronden waarop deze herziening betrekking heeft niet wijzigt, is het aannemelijk dat de das de zone waarop dadelijk vergunningsvrij bebouwing opgericht mag worden niet meer gebruikt als foerageergebied. De verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden levert derhalve geen belemmering op voor de das.

In het kader van deze marginale aanpassing is een verdere inventarisatie naar eventueel in het gebied zijnde waarden niet noodzakelijk geacht en derhalve niet uitgevoerd.

3.2 Milieu

De aanpassingen in deze eerste planherziening hebben geen milieuhygiënische consequenties. Derhalve is het aspect milieu dan ook niet nader uitgewerkt.

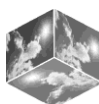


3.3 Water

Voor de waterhuishoudkundige aspecten is dezelfde redenering van toepassing, als hierboven beschreven onder de paragraaf 'milieu'. Wel is binnen het plangebied sprake van erosie door grondverzet. Doordat het met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt om in de 'TLW-zone' vergunningvrij bebouwing op te richten ontstaat de mogelijkheid om op de grens van de 'TLW-zone' en de 'natuurstrook' een keermuur te realiseren. Door het nog uitvoeren van grondverzet en de realisatie van een keermuur wordt de overlast door erosie beperkt.

3.4 Kabels en leidingen

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



4 Juridische opzet, algemeen

4.1 Inleiding

Een vijftal randvoorwaarden en gegevens bepaalt de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding:

- De Wet ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008;
- De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht d.d. 1 oktober 2010;
- De standaard vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP2008;
- De Woningwet;
- De kadastrale ondergrond en de Grootchalige Basiskaart (GBK) en luchtfoto's.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van de regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de bepalingen voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende regels en algemene regels nodig. Tot slot wordt dit aangevuld met het overgangsrecht en de slotregel.

4.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;
- bouwaanduidingen;
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan.

De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. Meestal gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleidsaspecten. In het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen mogen ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte bepaling is opgenomen.



4.3 De regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

4.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

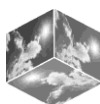
Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de „wijze van meten” uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

4.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt zijn gebruiks- en bouwregels opgenomen.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, bouwaanduiding bijgebouwen en overige regels;
- nadere eisen: de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels: de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bebouwing;
- afwijken van de gebruiksregels: de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: werken of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;
- wijzigingsbevoegdheid: de mogelijkheid om bestemmingen te wijzigen.



4.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouw- en gebruiksregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouw- en gebruiksregels, conform de Bro. In de bouwregels is enkel een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen. In de gebruiksregels worden seksinrichtingen, coffeeshops, straatprostitutie en dergelijke en kampeermiddelen uitgesloten.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag, in deze meestal burgemeester en wethouders, gerechtigd is om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels

Onder de overige regels is bepaald dat indien in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen het de regelingen betreft zoals die gelden op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn voorrangregels opgenomen. Indien een strijdigheid tussen een bestemming en dubbelbestemming aan de orde is, dan gaat het belang van de dubbelbestemming voor. Tevens is een prioriteitsstelling ten aanzien van de dubbelbestemmingen onderling opgenomen.

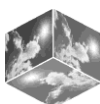
4.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regels schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



5 Procedure

5.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het ontwerp van de het bestemmingsplan 'herziening de Wissel' voorgelegd aan de daarvoor in aanmerking komende instanties.

5.2 Informatieavond

Het karakter en de inhoud van deze herziening is reeds meerdere malen besproken met de eigenaren van de percelen binnen het plangebied. Hierdoor is afgezien van het voeren van het houden van een informatieavond (in het kader van de inspraak). Uiteraard zal het plan wel de verplichte wettelijke procedure met mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen volgen.

5.3 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Herziening de Wissel heeft van 28 februari 2013 tot en met 11 april 2013 ter inzage gelegen voor een ieder conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Binnen de gestelde termijn zijn drie zienswijzen ontvangen. In bijlage 1 bij deze toelichting is de Nota van zienswijzen opgenomen. De betreffende zienswijzen zijn daarin opgenomen en samengevat. Tevens wordt het standpunt van de gemeente kenbaar gemaakt en zijn de gevolgen voor het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt. De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

5.4 Vaststelling

D.d. 27 juni 2013 is het bestemmingsplan 'Herziening de Wissel' gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Gulpen-Wittern.

