

TONNAER



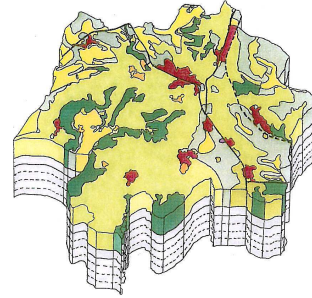
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

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



project:

**bestemmingsplan  
Buitengebied**

**natuurlijk vakwerk!**

**toelichting**

status:

onherroepelijk

datum:

5 januari 2011

projectnummer:

Gulpen/Buitengebied

auteur:

Rilanna van Nuenen



# Inhoud

## **O. Inleiding**

Waarom een nieuw bestemmingsplan?	1
Wat zijn de belangrijkste aanpassingen?	1

## **1. Een nieuw bestemmingsplan Buitengebied**

Een bestemmingsplan voor de gehele gemeente	3
Buitengebied aan veranderingen onderhevig	3
Beleid ondersteund door provincie en regio.	4
10-jaarlijkse herziening	5
Harmoniseren en repareren vigerende bestemmingsplannen	5
Vigerende bestemmingsplannen	5
Plangrens	6

## **2. Onderzoek opgezet vanuit lagenbenadering**

Onderzoek actuele situatie conform artikel 9 Bro	7
Lagenbenadering: bestaande situatie per laag	7
Relevant beleid als kader	8
Actuele wet- en regelgeving van toepassing	9

## **3. Onderste laag weer zichtbaar**

Onderste laag basis voor driedeling buitengebied	9
Beleidsuitgangspunten	10

## **4. Landschap en cultuurhistorie, basis voor omgevingskwaliteit**

Authentiek cultuurlandschap, een gewaardeerd aanzicht	12
Landschappelijke en cultuurhistorische inpassing onderdeel van verbeterde omgevingskwaliteit	13
Beleidsuitgangspunten	14

## **5. Natuur en water, ecologische structuur versterken**

Natuur in ecologisch netwerk, een sterke structuur	18
Beken, structuurbepalend	19
Beleidsuitgangspunten	19

## **6. Duurzaam nieuw evenwicht**

Verstoord evenwicht	21
Duurzaam nieuw evenwicht creëren	21
Beleidsuitgangspunten	23



## **7. Landbouw, grondgebonden en verbreed**

Agrarische bedrijfsactiviteiten: vooral	
gemengde bedrijven en akkerbouwbedrijven	26
Duurzame landbouw, wenkend perspectief	27
Hobbymatig agrarisch gebruik neemt steeds	
meer de overhand	27
Schuilgelegenheden onder voorwaarden	28
Beleidsuitgangspunten	28

## **8. Toerisme en recreatie, gericht op landschapsbeleving en -benutting**

Recreatieve samenhang en verdere mogelijkheden	
vergroten, afgestemd op de onderste laag	33
Beleidsuitgangspunten	34
Kamperen bij de boer	36

## **9. Verbreding werkgelegenheid en leefbaarheid**

Maatschappelijke context is leefbaarheid	38
Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing	39
Plattelandsvernieuwing: zoals het streven	
naar ketenbenadering	39
Een leefbare woonomgeving middels de	
bestemming Wonen –Cultuur en ontspanning	40
Beleidsuitgangspunten	41

## **10. Burgerwoningen in het buitengebied**

Het buitengebied, geen uitbreidingsgebied	43
Burgerwoningen, comfort en levensloop-	
bestendig als uitgangspunt	44

## **11. Plaats voor water**

Watertoets	45
Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas	45
Keur van het Waterschap Roer en Overmaas	46
Legger van Waterschap Roer en Overmaas	47
Waterplan gemeente Gulpen-Wittem	48
Veiligheid en wateroverlast	48
Adequate watervoorziening	49
Natuurlijke watersystemen	50
Waterkwaliteit	51
Waterbeleving	52
Grondwater	51
Erosie	53



Overleg waterbeheerder	54
Wateradvies	54

## **12. Milieu als randvoorwaarde**

Milieutoets	55
Milieubeschermingsgebieden	55
Geluid	57
Geur	58
Lucht	58
Externe veiligheid	59
Bodem	61

## **13. Toetsing aan provinciaal en gemeentelijk beleid**

Het POL als toetsingskader	62
Toets aan gemeentelijk beleidskader	63
De aansluiting op de omgeving	64

## **14. Haalbaarheid**

Economische uitvoerbaarheid	65
Grondexploitatieplan	66
Maatschappelijke haalbaarheid	66

## **15. Handhaving**

Illegale situaties	67
Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen	68
Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan	68
Aanschrijvingen	69

## **16. Gemeentelijk beleid**

Algemeen	70
Differentiatie in agrarisch gebruik: A en AW-NL	71
A/AW-NL: duurzaam agrarisch grondgebruik	72
A/AW-NL: teeltondersteuning	73
A/AW-NL: medegebruik agrarische gronden	74
A: landschappelijke waarden-openheid	75
AW-NL: landschappelijke en natuurlijke waarden	75
A/AW-NL kleinschalig medegebruik: A/AW-NL(kl)	76
Agrarisch-Bedrijf: A-B	77
A-B: bedrijfsvoering	79
A-B: BOM+	80
A-B: niet agrarische activiteiten	81



GD-VAB: doelmatig hergebruik en omgevingsverbetering	82
Mantelzorg	84
Ruimte voor Ruimte	84
Natuur: N	85
Recreatie: R	87
Wonen: W	89
Wonen – Cultuur en Ontspanning: W-CO	91
Vrijkomende complexen	92
Horeca: H	93
Bedrijf: B	94
Groen: G	96
Water: WA	96
Verkeer: V	97
Evenementen	97



## 0. Inleiding



### **Waarom een nieuw bestemmingsplan?**

Het buitengebied is dan ook door de jaren heen aan veranderingen onderhevig. Om een actueel beleid te kunnen volgen, dient een bestemmingsplan voor het buitengebied hierop in te spelen. De huidige bestemmingsplannen zijn in dat opzicht verouderd. In de loop der jaren hebben wijzigingen plaatsgevonden en qua beleid is het plan op sommige onderdelen achterhaald.

### **Wat zijn de belangrijkste aanpassingen?**

De voornaamste gebruikers van het buitengebied zijn de agrariërs en de burgers.

Agrariërs zijn in het verleden veelal voorzien van een ruime bouwkaavel. Binnen deze kavel hebben ze in het merendeel van de gevallen nog voldoende uitbreidingsruimte. Het beleid van de provincie is echter gericht op een maat toegesneden kavel. De vigerende bebouwing dient ingekaderd te worden. De 'overruimte' in de bouwkaavel moet teruggegeven worden aan het agrarisch gebied.

De gemeente Gulpen-Witterm staat hier niet achter. Zij is van mening dat een agrariër met toekomstperspectief niet beperkt moet worden in zijn mogelijkheden. De agrariërs zijn dan ook aangeschreven met een enquête en in sommige gevallen heeft een bedrijfsbezoek plaatsgevonden. Indien hieruit is gebleken dat de agrariër een rendabel bedrijf met toekomstperspectief heeft, is in afwijking op het beoogde provinciale beleid, de huidige bouwkaavel overgenomen. Die bedrijven die geen concrete wensen hebben, zijn voorzien in een op maat toegesneden kavel (BOM+). Een en ander dus in overeenstemming met het provinciale beleid.

**1 het vee in de wei, een  
bepalende factor voor de  
beleving van het buiten-  
gebied**



1



In het buitengebied van Gulpen-Wittern zijn vele historische monumentale en karakteristieke panden gelegen. Om te voorkomen dat deze verloren gaan, is gezocht naar ruimere gebruiksmogelijkheden. Daarnaast staat ook de leefbaarheid van dit gebied onder druk. Gezocht is naar een oplossing die aansluit op de wensen van de hedendaagse burger. Het health, cure en care concept vormt hierbij het uitgangspunt.

Burgers zijn op zoek naar een samenhang tussen wonen, verblijven, verzorgen, verwennen en recreëren. De bestemming Wonen-Cultuur en ontspanning vormt de vertaling naar het bestemmingsplan. Onder voorwaarden is het mogelijk om binnen cultuurhistorische waardevolle gebouwen een combinatie van wonen en verblijfsrecreatie uit te oefenen. Ondergeschikt hieraan zijn wellness, culturele, educatieve en sociale activiteiten mogelijk.

Zoals gesteld is dit alleen van toepassing op locaties gelegen binnen monumentale en karakteristieke panden, waarbij geen sprake mag zijn van extra versterking. Voor de andere, vaak recenter gebouwde, woningen in het buitengebied is vooralsnog geen verruiming van de mogelijkheden gewenst omdat dit niet aansluit op de beleidsuitgangspunten.

**1 het vee in de wei, een  
bepalende factor voor de  
beleving van het buiten-  
gebied**

Daarnaast is het kampeerbeleid per 1 januari 2008 op de schop gegaan. De WOR is komen te vervallen, waardoor gemeenten vrij zijn een eigen beleid te voeren. In het bestemmingsplan zijn die zaken die planologische geregeld moeten worden ingevoegd.

Voor de gemeente Gulpen-Wittern betekent dit in wezen geen grotere verandering. Het huidige beleid wordt doorgezet. Het aantal kampeerterreinen blijft gelijk, maximaal 25 locaties, en per terrein zijn maximaal 15 kampeereenheden toegestaan.

Dit zijn de belangrijkste speerpunten in het nieuwe bestemmingsplan. Voor het overige wordt verwezen naar de afzonderlijke behandeling in deze toelichting.



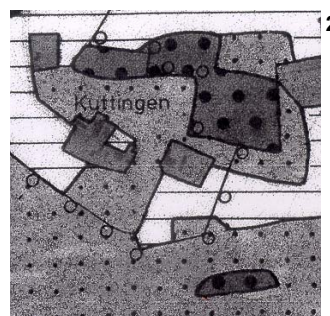
# 1. Een nieuw bestemmingsplan Buitengebied

## Een bestemmingsplan voor de gehele gemeente.

Momenteel heeft de gemeente Gulpen-Wittem twee bestemmingsplannen buitengebied. Een voor de voormalige gemeente Wittem en een voor de voormalige gemeente Gulpen. Nu deze gemeenten in 1999 zijn samengevoegd bestaat er behoefte aan één bestemmingsplan buitengebied voor de gehele gemeente.



Opgemerkt wordt wel dat daarbij zaken die “goed” zijn natuurlijk opnieuw worden bevestigd. Met dit nieuwe plan wordt de bestaande situatie zeker niet op z'n kop gezet. Het is een conserverend plan.



## Buitengebied aan veranderingen onderhevig.

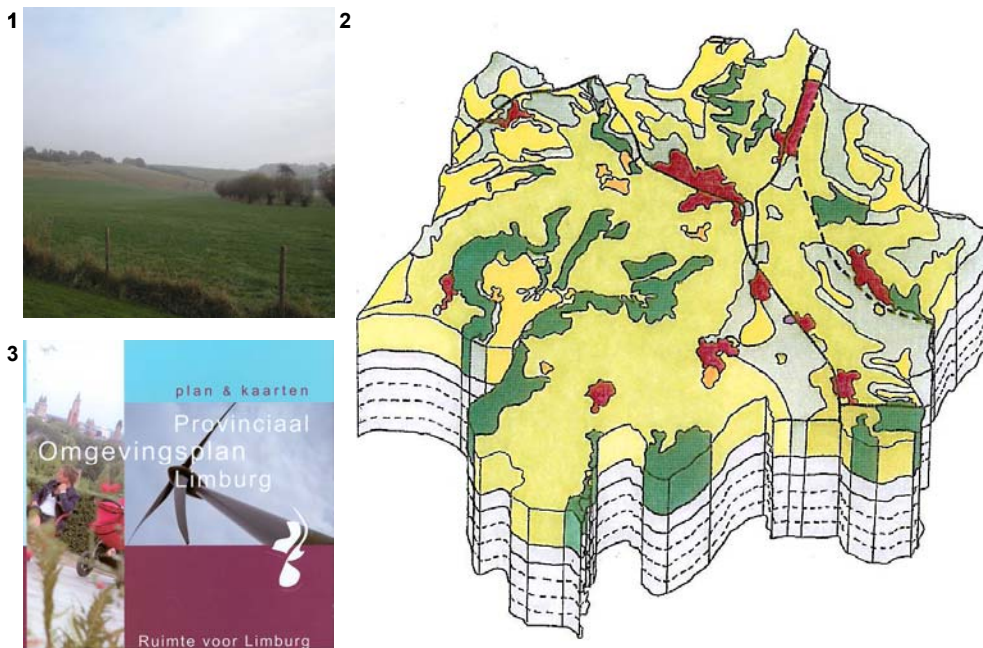
Momenteel vinden veel veranderingen plaats in het buitengebied. Dit komt zowel door veranderingen in de agrarische sector zelf, als ook door de veranderende opvattingen over de betekenis van het buitengebied voor de samenleving.

Vanuit de agrarische sector bezien valt te denken aan de minder vanzelfsprekend wordende bedrijfsopvolging, de moeilijkheid om een rendabel bedrijf te voeren en de claims die van diverse zijden op het buitengebied worden gelegd. Voorbeelden van claims tot medegebruik zijn de natuur/ecologie, het milieu, de recreatie, de cultuurhistorie en de waterhuishouding.

Op dit moment is landelijk al zo'n 40% van het buitengebied onttrokken aan het oorspronkelijk agrarisch gebruik. Dit baart ook het gemeentebestuur van Gulpen-Wittem zorgen. De landelijke rust en de karakteristieke inrichting verdwijnen zienderogen. Vandaar het warme pleidooi voor het behoud van de unieke variatie bij de herinrichting van het buitengebied met de structuurvisie als leidraad en een grote inzet voor voldoende perspectief voor de agrarische en toeristische-recreatieve sector.

- 1 bp buitengebied voormalige gemeente Gulpen
- 2 bp buitengebied voormalige gemeente Wittem





### **Beleid ondersteund door Rijk, provincie en regio.**

Het gemeentebestuur staat niet alleen in haar pleidooi. Het Rijk heeft in haar beleid de regio aangeduid als Nationaal Landschap. De provincie Limburg geeft al belangrijke voorzetten voor dit beleid in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). De structuur van het buitengebied is vastgelegd in o.a. de “Groene waarden”, het beeld dat dient als belangrijke basis verdere inrichting en gebruik van het buitengebied.

Dit door de provincie opnieuw geformuleerde gebruik en beleid is met name bedoeld, enerzijds om het buitengebied te beschermen tegen ongewenste stedelijke invloeden, anderzijds om het medegebruik te versterken en verder te ontwikkelen. Over de gemeentelijke vertalingen in een nieuw plan en beleidsruimte wordt straks nog gesproken.

Daarnaast voeren de Heuvelland-gemeenten gezamenlijk beleid, enerzijds om het buitengebied te beschermen tegen ongewenste stedelijke invloeden, anderzijds om het medegebruik te versterken en verder te ontwikkelen. Daarnaast dient ook over de landsgrenzen gekeken te worden naar de Belgische gemeente Plombières en Voeren.

- 1 **impressie buitengebied**
- 2 **impressie gebruik buitengebied**
- 3 **Provinciaal Omgevingsplan Limburg**





### **10-jaarlijkse herziening.**

Door de gemeentelijke inspanning om een nieuw bestemmingsplan buitengebied op te stellen voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichting tot 10-jaarlijkse herziening (de huidige plannen dateren uit 1997).

### **Harmoniseren en repareren vigerende bestemmingsplannen.**

Het beleid in beide bestemmingsplannen verschilt op een aantal gebieden. Om tot een eenduidig en uniform beleid voor het totale buitengebied van de gemeente te komen, is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Daarnaast is op een aantal onderdelen in de vigerende plannen goedkeuring onthouden.

### **Vigerende bestemmingsplannen.**

Binnen de gemeente Gulpen-Wittem zijn voor het buitengebied van kracht de bestemmingsplannen:

- Buitengebied, gemeente Gulpen  
door de raad vastgesteld d.d. 27 maart 1997,  
door G.S. goedgekeurd d.d. 18 november 1997,  
uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak  
d.d. 29 februari 2000, no. E01.98.0069;
- Buitengebied, gemeente Wittem,  
door de raad vastgesteld d.d. 10 september 1997,  
door G.S. goedgekeurd d.d. 19 mei 1998,  
uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak  
d.d. 5 juni 2001, no. E01.98.0327-1.

1 impressie buitengebied





## 1 plangebied

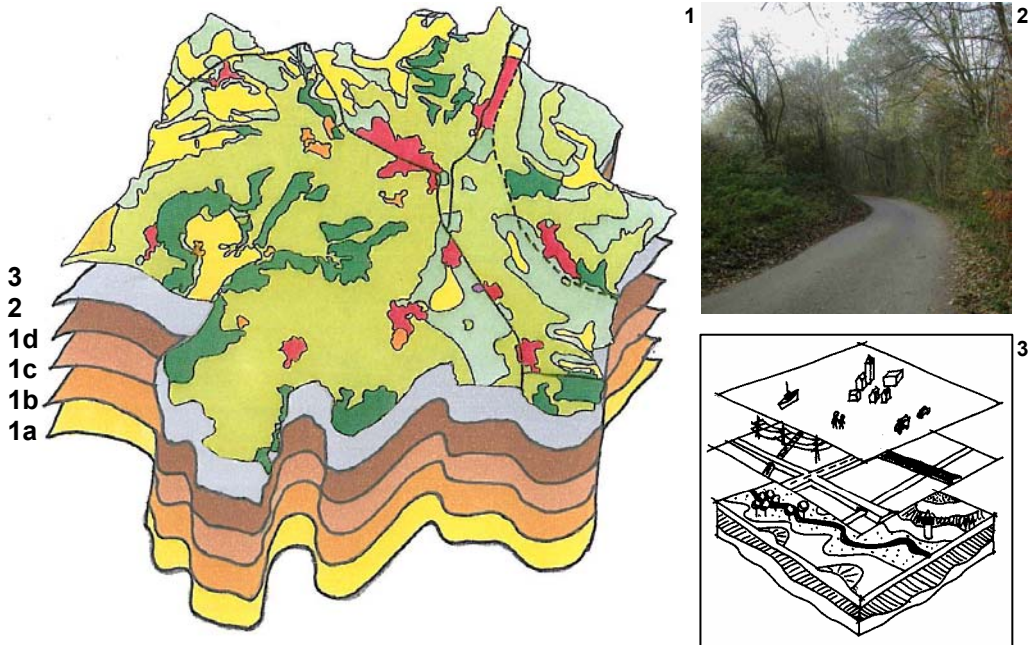
### Plangrens.

Het plangebied betreft het gehele grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem, met uitzondering van de 10 kernen Gulpen, Wijlre, Eijs, Partij-Wittem, Wahlwiller, Nijswiller, Mechelen, Epen, Slenaken en Reijmerstok.

De plangrens wordt dientengevolge enerzijds gevormd door de gemeentegrens (deels tevens rijks-grens) en anderzijds door de rode contour zoals die door de provincie aangegeven is voor de 10 kernen.



## 2. Onderzoek opgezet vanuit lagenbenadering



### Onderzoek actuele situatie conform artikel 9 Bro.

Het deel "verantwoording" van het bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittem bevat de resultaten van het onderzoek conform artikel 9 Bro. Op grond van het Bro is onderzoek noodzakelijk naar de bestaande toestand, alsmede naar mogelijke en gewenste ontwikkelingen.

### Lagenbenadering: bestaande situatie per laag.

De bestaande toestand is beschreven aan de hand van de lagenbenadering. Deze benadering gaat uit van drie lagen. De onderste laag, de **ondergrond** (1a t/m 1d), wordt gevormd door de bodemtypologie, het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het grote belang van de onderste laag hangt samen met de lange reproductietijd (feitelijk: de onvervangbaarheid) van deze waarden en systemen.

De tweede laag wordt gevormd door de **infrastructuur** (2). Deze laag omvat de belangrijke weg- en waterverbindingen. De derde laag en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, ook wel de **occupatie** (3) genoemd.

- 1 lagen in Gulpen-Wittem:
- 3 =Occupatie
- 2 =Infrastructuur
- 1d=bronzen raamwerk \*
- 1c=groene raamwerk \*
- 1b=blauwe raamwerk \*
- 1a=kristallen raamwerk \*
- \* tezamen Ondergrond
- 2 buitengebied
- Gulpen-Wittem
- 3 lagenbenadering



De eerste twee lagen zijn in de lagenbenadering sturend en structurerend (of zouden dat in elk geval moeten zijn) voor de bovenste laag. Deze lagen bepalen waar en vooral ook op welke wijze ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

#### **Relevant beleid als kader.**

Naast de bestaande situatie is ook het relevant beleid, waarin de diverse overheden aangeven hoe het ruimtegebruik zich in de toekomst verder zou kunnen of mogen ontwikkelen, onderzocht. Dit op rijks-, provinciaal, regionaal en ook gemeentelijk niveau vastgelegde beleid vormt het kader voor de in het bestemmingsplan Buitengebied op te nemen ontwikkelingen.

De voornaamste beleidsstukken op rijksniveau betreffen de nota's Ruimte en Mobiliteit, als ook Natuur voor mensen, mensen voor natuur (nota natuur, bos en landschap), Voedsel en groen (agrofoodcomplex in perspectief), Belvedere (relatie cultuurhistorie en ruimtelijke ordening), Anders omgaan met water (water meer richtinggevend) en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Op provinciaal niveau is vooral het beleid, zoals neergelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de aanvullingen en uitwerkingen daarvan van belang, alsmede het beleid in het kader van Zuid-Limburg Vitaal Platteland.

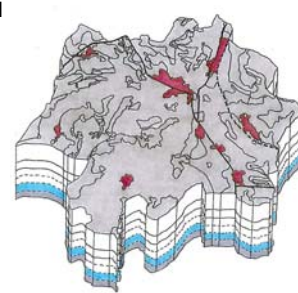
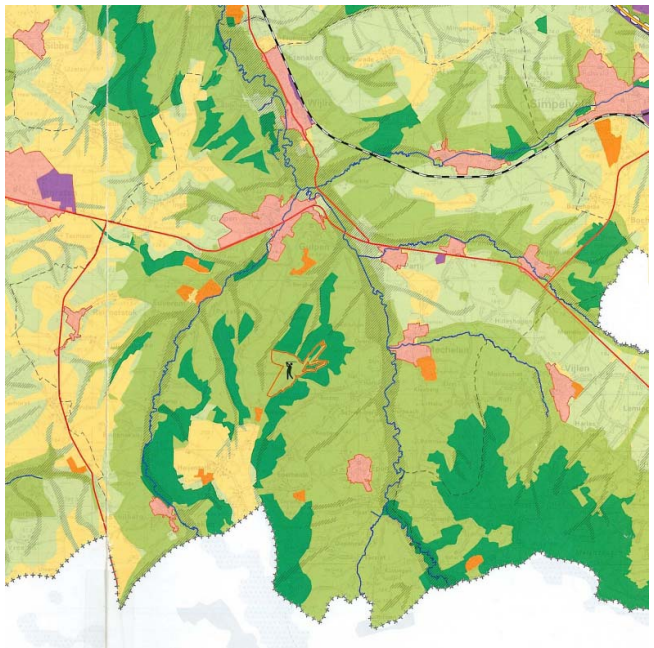
Richtinggevend voor het gemeentelijk beleid is het bestuurlijkprogramma 2006-2010. Daarnaast is sterk bepalend de structuurvisie Gulpen-Wittem en de planvorming in het kader van de herinrichtingsplannen.

#### **Actuele wet- en regelgeving van toepassing.**

Tot slot is ook de van toepassing zijnde wet- en regelgeving onderzocht. De hieruit af te leiden beperkingen zijn medebepalend voor de inhoud van het bestemmingsplan Buitengebied. In het plan en de regels zijn derhalve bepalingen opgenomen ten aanzien van de met milieu en water samenhangende aspecten. De samenvatting van de beleidsstukken staat in de verantwoording.



### 3. Onderste laag weer zichtbaar



#### Onderste laag basis voor driedeling buitengebied.

De in het onderzoek naar de onderste laag naar voren gekomen onderscheiden in bodem, water, natuur en landschap/cultuurhistorie verdelen het buitengebied van Gulpen-Wittem in afzonderlijke deelgebieden. Belangrijkste onderscheiden zijn:

- de beekdalen;
- de landbouwgebieden;
- de meer beboste hellinggebieden.

Het streven de onderste laag weer zichtbaar te maken en te benutten als basis voor toekomstige ontwikkelingen kan gestalte gegeven worden door:

- het zicht op de opbouw van de onderste laag te handhaven door de aanwezige hoogteverschillen en eventuele af- of vergravingen in tact te laten;
- de watersystemen in hun natuurlijke staat te bewaren en daar waar nog nodig terug te brengen door een vorm van meandering en een natuurlijker inrichting van de aanwezige beken en watergangen.

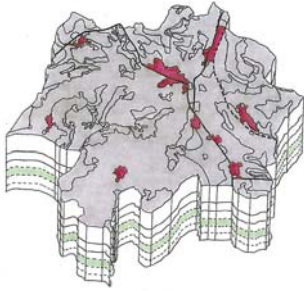
In de termen van het POL betekent dit dat werk gemaakt wordt van de bescherming van (ten minste een deel van) de kristallen, blauwe en bronzen waarden. Daarnaast wordt invulling gegeven aan perspectief 3, veerkrachtige watersystemen.

**1 uitsnede POL**

**2 matrix: doorwerking van  
ondergrond: kristallen en  
blauwe raamwerk**



1



Ten aanzien van de kristallen waarden is het buitengebied verzuringsgevoelig en gedeeltelijk stiltegebied. De blauwe waarden hebben betrekking op de beek en haar vertakkingen. De bronzen waarden zijn in het buitengebied van midden tot een zeer hoge waarden. Dit betreft zowel de archeologische verwachtingswaarde als de cultuurhistorische waarde.

De voorgestelde maatregelen dragen, naast het weer zichtbaar maken van de onderste laag, ook bij aan de bestrijding van de erosie, de verbetering van de wateropvang en -conservering en de ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur.

### **Beleidsuitgangspunten.**

Begin daarbij bij het begin: voor een goed plan is dat wat de ondergrond toelaat, de voornaamste randvoorwaarde. Daarmee wordt de opbouw van de “onderste laag” weer uitgangspunt:

- in het buitengebied blijft de oorspronkelijke bodemopbouw en bodemsamenstelling bepalend voor verdere ontwikkelingen. Dit kan door handhaving en versterking van de terreingesteldheid met respect voor inpasbare (andere dan buitengebieds-) functies en hun eigen ontwikkelingsmogelijkheden;
- de van oudsher aanwezige hoogteverschillen, waterlopen en verschillen in nat en droog worden in hun natuurlijke balans zoveel mogelijk in evenwicht gelaten. Dit kan door het bewerkstelligen van zoveel mogelijk oorspronkelijke grondwaterstanden, meandering en een natuurlijker inrichting van oppervlaktewater.
- bij de inrichting/ontwikkeling van het buitengebied wordt ook gekeken naar het beleid van de omliggende gemeenten (kerngebied KZL);
- de ambitie van het nationaal landschap waarbij het doel behoud, herstel en duurzaam beheer van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten bijdragen voorop staat.

1 matrix: doorwerking van  
ondergrond: groen  
raamwerk





#### **Regeling in regels/plankaart:**

In de regels worden bepalingen opgenomen die het verder aantasten van de onderste laag tegen moeten gaan (gebruiksregels, aanlegvergunningstelsel).

Daarnaast worden voor de verwezenlijking van de ambities uit het nationaal landschap een aantal dubbelbestemmingen toegevoegd. De dubbelbestemming Waarde – Landschap staat instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden voor. De cultuurhistorische kernkwaliteiten, monumenten en dergelijke, worden beschermd met de dubbelbestemmingen Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht en buitenplaats en Waarde – Cultuurhistorie. De natuurlijke kwaliteiten worden door de dubbelbestemming Waarde – Ecologie veiliggesteld.

#### **Flankerend beleid:**

Om daadwerkelijk tot ruimte voor de aanleg en meandering van watergangen te kunnen komen zullen afzonderlijke projecten moeten worden opgestart. In overleg met organisaties, als Rijkswaterstaat, het IKL, het Waterschap en grondeigenaren kan door deze projecten de kwaliteit van het buitengebied stukje bij beetje opgewaardeerd worden. Een en ander op vrijwillige basis.

Binnen Gulpen-Wittern is de behoefte van aanleg en meandering niet direct meer aanwezig. De beken zijn reeds voorzien van een meanderzone. Eerder bestaat er behoefte aan inkrimping van sommige zones.

**1 hoogteverschillen in het buitengebied**



## 4. Landschap en cultuurhistorie, bepalend voor gemeentelijke omgevingskwaliteit



### **Authentiek cultuurlandschap, een gewaardeerd aanzicht.**

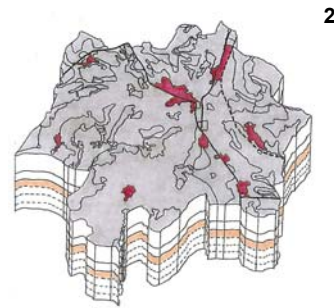
Het cultuurlandschap moet qua beeldkwaliteit (en met BOM+, VORm) teruggebracht worden, waar het verdwenen is, en beschermd worden waar cultureel nog aanwezig is. Oude topografische en kadastrale kaarten worden als inspiratiebron voor herinrichting gebruikt, waar het landschap nog aanknopingspunten biedt.

De cultuurhistorische waarden en archeologische (verwachtings)waarden, zoals door de provincie op kaart gezet, vormen waardevolle informatie. De beschrijving van het ontstaan, de belevingswaarde en de structuur van de belangrijkste vondsten als verwoording van begrijpelijke archeologie is het streven in deze plantoelichting.

### **1 monumentale bebouwing**

Bij bestaande bebouwing in het buitengebied is het herstel van cultuurhistorie voorop te stellen. Hoe iets eruit moet zien is nog steeds een omstreden onderwerp. Om deze ambitie helder en begrijpelijk in te vullen dient per geval een bebouwingsplan (streefbeeld), (erf)beplantingsplan en eventueel compensatieplan opgesteld te worden. De dorpsgezichten die als Beschermd Dorpsgezicht aangewezen zijn, worden overeenkomstig de wet planologisch beschermd. Het betreft in het buitengebied de dorpsgezichten van Kuttingen-Terziet, Plaat-Diependal, Helle en 't Höfke. Een toelichting op de aanwijzing is opgenomen in de aanwijzingsbesluiten behorende bij het beschermd dorpsgezicht. In deze toelichting staan de cultuurhistorische waarden en de doelstellingen nader uitgewerkt.





Naast beschermde dorpsgezichten zijn er in het buitengebied nog een viertal historische buitenplaatsen gelegen die in het kader van de monumentenwet beschermd zijn. Het betreft Neubourg, Wijlre, Cartils, Goedenraad. Bij het besluit tot aanwijzing is een toelichting met daarin de cultuurhistorische waarden en doelstellingen beschikbaar.

Historisch verantwoorde voorbeelden dienen als voorbeeld voor dergelijke plannen met gebouwen en bijbehorende terreinen in het buitengebied. De opvattingen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, die uitgaat van samenhang in situering, massavorming, gevelopbouw, materiaal, kleur en erfstellingen resulteert in goed hanteerbare ideeën. Het landschap kan zodoende, daar waar het de agrarische exploitatie en toekomstige ontwikkeling niet in de weg staat, zonder meer kleinschalig worden.

**Landschappelijke en cultuurhistorische inpassing onderdeel van verbeterde omgevingskwaliteit.**

Een begin van verbetering van de omgevingskwaliteit ontstaat als vanzelf door de onderste laag weer uitgangspunt te maken voor nieuwe ontwikkelingen en te werken aan een nieuw duurzaam evenwicht. Een verdere verbetering van de omgevingskwaliteit betekent versterking van de reeds aanwezige landschappelijke

- 1 uitsnede cultuurhistorische kaart Limburg
- 2 matrix: doorwerking van ondergrond: bronzen raamwerk



1



kleinschaligheid en cultuurhistorische kwaliteiten, door:

- het authentieke cultuurlandschap terug te brengen, daar waar dit verloren is gegaan, middels het terugbrengen van paden, (holle) wegen, graften, hoogstamboomgaarden en andere kleine landschappelijke schaalementen op plaatsen waar deze de agrarische exploitatie niet in de weg staan;
- het terugdringen van de verstening van het buitengebied, door gebruikmakend van de Ruimte voor Ruimte-regeling, bedrijfsbebouwing zonder cultuurhistorische waarde en slecht ingepast in het landschap, te slopen;
- bij noodzakelijke uitbreiding van bebouwing in het buitengebied ook een verbetering van de omgevingskwaliteit te realiseren (win-win situatie) volgens het VORM-principe;
- beschermen van monumentale bebouwing en groen, welke aangeeft hoe de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden van bebouwing, erf en omliggende velden behouden kan worden.

**1 oorspronkelijke weg  
in buitengebied**

Kijkende naar het POL wordt hiermee vooral invulling gegeven aan de bescherming van de bronzen waarden. Daarnaast worden de POL-aanvulling RvR Zuid-Limburg en de POL-uitwerking BOM+ als nadere eis ingepast. Een en ander ook volgens het VORM-principe.

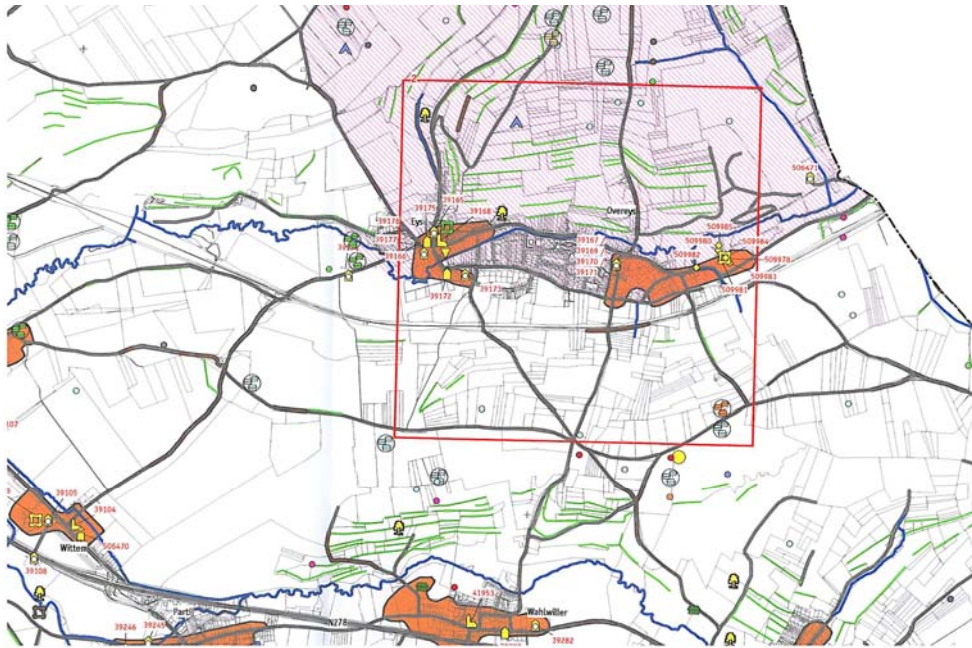
De voorgestelde maatregelen zijn niet alleen bevorderlijk voor de omgevingskwaliteit, maar dragen en passant ook bij aan de bestrijding van de erosie (terugbrengen kleine landschapselementen) en betekenen een stimulans voor recreatie en toerisme, welke laatste immers grotendeels op de landschapsbeleving gericht zijn.

**Beleidsuitgangspunten.**

Landschap en cultuurhistorie zijn van oudsher al toonbeeld van op perceelsniveau verschillend grondgebruik. Daarom nu “natuurlijk vakwerk!” als uitgangspunt voor het streven naar meer omgevingskwaliteit:

▪





1

- in het buitengebied wordt het oorspronkelijk cultuurlandschap als referentiekader, zoveel als mogelijk betrokken bij verdere inrichtingsvoorstellen.
- Historische (holle) wegen, graften en paden of andere elementen op kaart weergeven en waar mogelijk op vrijwillige basis terugbrengen (zie hiervoor de kaart t.b.v. de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie).
- voor het aanzicht van het buitengebied kan zo nodig een visie voor de omgevingskwaliteit opgesteld worden. Een duidelijk beleid voor behoud van cultuurhistorische waarden (monumentale en karakteristieke plattelandsgebouwen en hun directe omgeving (erf), cultuurlandschap, archeologische waarden) en groene landschapswaarden (kleine landschapselementen, openheid) is daarvoor van belang;
- de omgevingskwaliteit wordt daarnaast verbeterd door het terugdringen van de verstening via de Ruimte voor Ruimte-regeling (sloop bedrijfsbebouwing in ruil voor woningen) en het toepassen van de Bouwkavel op Maat Plus en de Rood voor Groen-benadering. Een nieuwe opzet van de bouwkavel (agrarisch bouwblok) is alleen mogelijk via win-win situaties. Compensatie in de POG is alleen aan de orde bij grote plannen en nieuwvestiging. Bij reeds in het vigerende plan vergunde

**1 uitsnede kaart Waarde-Cultuurhistorie en Waarde - Landschap**



- ruimte is landschappelijke inpassing en ontkoppeling van de hemelwaterafvoer aan de orde;
- terugbrengen van hoogstamboomgaarden in het landschap is een opstap naar verder herstel van de oorspronkelijke karakteristiek. Dit zijn kansen wanneer ook niet-agrariërs rond de kernen de gronden in gebruik hebben. Dit betreft een ambitie op vrijwillige basis en is geen optie voor de bedrijfsmatige fruitteelt;
  - het cultuurlandschap (gevormd door de landbouw) is voor een groot deel karakteristiek in het buitengebied;
  - er wordt voldoende inzicht gegeven in de ligging van ecologische gebieden, habitatgebieden enzovoort. Deze gebieden worden als dubbelbestemming opgenomen waardoor binnen deze gebieden de uitvoerbaarheid van ontwikkelingen afgestemd is op de bepalingen behorende bij de betreffende dubbelbestemming;
  - het verwijderen of rooien van landschappelijke elementen is niet toegestaan, tenzij een aanlegvergunning of kapvergunning is verleend;
  - de Keur en legger van het waterschap wordt opgenomen;
  - meer, doch genuanceerd, aandacht voor cultuurhistorie.

#### **Regeling in regels/plankaart:**

Het bestemmingsplan bevat enerzijds een regeling die het verder aantasten van bestaande kleine landschapselementen tegengaat (aanlegvergunningenstelsel) en anderzijds de aanleg van nieuwe natuur rechtstreeks mogelijk maakt binnen het agrarisch gebied (A en AW-NL). Deze en de mogelijkheden conform de VORm-regeling, RvR-regeling en BOM+-benadering moeten in het plan worden opgenomen (wijzigingsbevoegdheden, nadere eisen). De cultuurhistorische kaart van de provincie met daarop de cultuurhistorische waarden en archeologische gebieden bied als aanvulling op het bestemmingsplan extra bescherming aan cultuurhistorische zaken (aanlegvergunningenstelsel). De Beschermden Dorpsgezichten en buitenplaatsen, Rijksmonumenten en karakteristieke panden worden middels een aanduiding ook op de plankaarten aangegeven.





**Flankerend beleid:**

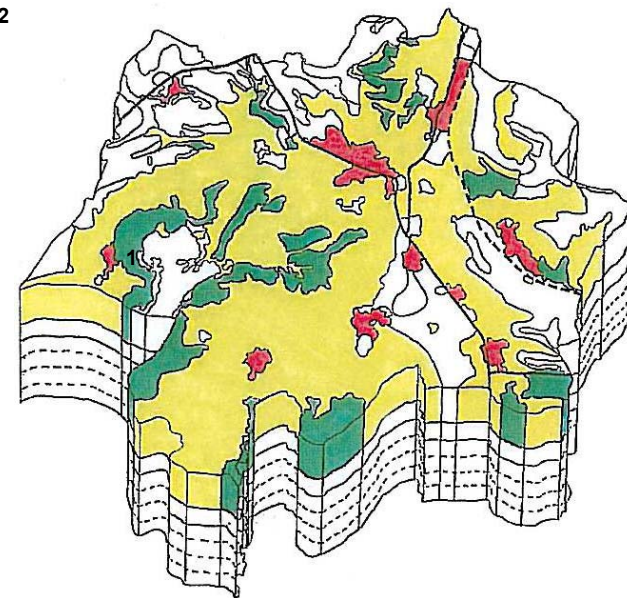
Naast het bestemmingsplan vraagt de verbetering van de omgevingskwaliteit ook om de uitwerking van een visie voor de omgevingskwaliteit. Daarin zijn in ieder streefbeeld voor de gewenste bebouwing en (erf)beplanting op te nemen.

Deze fysieke omgevingsverbetering zou moeten kunnen meeliften met de beoogde saldoverbeteringsregeling van de milieukwaliteit.

**1 impressie bebouwing en  
erfbeplanting in het bui-  
tengebied**



## 5. Natuur en water, ecologische structuur versterken



### Natuur in ecologisch netwerk, een sterke structuur.

Handhaven van de natuur is alleen mogelijk als de bestaande versnippering wordt opgeheven door de realisering van een ecologische structuur. Bestaande natuurgebieden dienen met elkaar verbonden te worden. Ecologische ontwikkelings- en verbindingzones vormen in de nabije toekomst de voornaamste tastbare resultaten van de fijnmazigheid. Concreet vindt daarbij natuurontwikkeling plaats door:

- uitwerking van de ambities uit de aanwijzing tot nationaal landschap;
- agrarisch natuurbeheer door bijvoorbeeld het aanwijzen van Pluslocaties waarbij de agrarische activiteiten een nadrukkelijke toegevoegde waarde hebben voor onder andere beheer en onderhoud van natuur en landschap;
- vernatting, door meandering/renaturering van de beekdalen en door een extensief beheer op niet rendabele percelen.

Hiermee wordt recht gedaan aan de POG uit het POL en daarmee aan de bescherming van de groene waarden. Echter een conflict kan zich aandienen met het agrarisch belang. Voor de realisering van nieuwe natuur wordt een beslag gelegd op thans nog in agrarisch gebruik zijnde gronden.

- 1 impressie buitengebied
- 2 matrix: doorwerking van perspectieven:
  - 1 bos en natuurgebieden
  - 2 ontwikkelingsgebieden ecosystemen





Dit kan voorkomen worden door als eerste gebruik te maken van percelen die hobbymatig gebruikt worden en daarover afspraken te maken in samenhang met toegelaten kleinschalige bebouwing (“paardenstallen”). Een en ander altijd op vrijwillige basis.

#### **Beken, structuurbepalend.**

De beekdalbodems vormen de laagste, min of meer vlak gelegen gedeelten binnen het landschap. In het buitengebied van Gulpen-Wittem zijn diverse beken gelegen, te weten de Geul, de Gulp, de Mechelderbeek, de Selzerbeek en de Eijserbeek. Deze beeklopen zijn vrij in meandering, overeenkomstig de uiteindelijk in dit bestemmingsplan vastgelegde ruimte. Ze worden beschermd door beekbeschermingszones en het Keur van het Waterschap Roer en Overmaas en maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofd-Structuur (EHS).

#### **Beleidsuitgangspunten.**

Bij het streven naar meer natuurlijke situaties moet meer aan de natuur zelf overgelaten worden. Dit kan worden gestimuleerd door terughoudendheid met beheer (beperkt aantal ingrepen), vernatting van gronden, vermindering van de toegankelijkheid en verkleining van het aandeel aan de agrarische productie toe te rekenen gronden. Niet landbouwkundig rendabele percelen kunnen hiervoor ingezet worden.

1 knotwilgen nabij de beek





Het doel daarbij is zo weinig mogelijk geïsoleerde natuurgebieden te laten ontstaan, maar juist te zorgen voor het ontstaan van onderlinge verbindingen. Zo wordt een ecologisch netwerk gecreëerd, waarbij in dit plan het geheel meer is dan de som der delen. Naar verwachting gaat het om slechts enkele strategische aanvullingen op bestaande situatie.

#### Regeling in de regels/plankaart.

De op de plankaart op te nemen dubbelbestemming voor ecologie, meander- en inundatiezone moet enerzijds de bestaande (natte) natuur beschermen en anderzijds de mogelijkheden voor de realisering van nieuwe natuur open houden. In strijd zijnde ontwikkelingen moeten daarvoor tegengegaan worden. De daadwerkelijke verandering in nieuwe natuur worden mogelijk gemaakt worden middel van wijzigingsbevoegdheden op te nemen binnen de bestemmingen “agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden” en “agrarisch”. Ten aanzien van het waterbeleid zal een apart hoofdstuk waterbeheer opgenomen worden.

#### 1 impressie buitengebied

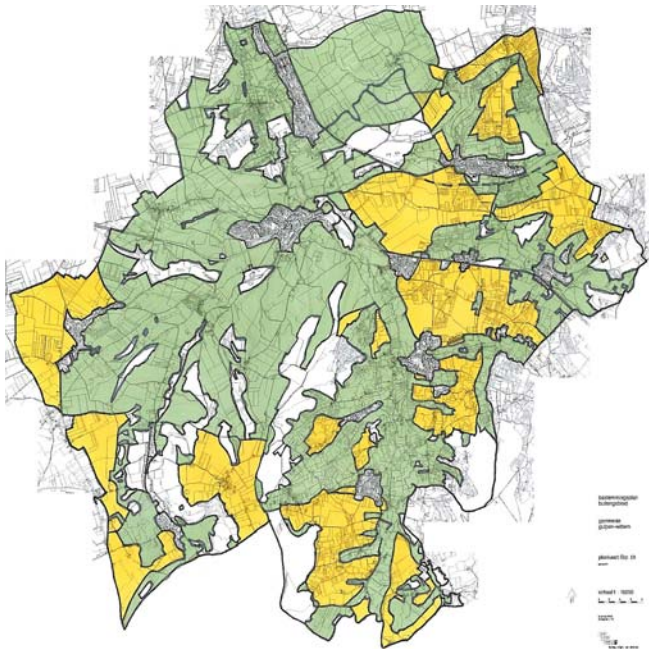
#### Flankerend beleid:

De realisering van natuuruitbreiding kan alleen, op vrijwillige basis, dan tot stand komen:

- als daarvoor de nodige middelen in de gemeentebegroting veilig gesteld worden,
- of door het aangaan van beheersovereenkomsten,
- of door verwerving van de desbetreffende gronden door een natuurbeherende instantie,
- of door de herijking landelijk gebied.



## 6. Duurzaam nieuw evenwicht



### Verstoord evenwicht.

Het evenwicht in het buitengebied van Gulpen-Witterm tussen agrarisch gebied, agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden is verstoord geraakt:

- natuurgebieden zijn van elkaar geïsoleerd geraakt;
- grenzend aan/binnen de natuurgebieden hebben zich enkele niet-agrarische/recreatieve functies ontwikkeld (golfterrein, hondensportterreinen, modelvliegsportterrein);
- agrarische gebieden op de glooiingen (zandgrond) en in de beekdalen (nat) geven geen optimale opbrengst en verliezen hun functie.

Een en ander heeft tot gevolg dat een helder structuurbeeld voor het buitengebied van Gulpen-Witterm ontbreekt.

### Duurzaam nieuw evenwicht creëren.

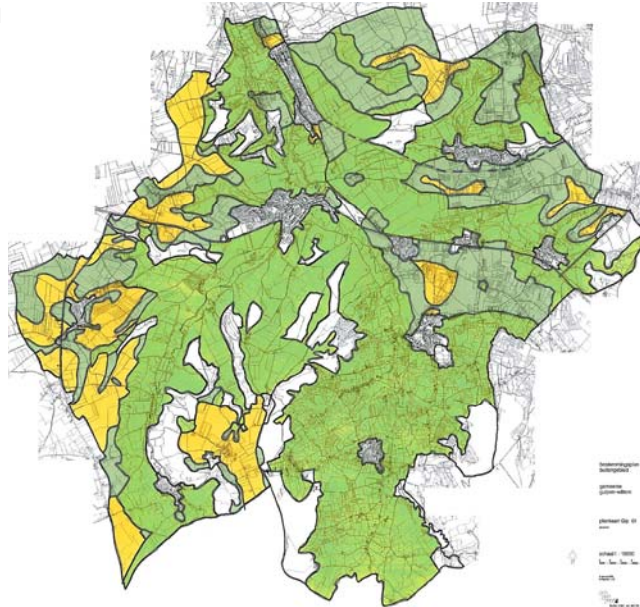
Een duurzaam gebruik van het buitengebied, gebaseerd op de onderste laag, vraagt om een nieuw evenwicht tussen met name het agrarisch gebruik en de natuur, door:

- op duurzaamheid gericht agrarisch gebruik in met name de hellende gebieden grenzend aan de beek- en droogdalen, door het opnieuw voor landbouw of natuur inzetten van de vrijkomende gronden van beëindigde agrarische bedrijven;

1 beeld conform vigerend  
bp:  
natuurgebied N,  
agrarisch met waarden  
natuur- en landschapswaarden AW-NL,  
agrarisch gebied A



1



- een verdere accentuering van de grondgebonden landbouw (fruitteelt en melkveehouderij);
- voorkomen van versnippering van gronden door hobbymatig agrarisch gebruik;
- realisering van natuur in een fijnmazig ecologisch netwerk, gekoppeld aan met name de beek- en droogdalen en de daaraan grenzende hellingen.

**1 beeld conform POL:**  
**agrarisch gebied met**  
**perspectief 2: ontwikke-**  
**lingsgebieden ecosyste-**  
**men**  
**perspectief 3: ruimte**  
**voor veerkrachtige wa-**  
**tersystemen**  
**perspectief 4: vitaal lan-**  
**delijk gebied**

Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven tot behoud van de landbouwfunctie, maar dan met name de (op duurzaamheid gerichte) grondgebonden landbouw. De voorgestelde maatregelen hebben tevens een positief effect voor de bestrijding van de erosie (handhaving grasland), het behoud van het authentieke cultuurlandschap (handhaving grasland, kleinschalige landschapselementen en hoogstamboomgaarden), alsmede het behoud van de karakteristieke openheid.

Het hobbymatige agrarische gebruik, neven- in plaats van hoofdfunctie, zal in de toekomst toenemen door afname van het aantal volwaardige agrarische bedrijven. Gewaakt moet worden dat er op ieder afzonderlijk perceel een schuilgelegenheid ontstaat. De structuur van het buitengebied moet gewaarborgd blijven.



Het agrarisch belang zal op korte termijn mogelijk conflicteren met het voorgestelde duurzame gebruik. Het benodigde duurzame ruimtebeslag (grotere eenheden nodig voor de gewenste exploitatie) van de landbouw en realisering van natuur, kan dusdanig oplopen dat in de praktijk op korte termijn nauwelijks extra ruimte beschikbaar is en realisering van dit beleid voor het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem op zich laat wachten. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkelingen mogelijk, maar dwingt ze niet af.

### **Beleidsuitgangspunten.**

Als eenmaal gekozen is voor de onderste laag als uitgangspunt, dan ontstaat als vanzelf een duurzaam evenwicht, omdat er dan weinig behoefte is meer te veranderen aan de natuurlijke ordening (wat goed is blijft goed).

Uitgangspunt is:

- een op duurzaamheid gericht agrarisch bedrijf waarbij de nadruk wordt gelegd op de grondgebonden landbouw. In Gulpen-Wittem gaat de voorkeur uit naar de karakteristieke akkerbouw, melkveehouderij en fruitteelt.

De agrarische sector is als ruimtebepalende functie ook in de toekomst, naast de natuurfunctie en recreatie en toerisme, de drager van het buitengebied. Als de behoefte en noodzaak zich voordoet en de ondernemer daartoe aanleiding ziet, zal de gemeente de in het plan aanwezige (beleids-)ruimte voor een passende bouwkevel honoreren. Hierdoor is het mogelijk om het merendeel van de bedrijven op duurzame wijze te laten voortbestaan en ontwikkelen, terwijl de landschappelijke en natuurlijke waarden ten minste worden behouden;

- conform het POL ruimte bieden voor realisatie van de ecologische hoofdstructuur naast de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) en terugdringing van uitspoeling vanaf plateaus, alsmede terugdringing van verdroging. Hiervoor zijn binnen de gemeente een aantal milieubeschermingsgebieden aangewezen;



- 1 **impressie buitengebied**
- 2 **agrarische bedrijvigheid in het buitengebied**



- het herinrichtingsplan Mergelland-Oost, Mergelland-West en Randsdalerveld, het stimuleringsplan Zuid-Limburg-Zuid en het plan Zorg voor natuur en landschap zijn richtingbepalend voor de afstemming tussen diverse agrarische en natuurbelangen. Specifieke bestemmingscategorieën worden daartoe ingericht.
- dat de uit het Rijks- en provinciaal beleid voortvloeiende Natura2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) de basis voor de begrenzing van natuur en landschap in het bestemmingsplan vormen. Er worden geen nieuwe natuurgebieden aan toegevoegd;
- de landbouwsector als de belangrijkste drager voor de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied.

#### **Regeling in regels/plankaart:**

De ligging van de drie hoofdbestemmingen in het buitengebied (natuur N, agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden AW-NL en agrarisch A) zal afgestemd worden op het bestaande beleid en een duurzaam evenwicht tussen natuur en agrarisch gebruik.

Aan de hand van de vigerende bestemmingen (en het POL is dus een grove afbakening van de situering van de bestemmingen A en AW-NL gegeven. Onder Agrarisch vallen grotere aaneengesloten gebieden. Verdere groei van grondgebonden landbouw is mogelijkheid mede om een economische basis te leggen voor het beheer van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten in deze gebieden.

Uitbreiding van grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven is na afweging (BOM+) mogelijk. Nieuwvestiging van grondgebonden bedrijven is incidenteel, onder voorwaarden en middels een afzonderlijke planologische procedure mogelijk. Nieuwvestiging van niet-grondgebonden agrarische bedrijven is uitgesloten.



Binnen agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden blijft ook de grondgebonden landbouw, met name melkveehouderij en biologische landbouw, een belangrijke rol spelen. Uitbreiding van bouwkavels is na uitgebreide afweging mogelijk voor grondgebonden agrarische bedrijven. Ook hier geldt het BOM+ principe. Nieuw vestiging is slechts incidenteel voor zover nodig in verband met de beheersfunctie mogelijk.

In deze gebieden, waar natuur en landschap zo belangrijk zijn, liggen mogelijkheden voor extensieve vormen van landbouw, waarbij de agrarische bedrijven worden ingezet voor natuur- en landschapsbeheer.

Om de natuurlijke kernkwaliteiten verder veilig te stellen is binnen het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Ecologie opgenomen. Deze bestemming bestaat uit de EHS en POG-gebieden. Het doel is instandhouding en versterking van de samenhang tussen de abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur). Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Natuur. Hierdoor is het mogelijk om agrarische gebieden die zijn gelegen binnen de EHS en POG te ontwikkelen naar natuurgebied.

#### **Flankerend beleid:**

Op duurzaamheid gericht agrarisch gebruik en realisering van nieuwe natuur zullen alleen dan tot stand komen, als daar de nodige middelen voor vrij gemaakt worden. Deze zijn echter niet voorhanden. Het aangaan van beheersovereenkomsten door, dan wel verwerving van de desbetreffende gronden door een natuurbeherende instantie is een alternatief. Ook het VORM-principe omvat (meer) mogelijkheden.





### **Agrarische bedrijfsactiviteiten: vooral gemengde bedrijven en akkerbouwbedrijven.**

De landbouw heeft in Zuid-Limburg op termijn alleen onder voorwaarden bestaansrecht. Er dient voldoende ruimte te zijn en de landbouw dient zich met name te richten op de grondgebonden sectoren, dan wel een combinatie met andere, niet-agrarische activiteiten (toerisme, natuurbeheer, zorg, verbreding). Het behouden van de bestaande fruitteeltbedrijven en rundveehouderijen, alsmede het stimuleren van omschakeling naar andere grondgebonden vormen van bedrijvigheid betekent concreet:

- het bieden van (ruime) uitbreidingsmogelijkheden, qua gebruik, voor deze agrarische bedrijfstak en gelijktijdig het zo nodig, maar voor Gulpen-Wittem niet direct actueel, het op slot zetten van intensieve en/of niet-grondgebonden agrarische bedrijven;
- het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen (inclusief tunnels en boogkassen) en op beperkte schaal regenschermen en hagelnetten;
- het hanteren van de BOM+-regeling in combinatie met de vigerende rechten (naar aanleiding van de uitkomsten van de verstuurde vragenlijst).

#### 1 agrarisch bedrijf

Verbreding vraagt om een ruimhartig omgaan met de mogelijkheden om extra activiteiten te ontplooiën, concreet:

- ketenversterking door activiteiten op het gebied van bewerking en verkoop van agrarische producten, werk en zorgconcepten, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, kleinschalige horeca en cultuur- en natuureducatie te ontplooiën, naast de agrarische activiteiten;



- specialisatie en differentiatie door in het buitengebied geteelde producten te verwerken tot streekproducten en ter plaatse te vermarkten (ketenbenadering/-verkorting);
- het beheren van aantrekkelijke landschappen en natuurgebieden.



Het POL ziet uitdrukkelijk ook genoemde kansen voor de bestaande landbouw. Bijkomende effecten daarbij zijn dat grasland en hoogstamboomgaarden als karakteristieke verschijningsvormen van het Zuid-Limburgse landschap behouden blijft en dat de openheid in stand blijft. Duidelijk mag zijn dat nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten dient te worden in de gemeente Gulpen-Wittem.

### **Duurzame landbouw, wenkend perspectief.**

In het buitengebied van Gulpen-Wittem zal het accent worden gelegd op duurzame landbouw. Duurzaam in de zin van “zorg voor de kwaliteit van milieu, natuur en landschap” en duurzaam in de zin van “op langere termijn bedrijfsperspectief en kwaliteit biedend”. De planstructuur moet dit beeld straks uitstralen.

Aangaande de lange termijn zijn een meer consumentgerichte benadering en een verdere verbreding van de activiteiten bij de agrarische bedrijven noodzakelijk, teneinde als agrarisch bedrijf flexibeler op wisselende marktsituaties in te kunnen spelen. Behoud en het veiligstellen van de primaire functies en de verdere visie van de agrariërs zelf is daarbij van doorslaggevend belang.

1 overstekend vee

### **Hobbymatig agrarisch gebruik neemt steeds meer de overhand.**

Het agrarische nevengebruik in de gemeente Gulpen-Wittem vindt in toenemende mate steeds meer plaats in de vorm van hobbymatig gebruik. Voorkomen moet worden dat verdere teruggang van de omvang van het agrarisch gebruik plaats vindt. Wanneer een en ander onvermijdelijk is kan door de niet-agrariërs te stimuleren om het landschap juist te beheren alsnog resultaat worden geboekt.



1



2



Resultaat bestaat uit kleinschaligheid benadrukken en kleine bouwkundige en landschapselementen toe te voegen.

#### **Schuilgelegenheden onder voorwaarden.**

Ook de behoefte aan kleine schuilgelegenheden in het buitengebied van Gulpen-Wittem is voelbaar bij meer hobbymatig gebruik. Voorkomen moet worden dat het buitengebied te veel verrommelt. Dit kan voorkomen worden door het toestaan van alleen standaard stalletjes en dergelijke, die vooraf door de gemeente zijn goedgekeurd. Verder noodzakelijke bestemmingsplanregels betreffen: zonering (waar), terreingrootte (wanneer), landschappelijke inpassing, als tegenprestatie, en verboden gebruik. Een en ander zal consequenties hebben voor de gemeentelijke handhavingstaak. In de regels zal hiervoor **een ontheffing** opgenomen **worden** dat deze gebouwen binnen een bepaald gebied opgericht mogen worden waarbij de gebouwen op basis van een inpassingsplan afgestemd worden op de specifieke omgevingskenmerken. In het kader van handhaving is hieraan te toetsen.

1 **impressie buitengebied**

2 **hoogstamboomgaard**



### **Beleidsuitgangspunten.**

De veranderende omstandigheden maken het noodzakelijk de landbouw op een duurzame manier, met het oog op de bedrijfsvoortzetting, te verankeren in het buitengebied. Sleutelwoorden daarbij zijn vooral grondgebondenheid en verbreding van activiteiten:

- in principe is binnen deze gemeente landbouw overal rendabel op de plaatsen waar deze nu plaatsvindt. In het verleden zijn deze locaties niet voor niets gekozen. De structuur en mogelijkheden van de ondergrond (bodem) was plaatsbepalend;
- grondgebonden landbouw (met name rundveehouderij en fruitteelt) heeft behoefte aan (ontwikkelings)ruimte ten behoeve van de continuïteit. De bestaande overige bedrijfstakken (varkens en pluimvee) worden met de nodige realiteit positief tegemoet getreden en waar aan de orde ook op een passende manier langdurig gecontinueerd, Nieuwvestiging van niet-grondgebonden landbouw uitgesloten;
- wenselijke en mogelijke schaalvergroting van agrarische bedrijven dient afgestemd te worden op behoud en versterking van de karakteristieke landschappelijke waarden in het gebied. Krachtige en voldoende grote en levensvatbare agrarische bedrijven zijn een voorwaarde om een aantrekkelijk cultuurlandschap te houden;
- de insteek bij de agrarische bedrijven is verbreding met nevenactiviteiten op het gebied van plattelandsvernieuwing. Gedacht kan worden aan vermarkting van eigen producten, toerisme/recreatie, dienstverlening, zorg en beheer van de omgeving (landschap/natuur/cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed/water), hier en daar de werkgelegenheid beter op peil houden;
- een nog te behalen voordeel is gelegen in een kortere weg van de agrariërs naar de klanten. De agrarische bedrijven leveren producten afgestemd op de vraag-/marktzijde met een toegevoegde waarde (streekproducten) en hebben een zakelijke rol in de verwerking en afzet (ketenbenadering);
- het hobbymatig agrarisch gebruik, zoals door burgers met een klein eigen perceel, wordt geregeld met een terughoudend beleid inzake de mogelijkheid voor het oprichten van stalletjes. Hieraan



worden duidelijke voorwaarden en regels verbonden ook in verband met anders en niet meer gebruikte opstallen. Bovendien moet door zoneringsvoorkomen worden dat op elke wei een stalletje komt. Nieuwbouw moet een kwaliteitsimpuls zijn voor de omgeving.

- naast (vrijkomende) monumentale bebouwing dient zeker ook karakteristieke agrarische bebouwing in stand te blijven. Niet-agrarische activiteiten passend binnen de kaders van plattelandsvernieuwing zijn toelaatbaar mits dit, per saldo, leidt tot een (milieu)kwaliteits- en leefbaarheidsimpuls voor de directe omgeving.

De woonfunctie (welke niet langer beschouwd wordt als gebiedsvreemd) heeft hierbij de voorkeur maar andere functies zijn, ter bestrijding van leegstand en verloedering, niet uitgesloten;

- verder zullen overtredingen bezien worden op legalisering, mits passend in toekomstig beleid;
- handhaving is een must ten behoeve van de kwaliteitsbewaking van het buitengebied. Het beheer en toezicht op het gebruik is hierbij van groot belang.
- bij agrarische bedrijven wordt de bestaande agrarische bouwkavel behouden en/of voorzien van een passende op de toekomst gerichte bouwkavel;
- verbreding van de landbouwsector is in velerlei vormen mogelijk binnen brede kaders maar wel in het belang van de kwaliteitsontwikkeling van het landschap;
- landschapsinpassing door een goede balans tussen vormgeving en inrichting gebouw, erf en beplanting;
- ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen, hagelnetten en regenschermen wordt het beleid van de provincie gevolgd.





De landbouw moet ruimer in zijn jasje komen zitten om duurzaam onderdeel van het buitengebied te blijven uitmaken. Meer gebruiksmogelijkheden zijn straks terug te vinden in de regels. Ook bouwen blijft goed mogelijk. Tegenover deze verruiming staat dan wel de verplichting bij te dragen aan de omgevingskwaliteit (bijvoorbeeld compensatie in de vorm van natuur- en landschapsontwikkeling). Als eerste omdat de provincie dit eist, maar ten tweede omdat de gemeente heel vernieuwend wil denken als anderen meedenken, individueel belang en algemeen belang dus.

#### **Regeling in regels/plankaart:**

Binnen het agrarisch bouwblok moeten akkerbouw, melkveehouderijen of fruitteeltbedrijven (grondgebonden bedrijven) op betrekkelijk eenvoudige wijze mogelijk worden gemaakt.

Of dit plaats moet vinden binnen de randvoorwaarden die de regeling BOM+ hieraan stelt, dus met winst voor de omgevingskwaliteit, is de vraag. Het vigerende bestemmingsplan heeft de nodige verwachtingswaarde en bouwtitels gecreëerd. Voor bedrijven met een concreet toekomstperspectief is het moeilijk daarvan af te zien. Ook de wissel die getrokken wordt op bijkomende kosten, als in de toekomst conform het POL-beleid vergroting van kavel plaats moet vinden, kan remmend werken op vernieuwende initiatieven.

Daarnaast moet binnen het agrarisch bouwblok de ruimte worden geboden voor het opstarten van een groot scala aan nevenactiviteiten, ook in dit geval zonder dat dit ten koste mag gaan van de milieu- en omgevingskwaliteit.

**1 akkerbouw**



1



**Flankerend beleid:**

Het beheer van waardevolle landschappen, met grasland en hoogstam, en natuurgebieden heeft een maatschappelijk belang. Er moet derhalve een (financiële) vergoeding tegenover gesteld kunnen worden (VORm-principe). De vraag is of gangbare subsidie-mogelijkheden nog toereikend zijn om dit doel te verwezenlijken.

**1 hoogstamboomgaard  
tevens in gebruik als  
huisweide**



## 8. Toerisme en recreatie, gericht op landschapsbeleving en -benutting



### **Recreatieve samenhang en verdere mogelijkheden vergroten, afgestemd op de onderste laag.**

Natuur, landschap en cultuurhistorie vormen de basis voor het recreatief-toeristisch product. De toeristische functie en de betekenis van de gemeente in (eu)regionaal en nationaal opzicht vraagt om een selectieve versterking omdat de concurrentiekracht, voor het binnenlands toerisme, van het Heuvelland onder druk staat en de rentabiliteit van de voorzieningen overwegend laag is.

De in voorgaande paragrafen beschreven vergroting van de landschappelijke en natuurlijke waarden heeft een positief effect op het op landschapsbeleving en – benutting gerichte toerisme en de recreatie. Kwaliteitsverbetering wordt verder bereikt door:

- een op de uitstraling gerichte fysieke kwaliteitsslag bij de bestaande recreatieve bedrijven. Uitbreiding van het aantal kleinschalige, de landschapsbeleving ondersteunende recreatieve voorzieningen in de vorm van agrotourisme of in zelfstandige vorm (invulling vrijkomende agrarische bebouwing);
- vakantieappartementen passen wel in het verbredingstraject, maar lijken al het verzadigingspunt bereikt te hebben;
- nieuwvestiging in bestaande bebouwing in het buitengebied is vanuit cultuurhistorisch oogpunt mogelijk;

1 recreatieve routes



1



- verbetering van de recreatieve ontsluitingsstructuur door goed beheer en inrichting van de wegen. Een en ander maakt een betere geleiding van het recreatieve verkeer mogelijk, waardoor overlast en verstoring tot een minimum kunnen worden beperkt;
- omvorming en kwaliteitsverbetering van de bestaande verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven;
- seizoensverlenging is daarbij de economische impuls.

De voorgestelde maatregelen sporen met het POL, waarin ook met name op de landschapsbeleving wordt ingezet. Conform het POL zullen nieuwe recreatieve voorzieningen voornamelijk in tot perspectief 4, vitaal landelijk gebied, op Gulpen-Wittems grondgebied aangewezen gebieden kunnen worden toegelaten.

#### **Beleidsuitgangspunten.**

Het Nationaal Landschap geldt als stimulans voor de verdere ontwikkelingen en verbijzonderingen op recreatief-toerisch vlak. Andere partijen en “gebruikers” van het buitengebied kunnen meeprofiteren door recreatie en toerisme te profileren met behulp van onder andere de visuele kwaliteit van het buitengebied, waarbij:

- gestreefd wordt naar behoud van en indien mogelijk naar gebiedseigen versterking van de toeristische functie en de betekenis van de gemeente in (eu)regionaal en nationaal opzicht;
- er sprake dient te zijn van een doelgroepenbenadering voor de mensen van buiten (toerisme), de eigen inwoners (recreatie) en marktontwikkelingen (bijvoorbeeld senioren);
- behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en afwisseling voor het toeristisch-recreatief aanbod is van belang. Harmonie met het streekeigen karakter staat voorop;
- verbetering van de kwaliteit van de toeristisch-recreatieve voorzieningen en accommodaties zelf, in de wetenschap dat dit marktverschuivingseffecten heeft (onderzijde);

#### **1 impressie buitengebied**





- voor verblijfsrecreatie is het beleid ook gericht op seizoensverlenging. Ten aanzien van de groei van verblijfsaccommodaties is het beleid terughoudend. Uitzondering vormt de noodzaak van schaalvergroting als onderdeel van de kwaliteitsverbetering;
- nieuwvestiging van recreatieve bedrijven is mogelijk in bestaande bebouwing, die vanuit cultuurhistorisch oogpunt behouden dient te blijven (VAB);
- de paden en wegen-structuur wordt naar de mogelijkheden gemeten zo goed mogelijk gestructureerd, opdat verkeersoverlast en verstoring in het buitengebied binnen de perken blijven. Het netwerk van recreatieve routes wordt bepalend voor de kansrijkheid van nieuwe ontwikkelingen;
- in het buitengebied wordt straks vooral rust geboden;
- toeristische campings zijn er samen met het andere marktsegment kamperen bij de boer voldoende. Het beleid gaat verder uit naar de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties binnen de bestaande mogelijkheden en bebouwing;
- kamperen bij de boer blijft toegestaan en op bestemmingsplanniveau geregeld als ondergeschikte nevenactiviteit. Een en ander moet echter landschappelijk inpasbaar zijn en geen onevenredige consequenties voor natuur en landschap opleveren en het verlies aan natuurwaarden dient gecompenseerd te worden;
- voor de toeristisch recreatieve sector geldt bij voorkeur kwaliteit boven kwantiteit;
- een toename van het toeristisch-recreatieve verkeer is niet wenselijk in de vooraf bekende drukke perioden (piekmomenten) en leidt tot conflicten

1 rustpunt



met het “eigen” (bewoners) verkeer en landbouwverkeer.

De benodigde bestemmingsplanregeling gaat uit van rechtstreekse mogelijkheden wanneer wordt voldaan aan ruimtelijke en soms flankerende voorwaarden. Dit tevens gelet op de afschaffing van de Wet OpenluchtRecreatie (WOR) in januari 2008.

#### **Regeling in regels/plankaart:**

De verplaatsing naar of nieuwvestiging van recreatieve bedrijven in (voormalige) agrarische bedrijven moet in het bestemmingsplan onder de nodige voorwaarden mogelijk gemaakt worden (ontheffings- dan wel wijzigingsbevoegdheden).

Het in het bestemmingsplan op te nemen differentiatievlak “recreatief netwerk” maakt verbetering van de recreatieve hoofdstructuur door de aanleg van opvangplaatsen voor het recreatieve autoverkeer met informatievoorzieningen aan de hoofdwegstructuur mogelijk.

#### **Flankerend beleid:**

Het onder hetzelfde bestemmingsplanmotto brengen van de toeristisch-recreatieve activiteiten en de afstemming van de afzonderlijke toeristisch-recreatieve voorzieningen daarop vereist een sectoraal actieprogramma dat parallel aan de bestemmingsplanvoorbereiding zou kunnen lopen.

#### **Kamperen bij de boer.**

- als verbreding van de agrarische functie is kamperen bij de boer bij levensvatbare bedrijven, die een belangrijke functie voor het beheer van het landschap vervullen, binnen het bestaande (agrarische) bouwblok toegestaan. Het agrarisch voortbestaan van het bedrijf dient hierbij gewaarborgd te zijn (minimale bedrijfsomvang is 25 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid));
- in principe mogen er geen nieuwe voorzieningen van kamperen bij de boer komen. Er is een saldo-benadering van toepassing. Binnen de gemeente Gulpen-Wittem mogen in totaal 25 locaties kamperen bij de boer aanwezig zijn;





- de huidige omvang van het kampeerterrein is op de plankaart vastgelegd. Op dit kampeerterrein mogen maximaal 15 kampeereenheden komen te staan.

**Regeling in regels/plankaart:**

In het bestemmingsplan zal, nu de Wet op de Openluchtrecreatie is komen te vervallen, middels een aanduiding worden aangegeven waar, in verband met de omgevingseffecten, kamperen bij de boer momenteel wordt uitgeoefend en is toegestaan. Daarnaast wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat agrarische bedrijven ook in de toekomst, onder voorwaarden, de mogelijkheid behouden om hun activiteiten uit te breiden met kamperen als bedrijfsvorm. Binnen de gemeente geldt hiervoor een saldobenadering van maximaal 25 kampeerlocaties.

**Flankerend beleid:**

Het flankerende beleid ten aanzien van kamperen bij de boer is vastgelegd in de beleidsnota kamperen bij de boer van de gemeente Gulpen-Wittem.

**1 kamperen bij de boer**



## 9. Verbreding werkgelegenheid en leefbaarheid



### Maatschappelijke context is leefbaarheid.

Plattelandsvernieuwing is een complex proces, met de nodige maatschappelijke verandering. Gewijzigde (en mogelijk teruglopende omvang van de) bevolkingssamenstelling vraagt steeds opnieuw om afstemming op welzijns- en werkgelegenheidsvraagstukken. De leefbaarheid is een belangrijk item binnen het vraagstuk van het behoud van het platteland.

#### 1 het gehucht Euverum

De maatschappelijke waarde van de leefomgeving is niet alleen gelegen in de betekenis als motor voor nieuwe ideeën, maar veel meer nog als bindingsfactor voor degenen die in de gemeente Gulpen-Wittem zullen wonen. Hun deelname aan het maatschappelijk verkeer en hun betekenis voor de lokale economie zijn factoren, die door het gemeentebestuur allermindst worden onderschat. De beoogde dynamiek van het buitengebied en de nieuwe functies daarin moeten een belangrijke afstemming krijgen op de eigen Gulpen-Wittemse samenleving.

Steeds belangrijker voor die samenleving zijn daarin het aantal ouderen (met hun comfort- en zorgbehoeften) en de toenemende vrije tijd en mobiliteit van een ieder. De ambitie om deze in het buitengebied als relevante trends te bezien bij hergebruik van bebouwing en/of een andere (gebieds)inrichting is nog een te peilen behoefte.



### **Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing.**

Het hergebruik van bestaande bebouwing moet als een optelsom van omgevingseffecten en de daarmee samenhangende voor- en nadelen worden gezien. Het belangrijkste criterium is dat de nieuwe ontwikkeling per saldo minder belastend voor de omgeving dient te zijn.

Hiertoe kan vooral bij agrarische, toeristische of bedrijfsbebouwing een gewogen "milieuberekening" dienen. Ook de ruimtelijke omgevingskwaliteit dient tegelijkertijd verbeterd te worden door kwaliteitsimpulsen als inrichtings- en erfbeplantingsplannen. De voorkeur gaat uit om de toeristische potenties van de gemeente Gulpen-Wittem optimaal te versterken.

Deze integrale omgevinggerichte benadering is als het ware een voorloper op de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening en de integrale omgevingsvergunning. Het omzetten van VAB's voor bedrijfsdoeleinden in de vorm van productiebedrijven gaat over het algemeen ver, maar is in een gemeente als Gulpen-Wittem wel een aandachtspunt. Kansrijk zijn bedrijven die een milieuwinst betekenen en niet in conflict zijn met de huidige functies van de omgeving en met hun open bedrijventerrein inpasbaar zijn in het landschap.

### **Plattelandsvernieuwing:**

#### **zoals het streven naar ketenbenadering.**

Bij het zoeken naar vervangende werkgelegenheid in het buitengebied verdienen initiatieven, dicht bij de basiswaarden, dus met "zo veel mogelijk resultaat bij zo weinig mogelijk (be)handelingen", de voorkeur. Vervolgens komt de ketenbenadering/ketenverkorting in beeld, waarbij een zo direct mogelijke relatie gelegd kan worden tussen lokale producent en de consument.

De gehele productie, inclusief bewerking/waardetoevoeging en vermarkting (consumptief gebruik), vindt bij voorkeur plaats in een keten van Gulpen-Wittemse ondernemers, gebruikmakend van lokale energie, grondstoffen, bewerkings- en distributiemogelijkheden.



1



Deze ontwikkeling kan niet in het bestemmingsplan vastliggen, maar de gemeente kan wel een en ander als toetsingscriterium hanteren bij de planbeoordeling.

### **Een leefbare woonomgeving middels de bestemming Wonen-Cultuur en ontspanning.**

Het buitengebied moet leefbaar zijn. Leegstand van monumentale en karakteristieke panden kan voorkomen worden door meer vrijheid te geven in het gebruik van deze bebouwing. Naast wonen zou ook verblijfsrecreatie zonder meer toegestaan moeten zijn. Daaraan ondergeschikt zijn wellness-, culturele, educatieve en sociale doeleinden mogelijk. Voorwaarde is wel dat er te allen tijde een woning aanwezig is.

Conform het beleid van de provincie in het kader van BOM+ en VORM mag een tegenprestatie verlangd worden. Voorwaarde binnen de bestemming Wonen-Cultuur en ontspanning is dan ook dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden en bebouwing niet in het geding komen. Van extra versterking mag geen sprake zijn. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de landschappelijke en (steden)bouwkundige inrichting van het terrein. Tevens mag het medegebruik geen nadelige gevolgen hebben voor de woon- en leefomgeving.

**1 het buitengebied en de kern Gulpen**

De bestemming Wonen-Cultuur en ontspanning mag echter niet uitputtend zijn. Elke activiteit die naast wonen wordt toegevoegd dient een doelmatig gebruik van de beschikbare bestaande monumentale en karakteristieke gebouwen tot gevolg hebben. Wanneer een voorziening los geëxploiteerd kan worden van de woning, bijvoorbeeld passantgericht is en op elke andere plaats kan functioneren, past dit niet binnen de gebruiksmogelijkheden van deze bestemming.



Het betreft onder andere functies als (therapeutisch) dagverblijf, vergaderruimte/werk van derden, horeca, verkoop/detailhandel. Deze functies dienen een afzonderlijke bestemming te hebben of dienen middels een specifieke aanduiding te worden toegestaan.

### **Beleidsuitgangspunten.**

Het buitengebied zal in aansluiting op de grotere kernen en door de aanwezigheid van een groot aantal burgerwoningen bij dienen te dragen aan de leefbaarheid en in standhouding van werkgelegenheid binnen de gemeente. Dit betekent dat:

- er een groot belang gehecht wordt aan de huisvesting van eigen inwoners als bijdrage aan instandhouding van de lokale gemeenschap;
- voorzien moet worden in op de buitengebiedssituatie afgestemde zorgverlening op korte afstand en het stimuleren van mantelzorg ter ondersteuning van wonen op het platteland;
- uitbreiding of wijziging van bedrijvigheid mogelijk wordt binnen de bestaande bebouwing als er per saldo eerder genoemde milieuwinst kan worden geboekt en, de activiteit niet in conflict is met de functies in de omgeving;
- door verruiming van de mogelijkheden en functies de leefbaarheid en het behoud van cultuurhistorische gebouwen in stand houden. Het maakt bijvoorbeeld niet uit of er in een gebouw, gewoon, gewerkt, verzorgd of gerecreëerd wordt als de (verschijnings)vorm van het gebouw maar niet wijzigt en er geen negatieve effecten ontstaan op de omgeving en het milieu;
- parkeren op eigen terrein wordt opgelost;
- zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van het buitengebied, een ondernemer zo min mogelijk beperken in wat hij wil en kan;
- het buitengebied dient bereikbaar te zijn voor iedereen;
- de ontwikkeling van het Heuvelland als de groene motor tussen de steden Maastricht – Heerlen – Aken – Luik gebruiken voor de totstandkoming van health, care and cure mogelijkheden;
- het regiobreed coördineren van evenementen.



**Regeling in regels/plankaart:**

In het buitengebied van de gemeente zijn vele gehuchten en geconcentreerde bebouwing gelegen. Middels een verruiming van de bestemming is onder voorwaarden in monumentale en karakteristieke panden, naast wonen, verblijfsrecreatie toegestaan (Wonen-Cultuur en ontspanning). Ondergeschikt zijn binnen deze bebouwing wellness, culturele, educatieve en sociale doeleinden toegestaan.

Uitgangspunt is wel dat er binnen deze bestemming altijd een woonfunctie aanwezig is en dat er geen sprake mag zijn van extra versterking.



## 10. Burgerwoningen in het buitengebied



### Het buitengebied, geen uitbreidingsgebied.

Het beleid is gericht op het opvangen van de eigen groei per kern om zo de leefbaarheid van die kern zoveel mogelijk in stand te houden. Ruimtelijke ontwikkelingen primair zijn gericht op het benutten van de bestaande voorraad dus ook in het buitengebied en door inbreiding en verdichting. Wel mag verwacht worden dat flexibilisering van de contour wat "ruimte" biedt. Om strategische redenen zijn die plekken nog niet zichtbaar gemaakt.

In het buitengebied zijn nieuw te bouwen woningen in principe niet toegestaan. Mogelijkheden zijn beperkt tot het inpandig bouwen in monumentale en karakteristieke bebouwing. Voor niet-karakteristieke bebouwing kan teruggevallen worden op de Ruimte-voor-Ruimte en Rood voor groen-regeling.

Bij verbouw en nieuwbouw van woningen is instandhouding en verbetering van de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit altijd uitgangspunt.

- 1 burgerwoningen in het buitengebied
- 2 impressie buitengebied



### **Burgerwoningen, comfort en levensloopbestendig als uitgangspunt.**

Uitgangspunt is modern wooncomfort en levensloopbestendigheid, vanuit het gegeven dat de oorspronkelijke bouwvorm maatstaf is voor de geboden bestemmingsplanruimte.

Deze planologisch vaak beschikbare ontwikkeling kan straks wel eens de kurk zijn waarop de leefbaarheid nog blijkt te drijven.

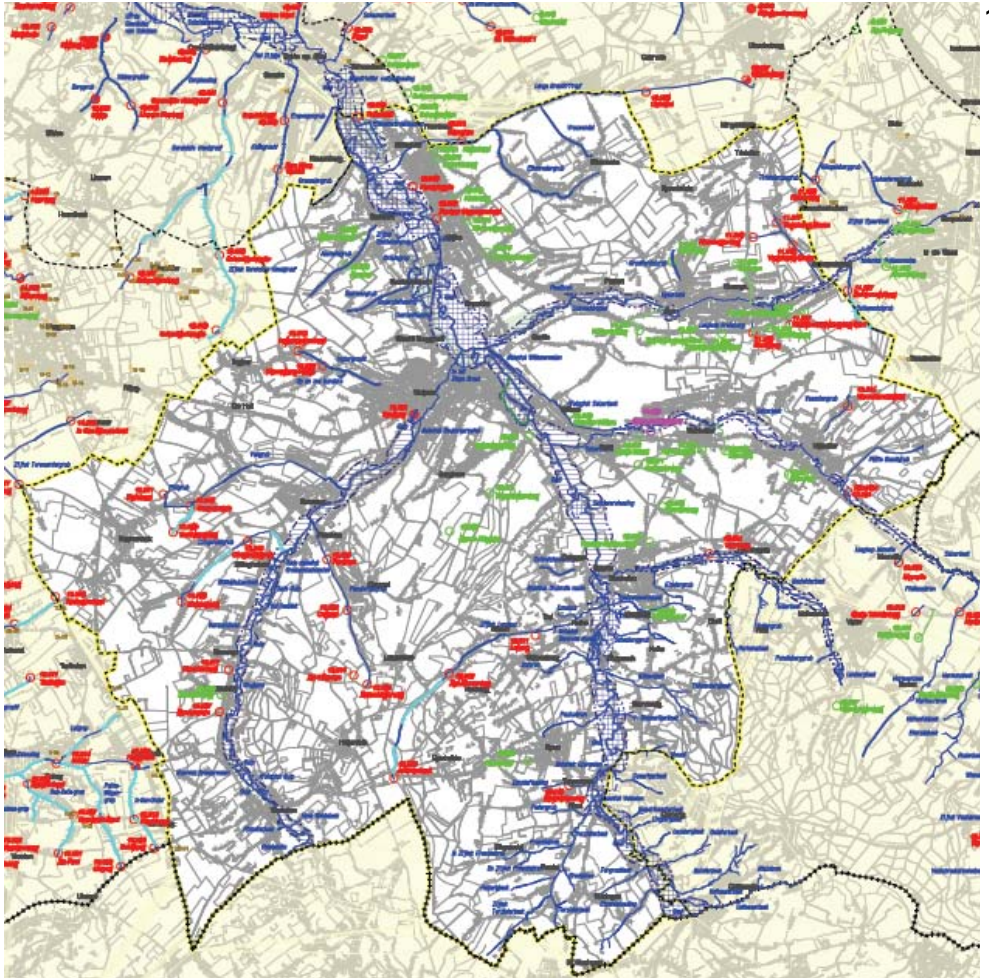
#### **Regeling in regels/plankaart:**

De burgerwoningen worden voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid in relatie tot een redelijk woonniveau en met het oog op het bieden van zorg aan hulpbehoevende ouderen/mantelzorg dan wel met het oog op het bieden van zorg, in de vorm van dagactiviteiten, aan mensen met een (verstandelijke) beperking. De woningen inclusief uitbreiding blijven qua maatvoering, structuur en stedenbouwkundig beeld afgestemd op de oorspronkelijke, van oudsher aanwezige bebouwing.

Bestaande woningen en bijgebouwen mogen worden benut voor het bieden van mantelzorg en zorg aan mensen met een (verstandelijke) beperking. Dit mag niet leiden tot het achteraf afsplitsen van een afzonderlijke en zelfstandige woning.



## 11. Plaats voor water



### **Watertoets.**

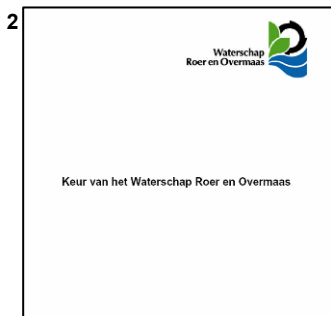
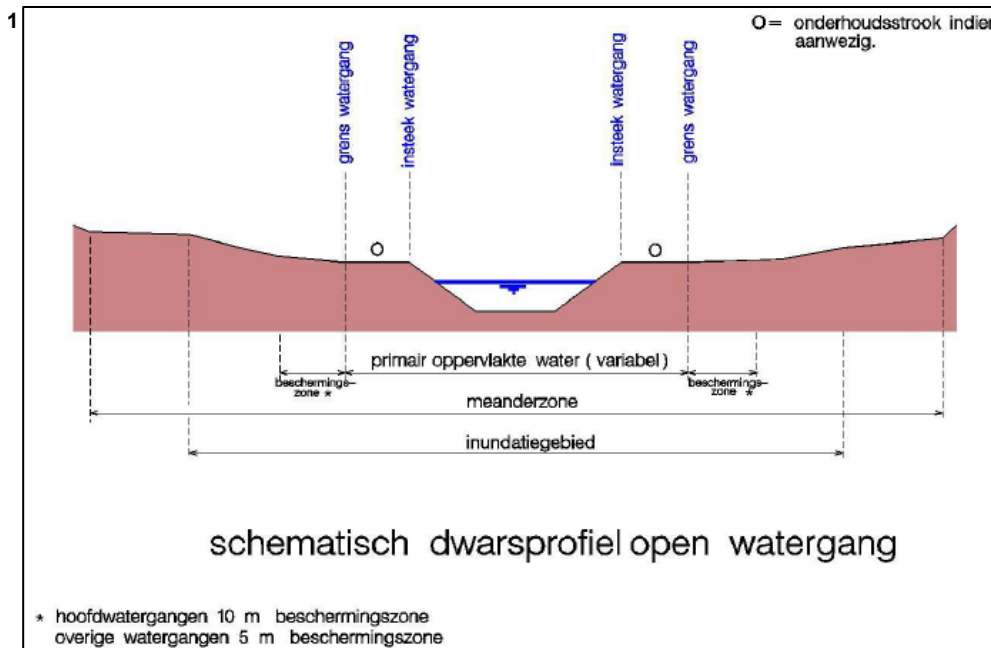
Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (zie 'verantwoording') en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen daarop hebben, maar ook om een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

### **Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2004-2007.**

Het Waterbeheersplan is het centrale beleidsplan van het waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de komende planperiode. Het is een plan op hoofdlijnen dat voortvloeit vanuit de vele beleidskaders die Europa, het Rijk en de provincie Limburg stellen.

1 watersysteemkaart  
Gulpen-Wittem  
waterschap Roer en  
Overmaas





Het bevat de doelstellingen van de watersystemen en waterketen in Limburg.

Om de beleidstaken uit te voeren beschikt het waterschap over verschillende instrumenten. De belangrijkste hiervan zijn de keur met bijbehorende legger.

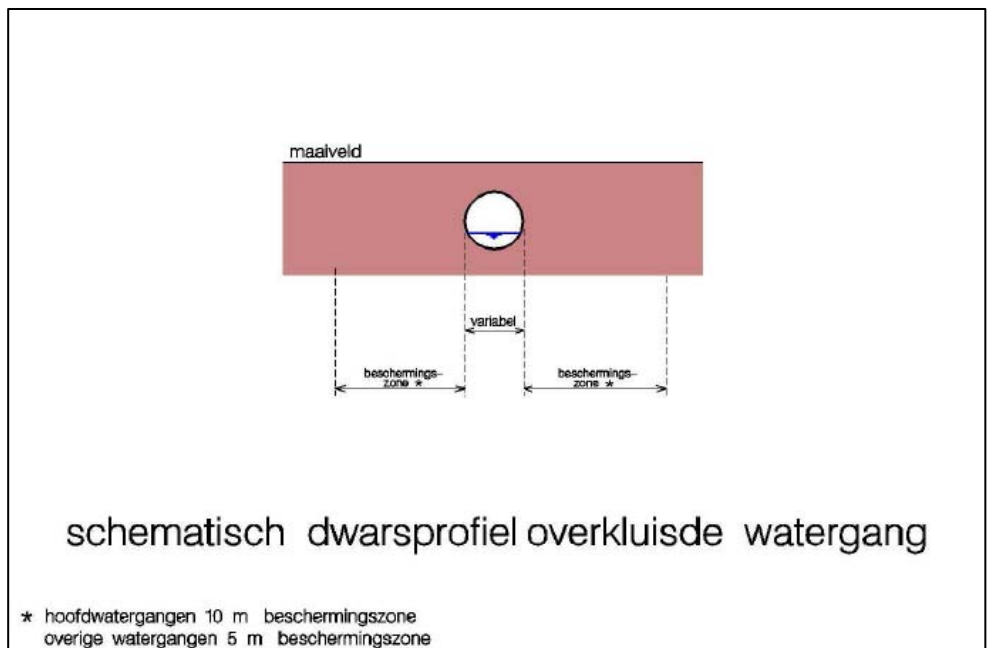
#### Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

Het waterschap Roer en Overmaas is verantwoordelijk voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen de gemeente Gulpen-Wittem. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur van het Waterschap Roer en Overmaas' van toepassing.

- 1 beschermingszone  
open watergang
- 2 keur waterschap

De Keur is een waterschapsverordening die geboden en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De keur omvat regels voor watergangen (beken en regenwaterbuffers) en waterkeringen (kaden en dijken). De regels geven duidelijkheid over wat wel en wat niet mag voor mensen die langs het water, wonen of die in, op of aan het water, een waterkering of een waterstaatswerk een activiteit willen uitvoeren. De keur stelt alleen regels voor oppervlaktewateren die niet behoren tot de wateren waarvoor het rijk verantwoordelijk is.





Binnen de gemeente Gulpen-Wittem zijn deze wateren niet gelegen.

Rondom elke primaire watergang is een beschermingszone opgenomen. Binnen deze zone mogen enkel bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang worden gebouwd.

De beschermingszone is afhankelijk van of het een hoofd- of overige watergang is respectievelijk 10 en 5 meter breed, gemeten vanaf de grens van de watergang (insteek of buitenzijde van de aanwezige onderhoudsstrook).

De beschermingszone heeft behalve voor het handhaven van de bereikbaarheid als 'nevenfunctie' om eventuele toekomstige herinrichtingen of verbeteringen (capaciteitsvergroting) mogelijk te houden.

#### **Legger van Waterschap Roer en Overmaas.**

De legger geeft aan waar de bepalingen van de keur van toepassing zijn. In de leggers zijn de waterkeringen en primaire wateren met bijbehorende werken, beschermingszones, meanderzones en inundatiegebieden opgenomen en weergegeven. Deze zoneringsen worden voor de volledigheid 1 op 1 overgenomen op de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan.

1 beschermingszone  
overkluisde watergang



### **Waterplan gemeente Gulpen-Wittem.**

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over een Stedelijk Waterplan (Kragten, 15 mei 2007). Doel van dit plan is om te komen tot een gezond en veerkrachtig stedelijk watersysteem voor mens en natuur. Het beantwoordt aan het actuele waterbeleid en draagt bij aan de gewenste belevingswaarde in de omgeving.

Het buitengebied maakt indirect onderdeel uit van dit plan.

### **Veiligheid en wateroverlast.**

De doelstelling van het thema veiligheid en wateroverlast is het herstel van veerkrachtige watersystemen. De hierbij gehanteerde toetsingscriteria hebben betrekking op:

- het voorkomen van afwenteling van hydrologische knelpunten;
- behoud en ontwikkeling van ruimte voor afvoer en berging in beekdalen, droogdalen, kwelgebieden en depressies.

De navolgende ruimtelijke ontwerprichtlijnen dragen bij aan het realiseren van de doelstelling:

- in beekdalen, droogdalen, kwelgebieden en depressies:
  - vermijden van nieuwbouw en infrastructuur;
  - vermijden uitbreiding bestaande bebouwing, tenzij mogelijkheden voor behoud waterberging;
  - vermijden aantasting oorspronkelijk reliëf;
  - vermijden nieuwe vestiging landbouw of uitbreiding bestaande landbouw, tenzij verbetering omgevingskwaliteit bij handhaving retentiecapaciteit;
  - zoeken mogelijkheden voor vergroting van de beschikbare bergingscapaciteit;
- het bestemmen van gronden voor infiltratievoorzieningen en waterbuffers;
- het beperken van de verhardingen (eventueel gebruik open verhardingen);
- het opnemen van een beschermingszone.

In het buitengebied van Gulpen-Wittem zal slechts zeer beperkt sprake zijn van uitbreiding van bebouwing of infrastructuur. Nieuwbouw en nieuwe in-



frastructuur zijn niet voorzien. In principe is nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf niet mogelijk. Mocht dit toch om een bepaalde reden noodzakelijk zijn dan alleen als dit het herstel van veerkrachtige watersystemen niet in de weg staat.

De in het buitengebied aanwezige gronden met daarop waterbuffers en bergingsbassins worden in het plan positief bestemd. De nog te realiseren buffers waarvan de ligging reeds bekend is, zijn eveneens positief bestemd. Mocht in de toekomst de aanleg van nieuwe buffers/bassins noodzakelijk worden, dan kan de onderliggende bestemming daartoe gewijzigd worden.

In het buitengebied is geen noemenswaardige uitbreiding van de verhardingen voorzien. Mocht uitbreiding toch noodzakelijk zijn, dan zullen bij voorkeur open verhardingen worden gebruikt.

De in het plan opgenomen meanderzone en inundatiezone dal fungeert als een beschermingszone voor de lager gelegen gebieden (beek- en droogdalen). Binnen deze dubbelbestemmingen is (uitbreiding van) bebouwing niet zondermeer mogelijk en zijn activiteiten die van invloed zijn op de (grond)waterstand aanlegvergunningplichtig.

#### **Adequate watervoorziening.**

Binnen het thema adequate watervoorziening staat het evenwicht van waterkwantiteit en kwaliteit met het neerslagpatroon en het gebruik van water voor andere functies centraal. De toetsingscriteria hierbij zijn:

- instandhouden van de handhaafbaarheid van de (natuurlijke) hydrologische randvoorwaarden;
- verhoging van de waterpeilen in de prioritair verdroogde gebieden, zoals aangeduid in het POL;
- behoud en herstel van de gewenste hydrologische situatie en vermindering van de ingrepen met negatieve hydrologische effecten in de bufferzones verdroging, zoals aangeduid in het POL.



Aan de orde zijn de volgende indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijnen:

- het bestemmen van functies die passen bij de (natuurlijke) hydrologische randvoorwaarden;
- het vermijden van bouwactiviteiten in de prioritair verdroogde gebieden en in de daaromheen gelegen bufferzones verdroging.

Eén van de uitgangspunten van het bestemmingsplan buitengebied is het creëren van een duurzaam nieuw evenwicht op basis van de onderste laag, dus ook gebaseerd op de hydrologische randvoorwaarden.

Binnen de gemeente Gulpen-Wittem bevinden zich geen prioritair of kansrijke verdroogde gebieden of daaromheen gelegen bufferzones.

#### **Natuurlijke watersystemen.**

De doelstelling van het thema natuurlijke watersystemen is de inrichting en het beheer van beken met een specifiek ecologische functie op het gewenste ecologische kwaliteitsniveau af te stemmen. Bijbehorende waterhuishoudkundige toetsingscriteria zijn:

- het waarborgen van voldoende ruimte en ontwikkelingsmogelijkheden voor watersystemen om aan het streefbeeld te voldoen;
- de aanduiding van beschermings- en meanderzones en inrichtingszones;
- behoud en zo mogelijk toename van het beektraject dat aan de gewenste inrichting voldoet.

De volgende indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijnen zijn opgesteld:

- het bestemmen van een bebouwingsvrije beschermingszone aan weerszijden van beken, alsmede indicatieve inrichtings- en meanderzones;
- voor beken het handhaven van de oorspronkelijke morfologie en het benutten van kansen voor herinrichting van beektrajecten.

Conform opgaven van het waterschap zijn in dit bestemmingsplan Buitengebied de watergangen positief bestemd en van een beschermingszone voorzien.



Voor de beken is ook de ruimte gecreëerd voor meandering. In het plan zijn de tracés, inclusief de geboden ruimte voor meandering positief bestemd.

### **Waterkwaliteit.**

Het thema waterkwaliteit heeft als doelstelling de kwaliteit van oppervlaktewater en sediment te verbeteren. De hierbij gehanteerde toetsingscriteria betreffen:

- de belasting van het oppervlaktewater met verontreinigende stoffen neemt af;
- de waterkwaliteit voldoet aan het Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) in 2006 en aan het Verwaarloosbaar Risico (VR) op langere termijn;
- het benutten van de mogelijkheden voor het terugdringen van (diffuse) belasting van het oppervlaktewater.



Voor het realiseren van de doelstelling worden de volgende indicatieve ontwerprichtlijnen gegeven:

- het toepassen van het pakket duurzaam bouwen, zoals het vermijden van het gebruik van onbehandelde uitlogende bouwmaterialen en straatmeubilair en van met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout, het vermijden van het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en het afstemmen van de inrichting van nieuwe gebieden op het voorkomen van onkruid, alsmede het voorkomen van bronnen van te veel voedingsstoffen langs wateren (uitwerpselen langs oevers, voeren eenden en vissen).

De principes van duurzaam bouwen worden ook door de gemeente Gulpen-Wittem onderschreven. Het toepassen van het pakket duurzaam bouwen zal dan ook waar mogelijk worden toegepast dan wel worden gestimuleerd.

**1 aanwezige ontheffingen**



### **Waterbeleving.**

Water draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. De volgende toetsingscriteria zijn aan de orde:

- het optimaal benutten van de landschappelijke en belevingswaarde van water;
- het behouden van cultuurhistorische en aardkundige waarden van watersystemen;
- het waarborgen van een functionele inrichting en beheer van water dat de ecologie van het watersysteem ter plaatse en stroomafwaarts bevordert.

Qua indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijn is sprake van:

- het opheffen van overkluizingen en andere belemmeringen voor de migratie (van vissen);
- het benutten en zichtbaar maken van beekdalen als waardevolle hoofdlijnen van het landschap;
- het vermijden van aantasting van het reliëf in beekdalen;
- het voorkomen van situaties die kunnen leiden tot risico's voor de volksgezondheid.

Bij de recente herinrichting van enkele beektrajecten zijn belemmeringen voor de migratie zoveel mogelijk ongedaan gemaakt.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan Buitengebied is het weer zichtbaar maken van de onderste laag, inclusief de oorspronkelijke waterhuishoudkundige situatie. De beekdalen vormen daar een belangrijk onderdeel van.

### **Grondwater.**

Grondwater krijgt of behoudt voldoende kwaliteit om te dienen als grondstof voor drinkwater. Daartoe zijn de volgende toetsingscriteria actueel:

- behoud en verbetering van de grondwaterkwaliteit, in het bijzonder in waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden;
- voorkomen van verdere verdroging van hydrologisch gevoelige natuurgebieden.



De navolgende ruimtelijke ontwerprichtlijnen dragen bij aan het realiseren van de doelstelling:

- het bestemmen van functies in afstemming met drinkwaterbelangen;
- het bestemmen van functies afstemmen op de hydrologische situatie;
- in waterwingebieden vermijden van het bestemmen van bebouwing die niet direct verbonden is aan de waterwinning en vermijden nieuwe of uitbreiding bestaande bedrijvigheid;
- in grondwaterbeschermingsgebieden geen nieuwe vestiging van risicodragende bedrijvigheid, uitbreiding van bestaande bedrijven onder strenge voorwaarden;
- het zoeken naar mogelijkheden voor duurzaam grondwaterbeheer, gericht op het langer vasthouden van gebiedseigen water en het tegengaan van schadelijke effecten.



In het bestemmingsplan zijn het waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied als dubbelbestemming met een afzonderlijk beschermingsregime met een verwijzing naar de Provinciale Milieuverordening opgenomen. Binnen beide gebieden zijn geen nieuwe bedrijfsvestigingen of uitbreiding van bestaande bedrijfsvestigingen voorzien.

Onderdeel van de recente herinrichting van enkele beekdaltrajecten was vergroting van de bergingscapaciteit, mede met het oog op het langer vasthouden van gebiedseigen water.

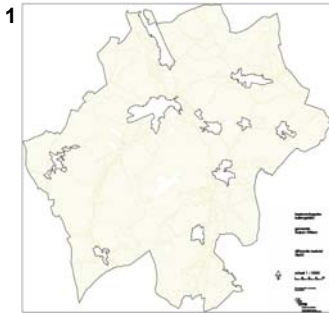
### **Erosie.**

De doelstelling aangaande erosie is het terugdringen van bodemerosie en wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Als toetsingscriterium geldt dan ook:

- vermindering van de bodemerosie en de daarmee gepaard gaande wateroverlast.

**1 differentiatievlak  
ontheffingwingebied  
en grondontheffing-  
beschermingsgebied**





Belangrijke ruimtelijke ontwerprichtlijnen in deze betreffen:

- het vermijden van aantasting van graften en holle wegen door grondwerkzaamheden;
- het vermijden van ontwateringwerkzaamheden in beek- en droogdalen, bronnen en bronzones;
- het voorkomen van erosiebevorderende functie(invulling) op met name steile hellingen.

Het in het plan opgenomen dubbelbestemming Waarde - Erosie bevat maatregelen om bodemerosie tegen te gaan. Daarnaast zijn in de afzonderlijke bestemmingen ook bepalingen opgenomen om erosie tegen te gaan, een en ander conform de daarover gemaakte afspraken tussen provincie en de landbouwsector, zoals vastgelegd in het convenant “versterking aanpak bodemerosie en wateroverlast 2000” en de “verordening HPA (Hoofdproductschap voor de akkerbouw) erosiebestrijding landbouwgrond”.

#### **Overleg waterbeheerder.**

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied is een Klankbordgroep ingesteld, waarin ook vertegenwoordigers van Waterschap Roer en Overmaas zitting hadden. Binnen dit verband hebben waterschap en zuiveringschap de mogelijkheid gehad kennis te nemen van de inhoud van het plan en hun standpunten daarbij kenbaar te maken.

#### **1 differentiatievlak erosie**

Daarnaast zijn het waterschap **Roer en Overmaas** en **Waterschapsbedrijf Limburg** afzonderlijk aangeschreven om hun belangen in het buitengebied van Gulpen-Witterm kenbaar te maken. Beide waterbeheerders hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

#### **Wateradvies.**

In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan Buitengebied voorgelegd aan het watertoetsloket. In het wateradvies. Het wateradvies is opgenomen in het deel procedure behorende bij dit bestemmingsplan.



## 12. Milieu als randvoorwaarde



### **Milieutoets.**

Het doel van de milieutoets is om de afzonderlijke milieuaspecten bij de diverse ruimtelijke plannen te kunnen beoordelen. Onderdeel van de milieutoets zijn een beschrijving van de actuele wet- en regelgeving op dit gebied (zie 'verantwoording') en een systematische afhandeling van mogelijk relevante milieuaspecten.

### **Milieubeschermingsgebieden.**

Door de provincie Limburg zijn als milieubeschermingsgebieden aangewezen:

- grondwaterbeschermingsgebieden;
- bodembeschermingsgebied;
- stiltegebieden.

Het beleid ten aanzien van deze aangewezen milieubeschermingsgebieden is vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV).

1 stiltegebied



De provincie Limburg kent ook aangeduide milieubeschermingsgebieden:

- provinciale ecologische structuur (EHS + POG);
- de gebieden van waaruit bepaalde activiteiten invloed kunnen hebben op de ecologische structuur (intrekgebied, stroomgebied, hydrologische bufferzone, ammoniakbufferzone).

Het beleid ten aanzien van de aangeduide milieubeschermingsgebieden is niet vastgelegd in de PMV, maar verwoord in bijvoorbeeld het POL.

Het grondwaterbeschermingsgebied Roodborn is geheel binnen de gemeente Gulpen-Wittem gelegen. De grondwaterbeschermingsgebieden De Dommel en Heer Voerendaal zijn voor een relatief klein gedeelte binnen het gemeentelijk grondgebied gelegen. In het bestemmingsplan buitengebied worden deze grondwaterbeschermingsgebieden als zodanig aangeduid met een verwijzing naar de regelgeving in de PMV. Het binnen het grondwaterbeschermingsgebied Roodborn gelegen waterwingebied is van een afzonderlijke differentiatievlak (waterwingebied) voorzien ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

De gehele gemeente Gulpen-Wittem is gelegen binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland. De doelstellingen en beleidslijnen met betrekking tot de nitraatproblematiek en het behoud van landschappelijke elementen zijn uitgangspunt. Ten aanzien van de nitraatproblematiek wordt aangesloten bij het rijksinstrument MINAS. In het bestemmingsplan zullen de landschapselementen beschermd worden met verwijzing naar de PMV.

De aanwezige stiltegebieden zijn in het bestemmingsplan Buitengebied als zodanig aangeduid onder verwijzing naar de PMV.



De ecologische structuur is in het bestemmingsplan Buitengebied onder een afzonderlijke dubbelbestemming (Waarde - Ecologie) gebracht. Hieraan zijn een aantal beschermende maatregelen gekoppeld, alsmede wordt de mogelijkheid geboden de onderliggende bestemmingen om te zetten in een natuurbestemming. Ter bescherming van de hydrologische waarden zijn de dubbelbestemmingen beschermingszone watergang, meanderzone, inundatiegebied, grondwaterbeschermingsgebied en waterwingebied opgenomen.

### **Geluid.**

Voor de grote industrieterreinen, spoor- en verkeerswegen is in de Wet geluidhinder een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering gekoppeld aan een systeem van grenswaarden. Het zoneren behelst het creëren van afstand tussen de geluidsbron en geluidsgevoelige bestemmingen. Binnen de geluidszone geldt een beperking voor de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Wordt aangetoond dat de geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde blijft, dan gelden geen beperkingen. De volgende geluidsoorten zijn van belang:

- wegverkeerslawaai;
- spoorwegen;

Wegverkeerslawaai is in het buitengebied van Gulpen-Wittem potentieel aan de orde in het geval een nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de onderzoekszone van een weg wordt geprojecteerd (nieuwe bedrijfswoning, omzetting naar burgerwoningen). Aan ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden die een en ander mogelijk maken is de voorwaarde gekoppeld, dat de geluidsbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verleende hogere grenswaarde.

Spoorweglawaai is aan de orde. Het betreft echter een recreatieve voorziening waarvoor geen bebouwingvrije zone aanwezig is.

Lawaai tengevolge van industrieterreinen komt in het buitengebied van Gulpen-Wittem niet voor.



1 miljoenenlijntje



### **Geur.**

Het aspect geur wordt gezien als een problematiek met een duidelijk ruimtelijke component: de effecten zijn ten dele uit te drukken in afstand (zoals geurcirkels). De projectie van een nieuwe geurgevoelige functie (hetzij door vestiging, uitbreiding of functiewijziging in een bestaand pand) dient getoetst te worden aan de geur-/stankregeling. Van belang zijnde geurbronnen betreffen:

- industriële geurbronnen (bedrijven, nutsfuncties);
- veehouderijen;
- glastuinbouwbedrijven.

Tijdens de planvoorbereiding zijn de van toepassing zijnde zoneringen in beeld gebracht. Het plan voorziet niet in het rechtstreeks toelaten van geurgevoelige bestemmingen binnen de aanwezige zoneringen. Aan ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden die een en ander mogelijk maken is de voorwaarde gekoppeld, dat bij de nieuwe bestemming een aanvaardbaar (woon)milieu moet kunnen worden gerealiseerd.

De invloed van veehouderijen op de omgeving is geregeld via de diverse milieuvergunningen. In de huidige situatie doen zich geen knelpunten voor. Uitbreiding van veehouderijen is alleen mogelijk als daar ook qua milieuvergunning de ruimte voor kan worden geboden. Het plan voorziet daarnaast niet in het rechtstreeks toelaten van stankgevoelige bestemmingen binnen de aanwezige stankcirkels. Ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden zijn ook hier slechts onder voorwaarden toepasbaar. Glastuinbouwbedrijven zijn in het buitengebied van Gulpen-Wittem niet aanwezig.

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

### **Lucht.**

Ten aanzien van het aspect lucht is het streven de basiskwaliteit, uitgedrukt in het Maximaal Toelaatbaar Risiconiveau, te bereiken.



Op termijn wordt gestreefd naar het bereiken van het Verwaarloosbaar Risiconiveau. Daartoe is van belang:

- reductie van de emissie van verontreinigende stoffen als  $\text{NO}_x$ ,  $\text{SO}_2$ , zwevende deeltjes, lood, benzeen, koolmonoxide, zware metalen, PAK's en ozon.

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe functies, die een toename van de emissie van genoemde verontreinigende stoffen tot gevolg hebben. Beperkte uitbreiding en omschakeling zijn wel mogelijk. Door middel van milieuvergunningen zullen voorwaarden gesteld worden om ook in deze gevallen de emissie van verontreinigende stoffen aan banden te leggen.

#### **Externe veiligheid.**

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI); de normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (deze worden t.z.t. in een AMvB vastgelegd). Er is sprake van een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarde (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid. De normen gelden bij het verlenen van milieuvergunningen en het vaststellen van ruimtelijke plannen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico.





Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

In het kader van de planvoorbereiding zijn de aanwezige risico's/gevaarbronnen geïnventariseerd. Qua inrichtingen beperken deze zich tot de aanwezigheid van een tankstation met lpg, enkele agrarische en horecabedrijven. Binnen de bijbehorende zoneringen zijn geen nieuwe ontwikkelingen, nieuwe kwetsbare objecten, voorzien. Ook is geen sprake van een onaanvaardbare bestaande situatie. Wanneer er in de toekomst binnen de risicocontouren nieuwe bedrijfs- of burgerwoningen worden gerealiseerd, zal een onderzoek naar de risico's in het kader van externe veiligheid uitgevoerd moeten worden.

Transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen komen in het buitengebied van Gulpen-Witterm niet voor, anders dan over de provinciale wegen. De intensiteiten van deze transporten zijn niet zodanig, dat deze onaanvaardbare risico's met zich meebrengen. Rond de geïnventariseerde leidingen (zie deel verantwoording, hoofdstuk Infrastructuur) zijn toetsings- of veiligheidsafstanden aangeduid, waarbinnen de aanwezigheid van bepaalde functies moet worden afgewogen. Voor de leiding van de gasunie is deze toetsingsafstand gelijk aan het direct vrijwaringszone van 4 meter. Voor de brandstofleiding is dit 32 meter uit het hart van de leiding. Hiervoor geldt de circulaire van het ministerie van VROM alsmede de NEN 3650.

Vuurwerkopslagplaatsen komen in het buitengebied niet voor.

Overzicht risicobronnen met bijbehorende contour

1. Tankstation Total, Valkenburgerweg 34 te Wijlre, risicocontour ondergrondse installatie 17 m
2. Brand Bierbrouwerij BV, Brouwerijstraat 2 te Wijlre, risicocontour vat 85 m, risicocontour ammoniakleiding 60 m, risicocontour machinekamer 85 m
3. Esso tankstation, Rijksweg 70 te Gulpen, risicocontour ondergrondse installatie 30 m
4. van d Weijer en Zn VOF, Rijksweg 278 te Wittem, risicocontour vulpunt 40 m, risicocontour lpg-aflieverinstallatie 15 m, risicocontour lpg-reservoir 25 m
5. Veehouderij van Wersch, Hommerig 1 te Gulpen, risicocontour bovengrondse tank 20 m
6. paarden- en rundveehouderij V.d. Heijden, Terzietterweg 16 te Epen, risicocontour bovengrondse tank 20 m
7. Veehouderij Mulleneers, Plaatweg 8 te Epen, risicocontour bovengrondse tank 20 m
8. Melkrundveehouderij VanderHeijden, Terzietterweg 15 te Epen, risicocontour bovengrondse tank 20 m
9. Hoeve de Eik, 't Veld 4 te Epen, risicocontour bovengrondse tank 20 m



**Bodem.**

Tijdens de planvoorbereiding dient de vraag beoordeeld te worden of de bodem geschikt is om de op basis van het bestemmingsplan toe te kennen functies te vervullen. Daartoe moet inzicht gegeven worden in de bodemkwaliteit van locaties voor:

- nieuwe bestemmingen;
- bestemmingen die nog niet zijn verwezenlijkt.

Voor de locaties waar dit aan de orde is, zal historisch bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Bij gemeentelijke initiatieven zal de gemeente dit onderzoek uitvoeren. Bij particuliere initiatieven zal de particulier dit onderzoek zelf moeten uitvoeren. Voorafgaande aan de bouwvergunningverlening dient door de desbetreffende aanvrager zo nodig een bodemonderzoek te worden overlegd.

Het bestemmingsplan is een conserverend plan. De bestaande situatie wordt hierin bevestigd. Nieuwe ontwikkelingen waarvoor nog geen planologische procedure is gevoerd, zijn in het plan niet meegenomen. In het kader van het bestemmingsplan hoeven dan ook geen bodemonderzoeken uitgevoerd te worden.

Daar waar in de toekomst gebruikt wordt gemaakt van een in de regels opgenomen wijzigingsbevoegdheid zal in dat kader, op het moment van de ontwikkeling, een bodemonderzoek naast eventuele andere noodzakelijke onderzoeken overlegd moeten worden.



## 13. Toetsing aan provinciaal en gemeentelijk beleid



Zie het deel verantwoording voor een uitgebreide toets aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid.

### Het POL als toetsingskader.

Vergelijking van het plan met de in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) aangegeven kwaliteitsprofielen en perspectieven laat zien dat deze in hoofdlijnen grotendeels met elkaar in overeenstemming zijn:

- de gebieden met overwegend perspectief 4 (vitaal landelijk gebied) en slechts plaatselijk perspectief 3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen) zijn in het plan hoofdzakelijk bestemd tot “agrarisch gebied”;
- omgekeerd zijn de gebieden met overwegend perspectief 3 en slechts plaatselijk perspectief 4 in het plan hoofdzakelijk bestemd tot “agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden”;
- de in perspectief 1 (Ecologische Hoofdstructuur EHS) gelegen bestaande natuurgebieden, alsmede de in perspectief 2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen POG) binnen de planperiode te realiseren natuurgebieden zijn bestemd tot “natuur”;
- de overige binnen perspectief 2 gelegen gronden worden beschermd via de dubbelbestemming “Waarde - Ecologie”. De onderliggende bestemmingen kunnen gewijzigd worden in de bestemming “natuur”;
- de gebieden met “hydrologisch gevoelige natuurgebieden” en “beekdalen en laagtes buiten het Maasdal”, zoals aangeduid in het POL2006, worden beschermd door de dubbelbestemming “Waarde - Ecologie”.

1 kaart 1 Perspectieven, POL2006

Afwijkende zaken tussen POL2006 en bestemmingsplan betreffen:

- binnen het gehele buitengebied zijn in principe nieuwe recreatieve ontwikkelingen mogelijk. Echter de hieraan te stellen voorwaarden maken vestiging in/nabij natuurgebied weinig waarschijnlijk en in puur agrarisch gebied niet voor de hand liggend. De te respecteren voorwaarden moeten de aanwezige waarden (landschap, water, stilte, grond-



water) beschermen en tot ruimtelijke verbetering leiden;

- de opgenomen agrarische bouwblokken zijn in veel gevallen overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, hoewel niet altijd concrete plannen van de desbetreffende agrariërs daartoe aanleiding gaven. De gemeente Gulpen-Wittem wil de agrarische sector echter nu en in de toekomst de nodige mogelijkheden bieden om te kunnen overleven. Derhalve zijn in principe de huidige uitbreidingsmogelijkheden intact gelaten. Alleen als bedrijven hebben aangegeven geen behoefte aan uitbreiding te hebben is de bouwkevel conform de BOM+-bepalingen ingekrompen.

#### **Toets aan gemeentelijk beleidskader.**

Het gemeentelijk beleid, zoals neergelegd in het bestuurlijk programma 2006-2010, is uitgangspunt geweest voor het bestemmingsplan. Die zaken uit het bestuurlijk programma, die in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden, zijn in het plan opgenomen.

Uit de structuurvisie Gulpen-Wittem zijn de streefbeelden zoveel als mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan maakt onder voorwaarden het oprichten van bebouwing en beplanting mogelijk en geeft daarbij de nodige regels. De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is sterk afhankelijk van de verschijningsvorm van die bebouwing en beplanting.

Daarnaast is het streven om de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden te behouden en duurzaam te ontwikkelen met een afname voor de belasting voor het milieu. Binnen het bestemmingsplan is het onder voorwaarden toegestaan om binnen bestaande beschermde bebouwing een ruimere functie uit te oefenen.



1



#### **De aansluiting op de omgeving.**

De gemeente Gulpen-Wittem zorgt met het bestemmingsplan buitengebied voor aansluiting op de omgeving. Het plan spoort in hoofdlijnen met de perspectieven uit het POL, waardoor aansluiting plaatsvindt met de aangrenzende gemeenten, Margraten, Valkenburg aan de Geul, Simpelveld en Vaals. In zuidelijke richting grenst het buitengebied aan het in België gelegen buitengebied. Vooralsnog vindt hierop geen afstemming plaats.

1 richting België



## 14. Haalbaarheid



### **Economische uitvoerbaarheid.**

De belangrijkste financiële consequenties inzake het beleid voor het buitengebied zijn verbonden aan de verwerving van gronden.

Voor de gemeente is verder een belangrijke rol weggelegd als intermediair om de benodigde middelen bij elkaar te brengen ter verwezenlijking van de gewenste ontwikkelingen. De ministeries van LNV en VROM, alsmede de provincie Limburg dragen op diverse wijzen financieel bij aan ontwikkelingen in het buitengebied. Daarnaast worden op euregionaal niveau de nodige bijdragen en subsidies verstrekt.

De binnen de planperiode te realiseren natuurgebieden, zijn reeds als zodanig bestemd. Natuurmonumenten beschikt echter over voldoende gronden om binnen de planperiode door middel van grondruil, de benodigde gronden in eigendom te kunnen verkrijgen.

De in het buitengebied aan de orde zijnde ontwikkelingen in de vorm van uitbreidingen dan wel nieuwvestigingen betreffen particulier initiatief. De kosten voor verwezenlijking van deze ontwikkelingen worden gedragen door de desbetreffende particulieren.

### **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.

1 impressie buitengebied

2 idem



Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan buitengebied is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan buitengebied hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

#### **Maatschappelijke haalbaarheid.**

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in eerder vastgestelde gemeentelijke beleidsdocumenten, zoals het bestuurlijk programma 2006-2010 en de structuurvisie Gulpen-Wittem. Deze stukken zijn destijds uitvoerig besproken dan wel onderwerp van inspraak geweest. Daaruit is een brede instemming met het voorgenomen beleid vanuit de bevolking en de politiek naar voren gekomen.

Over de hoofdlijnen van beleid is in een eerder stadium reeds consensus bereikt. Dit bestemmingsplan vormt de concretisering en detaillering van die hoofdlijnen. Daarbij zijn tijdens de planvoorbereiding ook de belanghebbenden in het buitengebied, zoals de burgers, de plaatselijke LLTB en natuur- en milieuorganisaties betrokken.

Het bestemmingsplan zal verder de normale bestemmingsplanprocedure doorlopen. Hierbij wordt een ieder in de gelegenheid gesteld op de voorgestelde ontwikkelingen te reageren en zijn/haar standpunt naar kenbaar te maken.



## 15. Handhaving

### Illegale situaties.

Onderdeel van de voorbereiding van een bestemmingsplan is ook de aanpak van in het verleden op illegale wijze tot stand gekomen situaties. Daartoe staan globaal drie mogelijkheden open:

- het legaliseren van de situatie. De situatie is weliswaar op illegale wijze tot stand gekomen, maar past binnen de huidige inzichten. Een positieve bestemming is mogelijk (overigens is dan alleen het gebruik gelegaliseerd en niet de bebouwing, hiervoor is een bouwvergunning noodzaak);
- het onder het overgangsrecht laten vallen van de situatie, in gevallen waarin legalisatie niet mogelijk is, maar niet handhavend wordt opgetreden doordat de strijdigheid in de toekomst zal worden opgeheven (sterfhuisconstructie);
- het handhavend optreden tegen de illegale bouwen/of gebruikssituatie, dat gericht is op beëindiging van die illegale situatie.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied zijn met name de volgende op illegale wijze tot stand gekomen situaties aangetroffen:

- diverse bouwwerken;
- nevenactiviteiten binnen bestemmingen zonder de benodigde ontheffing daartoe.

In principe zal handhavend worden opgetreden. Echter in een aantal gevallen zijn er bijzondere omstandigheden aanwezig, op grond waarvan moet worden afgezien van handhavend optreden. Die bijzondere omstandigheden zijn:

- legalisering van de illegale situatie is mogelijk;
- vanwege het tijdsverloop zou handhavend optreden onredelijk zijn.

In voornoemde gevallen wil/kan de gemeente Gulpen-Wittem voor deze bouwwerken alsnog een bouwvergunning verlenen, mits aan een aantal voorwaarden gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wordt voldaan. Wordt geen gebruik gemaakt van de regeling, dan blijft sprake van een illegale situatie, waartegen handhavend zal worden opgetreden.



1

1 **gulpenerberg**



Tegen de nevenactiviteiten wordt niet handhavend opgetreden. Het betreft activiteiten, die direct of via ontheffing passen binnen de regelgeving, zoals die in dit bestemmingsplan is opgenomen. Bij ontheffing zal in voorkomende gevallen de desbetreffende ondernemer gevraagd worden alsnog ontheffing voor de activiteiten aan te vragen.

#### **Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen.**

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elke regel moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de verschillende bestemmingen, kan op eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar bebouwing- en gebruiksregels worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

#### **Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan.**

Na het van kracht worden van dit bestemmingsplan voor het buitengebied van Gulpen-Wittern moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksregels voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksregels voor gronden en opstallen;
- de bebouwingsregels: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een bouwvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels;
- de inpassingsregels: de bouw van bouwwerken en inrichting van percelen overeenkomstig een inpassingsplan (bijvoorbeeld bij de bouw van kleine stalletjes in het buitengebied).



- aanlegvergunningen: opgetreden moet worden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die aanlegvergunningplichtig zijn maar zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd.

De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (via artikel 125 van de Gemeentewet en/of via afdeling/hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht) is dan wel wordt de komende jaren vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Gulpen-Wittem.

Het handhavingsbeleid binnen de gemeente beperkt zich tot op heden op het vergunninggericht werken. Voor de komende jaren zal dit uitgebreid worden naar het objectgericht en gebiedsgericht werken. Het vergunningsgericht handhaven is vastgelegd in het Handhavingsbeleid gemeente Gulpen-Wittem, Bouwen ruimtelijke regelgeving Limburg 2008-2011 (vastgesteld 6 maart 2008).

Bij het nemen van handhavingbesluiten wordt dus getoetst aan de handhavingnota. Daarnaast is het van belang dat de regelingen uit het bestemmingsplan bekend zijn bij de bewoners en gebruikers van opstallen en gronden. Ruime publicitaire aandacht in het kader van vaststelling en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daar aan bij.

#### **Aanschrijvingen.**

De aanschrijvingen in het kader van het gemeentelijke handhavingsbeleid zullen conform de regelingen uit de bijbehorende beleidsnota worden uitgevoerd.

#### **Overgangsrecht.**

De regelingen in het overgangsrecht zijn in de Wro, die ingegaan is per 1 juli 2008, vastgelegd. De gemeente zal zich aan de standaard overgangsregels, zoals vastgelegd in paragraaf 3.2 van het Bro, conformeren. Daarbij is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als toetsingsmoment van belang.





### Algemeen

De gemeente Gulpen-Wittem streeft ernaar, binnen de kwaliteitskaders van dit plan, zoveel mogelijk rechtstreekse gebruiksvormen en bouwtitels in het bestemmingsplan te verankeren. Daartoe is, vaak op perceelsniveau, bezien wat kan en wat niet kan. Aan rechtstreekse toelating worden wel, voor zover nodig, voorwaarden gesteld om te komen tot win-win situaties. Per saldo moet in het buitengebied sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitsverbetering of behoud van de bestaande kwaliteit voor de toekomst (verduurzaming).

Nimmer pretendeert de gemeente met deze rechtstreekse regeling volledig te zijn. De dynamiek in het buitengebied kan immers verrassend groot zijn. Wel zijn in de thans voorliggende regeling alle voorzienbare verandering en bijvoorbeeld in de agrarische sector, plattelandsvernieuwing, versterking van het toeristisch aanbod, landschapsontwikkeling en op het gemeentelijk schaalniveau toegesneden provinciaal beleid, meegenomen.

Alhoewel in wezen het plan een beheersplan is, is er veel dynamiek ingebouwd. De gemeente beoogt met dit plan dus, naast de rechtstreekse mogelijkheden, binnenplanse flexibiliteit te bereiken. Uiteraard ook hier onder de voorwaarde, dat sprake is van win-win situaties, gericht op ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Bij het niet naleven van beleid zal de handhavingsnota van de gemeente Gulpen-Wittem worden gevolgd.

1 plateau Eys





### **Differentiatie in agrarisch gebruik: A en AW-NL.**

De gemeente biedt ruimte voor continuering van de bestaande agrarische gebruiksactiviteiten. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden blijven intact, met name voor minder milieu belastende productierichtingen.

Nieuwe niet-grondgebonden productierichtingen, zoals intensieve veehouderij en glastuinbouw, worden uitgesloten.

De gemeente erkent de belangrijke positie van de landbouw in het open deel van het buitengebied. Daarbij wordt aangesloten op de vigerende regeling en op de visie van de provincie naar de indeling in het perspectief P4: Vitaal landelijk gebied. Binnen dit perspectief is de landbouw bepalend voor de inrichting en verdere ontwikkeling. Ter nadere nuancering wordt onderkend dat het bedrijven van economisch rendabele landbouw, veeteelt en tuinbouw steeds moeilijker wordt.

Door de bestemming “agrarisch” (A) conform de vigerende regeling over te nemen, is slechts sprake van beperkte belemmeringen voor de landbouw. Bestrijding en voorkoming van erosie en wateroverlast, bescherming van bodem- en waterhuishoudkundige situatie en bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden vragen plaatselijk, beperkende maatregelen.

**1 impressie buitengebied**



De gemeente zet met de bestemming “agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden” (AW-NL) 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.

De bestemming AW-NL sluit in grote lijnen aan op het provinciale beleid, zoals verwoord onder de perspectieven P2: Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) en P3: Veerkrachtige watersystemen. P2 biedt ruimte voor een op het landschap georiënteerde landbouw, binnen perspectief P3 is ruimte voor ontwikkeling van (grondgebonden) land- en tuinbouw, in combinatie met landschapontwikkeling.

#### **A/AW-NL: duurzaam agrarisch grondgebruik.**

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 dien-aangaande is overeenkomstig de POL-uitwerking BOM+. Bij uitbreiding en/of verplaatsing van bouw-kavels is een tegenprestatie gericht op verbetering van de gebiedskwaliteit verplicht. Daarnaast zijn tegenprestaties verplicht bij nieuwvestiging, bij overschrijding van de maximale bouwkelmaat 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.

Ook is hier ruimte voor VORm beleid, waartoe door de gemeente niet alleen bouwen voor wonen, maar ook andere stedelijke functies worden gerekend. Dit dient dan wel gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering en tegenprestatie, vergelijkbaar met de regeling bij BOM+.



Daarbij dienen deze ontwikkelingen wel gelegen te zijn in een lint of cluster. Bij solitair gelegen panden wordt een terughoudend beleid gevoerd.

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.



1

#### **A/AW-NL: teeltondersteuning.**

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 binnenplanse ontheffing.

Bestaande boogkassen, toegelaten op basis van het vigerende bestemmingsplan, mogen worden gehandhaafd, voor zover landschappelijke inpassing daarvan gewaarborgd is, op een wijze die overeenstemt met op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek.

Hagelnetten en teeltondersteunende voorzieningen worden niet bij voorbaat al uitgesloten in bepaalde delen van het buitengebied. Ontheffing 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 aangetast, 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.

1 **fruitboemen**



1



**A/AW-NL: medegebruik agrarische gronden.**

De bestaande ontsluitingsstructuur wordt gehandhaafd. De bestaande wegen worden qua maatvoering afgestemd op de agrarische functie dan wel de functie van aangrenzende bestemmingen. De aanleg van nieuwe wegen wordt niet noodzakelijk geacht.

**1 picknickplaats**

In het kader van recreatief medegebruik wordt gestreefd naar uitbreiding van de padenstructuur ten behoeve van het langzaam verkeer en realisering van aanvullende eenvoudige recreatieve voorzieningen, zoals bewegwijzering. Het gebruik van de gronden als kampeerterrein wordt niet toegelaten. Beleid ter vervanging van de WOR wordt parallel aan dit bestemmingsplan ontwikkeld.

Indien de belangen van bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast wezenlijk worden bedreigd door bepaald landbouwkundig gebruik, geniet de functie ten behoeve van het bestrijden en voorkomen van erosie en wateroverlast prioriteit. Het landbouwkundig gebruik dient te worden afgestemd op de bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast. Hierbij mag de landbouwkundige functie niet meer dan noodzakelijk worden beperkt.



**A: landschappelijke waarden-openheid.**

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

**AW-NL: landschappelijke en natuurlijke waarden.**

Door de grotere hoeveelheid randvoorwaarden, neemt de waarde voor de moderne landbouw af, maar nemen tegelijkertijd de kansen voor plattelandsvernieuwing toe. Daarbij wordt met name uitgegaan van landschapsbeheer, waterbeheer en op landschapsbeleving gerichte toeristisch-recreatieve activiteiten. Eveneens ontstaat hierbij ruimte voor nieuwe ruimtegebruikers.

De gemeente Gulpen-Wittem is voornemens rekening te houden met concreet ruimtegebruik door burgers, daar waar de agrarische ondernemer terugtreedt. In de meeste gevallen zijn dit burgers met hobbymatige (agrarische) activiteiten.

De met dit hobbymatig (agrarisch) gebruik gepaard gaande vraag om kleine gebouwen vraagt om regulering (paardenstallenbeleid). Realisering van kleine gebouwen (berging en schuilgelegenheid) is toegestaan op percelen met een van het oorspronkelijke agrarische gebruik afgeleid gebruik: het houden van dieren en/of het telen van producten.



Bij het oprichten van kleine gebouwen moeten compensatie van in het geding zijnde waarden en landschappelijke inpassing voorafgaand zijn gewaarborgd. Compensatie kan zowel sloop van bestaande (vervallen) bebouwing als landschapsinrichting zijn.

Onder landschappelijke inpassing wordt verstaan de bouw van inpasbare kwalitatief hoogwaardige bebouwing en het aanbrengen van beplanting op een wijze die aansluit op de in de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek.

De AW-NL gebieden spelen plaatselijk een rol bij de realisering van de ecologische structuur. Middels een binnenplanse wijziging is natuurontwikkeling mogelijk (dubbelbestemming "Waarde - Ecologie"). Zou dit rechtstreeks, en zonder aanduiding van de financiële haalbaarheid, zijn toegestaan dan kan natuurontwikkeling de rechtspositie van derden (bestaande bedrijven) afzwakken.

Behoud en herstel van archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle elementen en het historisch patroon van verkaveling, ontsluiting en kleine landschapselementen, waartoe ook de recent aangeplante en nog aan te planten hoogstamboomgaarden rond de kernen worden gerekend, is uitgangspunt. Herstel van kleine landschapselementen wordt mogelijk gemaakt middels wijziging (dubbelbestemmingen "Waarde - Ecologie" en "Waarde - Erosie").

Graften, holle wegen, boomgaarden, archeologische warden, cultuurhistorisch belangrijke zaken, komen in het (digitale) kaartbeeld tot uitdrukking en genieten bescherming middels een aanlegvergunningstelsel.

Ter bescherming van aangrenzende natuurlijke en landschappelijke waarden wordt gestreefd naar het in beginsel weren van verdere bebouwing op gronden, gelegen binnen de dubbelbestemming "Waarde - Ecologie".



**A/AW-NL kleinschalig medegebruik: A/AW-NL (kl).**

*(burgergebruik buitengebied)*

De gemeente Gulpen-Wittern is voornemens rekening te houden met concreet ruimtegebruik door burgers, daar waar de agrarische ondernemer terugtreedt. Concrete voorbeelden zijn schapen- en paardenweiden, volkstuinten en spontane vergroting van het aan het eigen perceel gelegen siertuinen met inheemse beplanting (geen exoten/gebiedsvreemde beplanting). Tevens zijn ter plaatse bestaande manegebakken toegestaan.

Derhalve is voor bestaande situaties en voor gebieden die aan het economisch/exploitatie technisch landbouwkundig gebruik onttrokken zijn, deze afzonderlijke bestemming toegekend.

Binnen deze bestemming worden middels een ontheffing eisen gesteld aan gebouwen en bouwwerken, zowel naar plaats, naar omvang als naar materiaalgebruik. Omdat het concrete zaken in het buitengebied betreft is ook een "nadere eisen-regeling" in het leven geroepen en is altijd welstandstoezicht van toepassing.

Gebouwtjes (berging en schuilgelegenheid) mogen niet groter zijn dan 12m<sup>2</sup>. Gebouwtjes en materialen (terreinafscheidingen, beplanking van een buitenmanege) dienen van hout te zijn. Siertuinen mogen geen bebouwing, bouwwerken en/of verharding bevatten.

**Agrarisch-Bedrijf: A-B.**

De gemeente Gulpen-Wittern richt haar beleid op duurzame voortzetting van agrarische bedrijven en bedrijfsvoering. Daarmee komen twee soorten bedrijfskavels in beeld.

Bij de eerste categorie is het beleid gericht op voortzetting in de huidige vorm. Binnen deze bestaande bouwkevel is veelal voldoende ruimte beschikbaar voor:

- het realiseren van concrete plannen en/of het bieden van perspectief bij potentiële bedrijfsopvolging;



1



- het omschakelen naar minder milieu belastende productietechnieken;
- het verplaatsen van bedrijfsonderdelen die hinder veroorzaken, zoals stallen, mestopslag, brandstofopslag en machineberging;
- het vergroten van de afstand tot niet-agrarische bebouwing;
- schaalvergroting ten behoeve van extensivering;
- het verbeteren van het welzijn van dieren.

Het gemeentelijke beleid is gericht op behoud van bestaande rechten. De BOM+ regeling is dan wel als nadere eisen stelsel opgenomen.

Om al zoveel mogelijk indachtig de BOM+ visie te werken, zijn de bouwkvelds waar nodig opnieuw vormgegeven aan de hand van de feitelijke situatie (inpassing in verkaveling, aanpassing aan hoogteverschillen en beplantingspatronen).

**1 agrarisch bedrijf  
aan de Rijksweg**

Uitbreiding van de bestaande agrarische bouwkveld is alleen mogelijk na het doorlopen van de BOM+procedure. Hetzelfde geldt voor de vestiging van een nieuwe agrarische bouwkveld. Via wijziging kan uitbreiding of nieuwvestiging mogelijk gemaakt worden. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat wordt aangetoond dat hergebruik van een vrijkomende agrarische bouwkveld geen optie is.

Bij de tweede categorie is ombouw en/of afbouw aan de orde. In het plan zal aan de grootte van de bouwkveld het toekomstperspectief kunnen worden afgelezen. Bij het bepalen van de omvang van de bouwkveld zijn de volgende afwegingen gemaakt:

- de omvang van de huidige bouwkveld;
- bedrijfsinformatie over de toekomst;



- de fysiek beschikbare ruimte;
- de randvoorwaarden voor het bereiken van de gewenste kwaliteit;
- de uitvoerbaarheid.

Voorzover geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf, is naar een passende bestemming gezocht. Voor totale ontmanteling (op zich al winst) is het flankerend beleid, zoals in de RvR regeling van toepassing en/of het bereiken van milieuwinst op zich.

### **A-B: bedrijfsvoering.**

Bij omschakeling van productierichting wordt gestreefd naar actualisering van de ruimtelijke voorwaarden vanuit de milieuwetgeving, teneinde het aangrenzende woon- en leefmilieu alsmede de natuur in het algemeen te vrijwaren van een toename van ongewenste invloeden.

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven met een (deels) niet-grondgebonden bedrijfsvoering wordt uitgesloten. Onder nieuwvestiging wordt in deze ook verstaan omschakeling naar een (deels) niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering op een reeds bestaande agrarische bouwkaavel, waar nog geen niet-grondgebonden bedrijfsvoering is gevestigd.

Bedrijfssplitsing is toegestaan onder voorwaarde dat:

- de noodzaak ten behoeve van de veiligstelling van het gezinsinkomen per bedrijf is aangetoond door middel van bedrijfsplannen voor beide bedrijven;
- na de splitsing 2 volwaardige agrarische bedrijven resteren;
- niet in strijd wordt gehandeld met het beleid voor het A- en AW-NL-gebied.

Per volwaardig bedrijf wordt één bedrijfswoning toegestaan, mede te gebruiken ten behoeve van mantelzorg en huisvesting van de rustende boer. De bedrijfswoning mag pas worden gebouwd nadat bedrijfsbebouwing is gerealiseerd in een dusdanige omvang, dat sprake is van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering. Een tweede agrarische bedrijfswoning wordt niet toegestaan.



1



### **A-B: BOM+.**

Ten behoeve van het duurzaam agrarisch grondgebruik is het beleid gericht op een duurzame en flexibele agrarische structuur. Bedrijfsontwikkelingen worden toegestaan door maatwerk te leveren ten aanzien van de invulling van het bouwblok en deze gepaard te laten gaan met een verbetering van de gebiedskwaliteit.

Het beleid dienaangaande is vastgelegd in de “POL-uitwerking BOM+”. Invulling van bedoeld beleid vindt plaats op basis van het verplichte basispakket en de tegenprestatie (sloop en waterhuishouding).

Concretisering van het beleid geschiedt in het kader van bouwaanvragen. Uitgangspunt daarbij vormt het verplicht basispakket; een nulniveau waaraan iedere aanvraag dient te voldoen.

### **1 impressie buitengebied**

Dit basispakket maakt deel uit van de normale vereisten waaraan een bedrijf zich moet houden. Daarnaast zijn tegenprestaties verplicht bij uitbreidingen van de bebouwing of verharding en bij het aantasten van bijzondere omgevingskwaliteiten.

De tegenprestaties dienen in redelijke verhouding te staan tot de aard en de omvang van de ingreep en gericht te zijn op verbetering van de omgevingskwaliteit. In een daartoe strekkend plan dient een en ander vast te zijn gelegd.



### **A-B: niet-agrarische activiteiten.**

Niet-agrarische activiteiten zijn onder voorwaarden, naast de agrarische bedrijfsdoeleinden, 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 zoals theeschenkerijen en culturele activiteiten zoals natuurcursussen en exposities en/of daarmee vergelijkbare activiteiten, mag worden uitgeoefend, mits:

- de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten;
- de activiteiten binnen de bestaande bouwmassa kunnen worden uitgevoerd. Alleen wanneer de noodzaak daartoe is aangetoond is uitbreiding of vervangende nieuwbouw van bestaande bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak toegestaan, mits daardoor geen cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing verloren gaat en de uitbreiding in het landschap past;
- de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- de activiteiten landschappelijk goed inpasbaar zijn en omliggende natuurlijke en landschappelijke waarden en belangen niet onevenredig schaden;
- de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en parkeren op eigen terrein wordt opgelost;
- boerderijverkoop onderdeel uitmaakt van een functionerend agrarisch bedrijf en wordt beëindigd bij beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- boerderijverkoop uitsluitend betreft de verkoop van in hoofdzaak op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan op andere agrarische bedrijven geproduceerde of bewerkte agrarische producten en bijdraagt tot ketenverkorting in het algemeen.

Uitbreiding van het aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen bij agrarische bedrijven (kamperen bij de boer, groepsaccommodaties, vakantieappartementen) is alleen na wijziging, onder voorwaarden toegestaan.



Daar waar bestaande rechten zijn opgebouwd worden deze op perceelsniveau, met een aanduiding, op het bestemmingsvlak naar plaats en omvang (inclusief aantal) vastgelegd.

Het gebruik van een tweede of derde bedrijfswoning als burgerwoning wordt door de gemeente aanvaard, wanneer daarmee de bedrijfsvoering van andere agrarische bedrijfskavels niet wordt beïnvloed. Uitdrukkelijk zij daarbij vermeld, dat deze ontwikkeling niet kan leiden tot de realisering van een nieuwe bedrijfswoning. Daartoe zal de Wet geurhinder veehouderij (Wgv) en de gemeentelijke Geurverordening worden ingezet om zo gunstig mogelijke randvoorwaarden te krijgen.

#### **GD-VAB: doelmatig hergebruik en omgevingsverbetering.**

Voorzover geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf, maar van een vrijkomend agrarisch bedrijf kunnen agrarische bedrijven omgezet worden naar 'gemengde doeleinden: vrijkomend agrarisch bedrijf' (GD-VAB). Via wijziging kunnen in de toekomst vrijkomende agrarische bedrijven onder deze bestemming gebracht worden.

In het kader van de plattelandsvernieuwing en de daaruit voortkomende noodzaak van nieuwe economische dragers voor het buitengebied, wordt gestreefd naar een zo doelmatig mogelijk hergebruik van vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen.

Het streven naar het meest doelmatig gebruik houdt in dat niet bij voorbaat al gebruiksvormen worden uitgesloten. Met het oog op de dynamische ontwikkeling van het landelijk gebied en de versterking van de recreatieve functie van het buitengebied gaat de voorkeur uit naar gebruiksvormen vergelijkbaar met de bij de agrarische bedrijfsvoering toegestane nevenactiviteiten, alsmede de uitoefening van een beroep aan huis, praktisch aan huis, kantoor aan huis, ambachtelijke en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten met een geringe milieubelasting/-zoning en werkruimten voor starters eveneens met een geringe milieubelasting/-zoning.



Bij vrijkomende agrarische bebouwing is eveneens toegestaan horeca ondergeschikt aan de hoofdbestemming, zoals in de vorm van een kantine, restaurant, terras en daarmee vergelijkbare voorzieningen. De omvang van de horecavoorziening is afgestemd op de behoefte voortkomend uit de gebruikers van de hoofdbestemming. Echter ook medegebruik door passanten is toegestaan. Het is niet toegestaan het horecagedeelte op enig moment af te splitsen en als zelfstandige vorm van horeca onafhankelijk van de hoofdbestemming voort te zetten. Ook is het niet toegestaan de ondergeschikte horeca nog langer uit te oefenen op het moment dat de hoofdbestemming is komen te vervallen of niet langer van toepassing is.

Gebruiksvormen die de aanwezige waarden en belangen aantasten of beperken dan wel een extra bellemmering vormen voor de bestaande landbouw worden niet toegestaan. Eveneens worden gebruiksvormen die een dusdanig verkeersaantrekkende werking hebben, dat verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van infrastructurele maatregelen (herinrichten/aanleg wegen en/of parkeervoorzieningen) noodzakelijk wordt, geweerd. Tot slot worden ook die gebruiksvormen, die een aantasting van de leefbaarheid, in de zin van de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving, betekenen niet toegelaten.

De realisering van meerdere (bedrijfs)woningen, naast de oorspronkelijke, voormalige bedrijfswoning is toegestaan, mits het betreft woningen die bijdragen aan herstel en/of behoud van het cultuurhistorisch waardevolle deel en in de woningen een aanvaardbaar woonklimaat kan worden gerealiseerd, gelet op de andere aanwezige gebruiksvormen en eventueel in de omgeving aanwezige milieubelastende gebruiksvormen.

De nieuwe functies zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing. In het kader van de ontstening van het buitengebied. moet bij hergebruik, zonodig middels een regeling, alle overtollige bebouwing verdwijnen, alvorens aan de bebouwing een nieuwe functie kan worden toegekend.



De noodzaak van het instandhouden van bebouwing voor de nieuwe functie moet worden aangetoond. Herbouw van delen van het complex is wel mogelijk, mits hier substantiële sloop tegenover staat, c.q. de bebouwingsmassa met ten minste 20% afneemt. Woningen mogen alleen binnen de bestaande hoofdbouw worden gerealiseerd.

Elk doelmatig hergebruik wordt getoetst aan het geheel principe van omgevingsverbetering. Kwalificeerbare milieueffecten inzake geur, stof, gevaar, geluid, bodemverontreiniging en verkeersaanrekening moeten per saldo verbeteren. De oude en nieuwe milieusituatie worden naast elkaar gelegd.

Boven op deze kwaliteitsslag moet een BOM+-slag gemaakt worden, om de landschappelijke inpassing (bij wijze van compensatie of erfinrichting) te verbeteren.

#### **Mantelzorg.**

Mantelzorg dient geregeld te worden in de bestaande (verruimde) bebouwing. De omvang van een bedrijfs-woning mag om die reden en om reden van levensloopbestendigheid uitgebreid worden tot:

- 5 m<sup>1</sup> achter de achtergevel (in 2 lagen).

Mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw is toegestaan onder voorwaarden dat;

- dit niet gepaard gaat met meer dan het toegestane oppervlak aan bijbouwen;

#### **Ruimte voor Ruimte.**

Voor totale ontmanteling van een beëindigd of te beëindigen agrarisch bedrijf (op zich al winst) is het flankerend beleid, zoals vastgelegd in de Ruimte voor Ruimte regeling, van toepassing. De bestemming A-B verdwijnt van de plankaart in ruil voor woningbouw ter plaatse of elders in kernen of acceptabele locaties in het buitengebied. De hiervoor noodzakelijke wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen.





1

### **Natuur: N.**

De gemeente Gulpen-Wittem legt opnieuw op de eerder als zodanig bestemde gronden de hoogste graad van (natuur)bescherming, conform de vigerende regeling. Dit om algemeen erkende natuurwaarden vast te leggen en in stand te houden (beheren).

Veelal is dit in overeenstemming met de POL-waarden overgenomen voorzover die het ruimtebeslag van de EHS dekken: perspectief P1: Ecologische Hoofdstructuur.

Ook POG-gebieden kunnen hiertoe gedeeltelijk gerekend, worden, voor zover de status en het beheer overeenstemmen met deze bestemming. Uitgangspunt is dat geen enkel ander gebruik van dit gebied mogelijk is en gewenst wordt. Er gaat een maximale zekerheid uit van deze bestemming, zodanig dat afwaardering van de waarden erg moeilijk wordt.

Over het algemeen betreft het dus die gebieden die ook in voorgaande bestemmingsplannen als zodanig werden bestemd. Daarnaast betreft het gebieden die in de loop der jaren aan de agrarische functie zijn onttrokken en voor natuurontwikkeling in gebruik zijn genomen (subsidieregeling natuurbeheer).

In de visie van de gemeente worden geen veranderingen in gebruik toegelaten, behoudens die ertoe strekken te verbeteren, beschermen en herstellen ingevolge daartoe speciaal ontwikkeld beleid. Werkzaamheden zijn in die zin legitiem. Overige werkzaamheden die de ontsluiting, waterhuishouding of recreatiedruk reguleren zijn aanleg vergunningplichtig. Voor andere ingrepen geldt hetzelfde beleid.

1 bosgebied nabij Schweiberg



De omvang van de tot “natuur” (N) bestemde gebieden ligt dus concreet vast. De meeste beekdalen en steile hellingen met een bestaande natuurlijke vegetatie vallen onder dit regime. In enkele gevallen rechtvaardigen ook de Natura2000 gebieden en aangewezen nieuwe natuurgebieden binnen de POG direct de bestemming natuur.

Voor de meeste gevallen is realisering van natuur mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid in relatie tot de beschikbaarheid van middelen.

Uitgangspunt binnen de bestemming N is behoud, herstel, ontwikkeling en versterking van de natuurlijke, landschappelijk, cultuurhistorische en archeologische waarden. Uitvoering van beleid in deze wordt afgestemd op het ter beschikking staande instrumentarium in het kader van de ecologische structuur (EHS) van het rijk en de ecologische structuur van de provincie Limburg.

Recreatief medegebruik is toegestaan, mits extensief. Bestaande recreatieve voorzieningen en routes worden gehandhaafd. Kleinschalige nieuwe recreatieve voorzieningen en routes zijn toegestaan voor zover natuurlijke en landschappelijke waarden en belangen daardoor niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Het gebruik van de gronden als kampeerterrein (natuurkamperen) wordt, ook hier, zoals elders vermeld, niet toegelaten.

Indien de belangen van bestrijding en voorkoming van bodemerrosie en wateroverlast wezenlijk worden bedreigd door bepaald natuurbeheer, geniet de functie ten behoeve van het bestrijden en voorkomen van erosie en wateroverlast prioriteit en dient het natuurbeheer te worden afgestemd op de bestrijding en voorkoming van bodemerrosie en wateroverlast. Hierbij mag de natuurfunctie niet meer dan noodzakelijk worden beperkt.





### **Recreatie: R.**

De gemeente gaat uit van continuering van het bestaande beleid en volgt dus het volgende beleid:

- onderscheid tussen gebouwde en niet gebouwde voorzieningen;
- onderscheid tussen algemene voorzieningen en voorzieningen gericht op gebiedsspecifiek (platte-lands) vernieuwing.

Ten aanzien van kampeerterreinen is het beleid gericht op kwaliteit. Het aantal en de omvang van voorzieningen is toereikend. De nu vastgelegde omvang is in principe de huidige omvang. Alleen bij kwaliteitsverbetering is ruimte voor uitbreiding.

Die kwaliteitsverbetering dient zich te richten op landschappelijke inpassing, toepassing gebiedskarakteristieke bebouwing, terugdringen van de invloed van rijdend en stilstaand (auto)verkeer en diversificatie van het aanbod.

**1 camping gulpenerberg**



Sportterreinen en evenemententerreinen krijgen een toegesneden bestemming, waarbij de relatie tussen toegestane bebouwing/accommodaties rechtvaardig is met het maximaal aantal tegelijkertijd aanwezige beoefenaren/gebruikers. Voor de daaruit af te leiden ondergeschikte horecaomvang geldt hetzelfde.

Aanleg van fiets- en wandelinfrastructuur is in principe overal toegestaan tot een omvang en intensiteit die niet conflicteert met de in het plangebied aanwezige waarden. Natuurbeschermingsterreinen en stiltegebieden vertegenwoordigen zeer hoge en niet te verstoren waarden, naar de mening van de gemeente en nieuwe lawaaimakers zijn dan ook niet toelaatbaar.

Verkeersaantrekking moet middels de huidige verkeersinfrastructuur kunnen worden afgewerkt. De gemeente voert flankerend beleid om de verkeerscirculatie en de verkeersleefbaarheid in het buitengebied te verbeteren.

Tot de recreatieve voorzieningen worden door de gemeente ook parkeerplaatsen gerekend. Het beleid hiervoor is bestaande voorzieningen te benutten en deze (qua omvang) optimaal geschikt te maken voor dubbelgebruik. Daartoe is de ligging gerelateerd aan een bestaande horecavoorziening of bestaande recreatieve parkeerplaats. Als deze verder matcht met een fiets- of wandelvoorziening of met het openbaar vervoerverbinding is dit de beste optie. Als enige randvoorwaarde geldt:

- maximaal 50% groter dan de reeds bestaande;
- landschappelijke inpassing ten dienste van het aan het oog onttrekken van het blik.

De gemeente voert geen specifiek op (recreatief) verblijf gericht beleid. De voor recreatie beoogde gebieden zijn grotendeels gelegen in het provinciaal perspectief Veerkrachtige watersystemen (P3).





1

Het beleid ten aanzien van recreatie is door de gemeente vastgelegd in de notitie “tien kernen, één heerlijkheid”. Voor het overige is recreatief beleid vervat in het VAB beleid en de daarin aangegeven ruimte voor plattelandsvernieuwing en in het horeca beleid.

Grootgrondgebruikers als bijvoorbeeld modelvlieg-sportterreinen en golfterreinen krijgen een toegesneden regeling.

#### **Wonen: W.**

De gemeente Gulpen-Wittem is gefocust op het voorkomen van achteruitgang, leegstand en verval van bestaande (woon-) bebouwing. De gemeente is van mening dat ook in het buitengebied woningen moeten voorzien in modern wooncomfort en ruimte om levensloopbestendig te wonen. Op de plankaart is waar mogelijk en gewenst de woning verruimd met en daartoe strekkende uitbreiding van zo'n 5 m<sup>1</sup> naar achteren.

1 camping Osebosch

Voor zover aan het wonen een beroep aan huis en/of kleinschalige bedrijvigheid wordt toegevoegd is het in de ogen van de gemeente toelaatbaar dit soort bijdragen aan plattelandsvernieuwing of hergebruik, naar inzicht van de eigenaar/gebruiker vrij te laten, mits:

- er altijd 50% woonruimte aanwezig is;
- de milieueffecten van het andere gebruik de perceelsgrens niet te boven gaan;
- de aan “wonen” gestelde eisen eveneens zijn ingevuld;
- de bestaande gemeentelijke infrastructuur toereikend is voor het met het beoogde gebruik samenhangend verkeer.



Ten aanzien van bijbouwen wenst de gemeente het volgende beleid te voeren:

- bijgebouwen zijn toegelaten op een bijbouwvlak. Daar waar die bebouwing, uit onderzoek ter plaatse, stedenbouwkundig of landschappelijk ongewenst is, ontbreekt een bijbouwvlak;
- een bijbouwvlak richt zich primair op clustering van hoofdgebouw en bijgebouw;
- een (totaal aan) bijbouw(en) mag nooit groter zijn dan 70 m<sup>2</sup> (onder voorwaarden 100 m<sup>2</sup>) en is maximaal 1 bouwlaag hoog, met kap.

De gemeente maakt geen onderscheid in gebruik van de woning en het gebruik van het bijbouw, als de hierboven gegeven beleidsruimte niet wordt overschreden.

Daarnaast is het binnen het bestemmingsvlak mogelijk om terrassen, zwembaden, tennisbanen en manegebakken aan te leggen.

Om te voorkomen dat het woningaantal in het buitengebied op grond van de fysiek geboden ruimte (bouwblok-bijbouwvlak) toeneemt, voert de gemeente het volgende beleid:

- bouwen ten behoeve van woningvergroting: geen beperking;
- bouwen ten behoeve van (mantel)zorg: geen beperking;
- bouwen ten behoeve van een open (nieuwe) bouwmogelijkheid: één woning per bouwblok;
- bouwen ten behoeve van vervangende woningbouw: eenzelfde aantal woningen als op het moment van sloop aanwezig;
- bouwen ten behoeve van herinvulling van functieverlies: een woning per 450 m<sup>3</sup>, mits geen strijdigheid met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid ontstaat;
- bouwen in grote volumes: een extra woning van tenminste 450 m<sup>3</sup>, alleen als daarmee waardevolle bebouwing behouden wordt.

Ten overvloede zei vermeld dat alles geschiedt met in acht name van het bouwbesluit.





1

### **Wonen – Cultuur en ontspanning: W - CO.**

De gemeente heeft voorts het omgevingseffect van wonen, verblijven en recreëren in gebouwen, die monumentaal waardevol of karakteristiek zijn, op één lijn gesteld. Om uitdrukking te geven aan het feit dat het ruimtelijk effect nihil is laat de gemeente in haar toelatingsbeleid het gebruik, gekoppeld aan de woonfunctie ter plaatse, in bovengenoemde zin vrij. Gebruik dat los van de woonfunctie plaatsvindt, wordt in een andere bestemming geregeld.

Inherent aan deze beleidsruimte moet naar het oordeel van de gemeente een “verbeteringseffect” ontstaan, dat tenminste de volgende kwaliteitsimpuls omvat:

- de landschappelijke en (steden)bouwkundige verschijningsvorm van het perceel en de bebouwing aansluit op zijn directe omgeving;
- de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en parkeren op eigen terrein wordt opgelost;
- per perceel/bouwblok mag straks nog slechts 70 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> middels ontheffing bij verbetering van de ruimtelijke kwaliteit) aan bijbouwen aanwezig zijn;
- voor zover uit de situatie blijkt, wordt aansluitend op de bestemming AW-NL en/of N in een landschappelijke afscherming voorzien.

1 **wonen in het buitengebied**



Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

- de activiteiten in kader van verblijfsrecreatie worden naast de woonfunctie uitgeoefend. Dagrecreatieve voorzieningen zijn niet toegestaan;
- de wellness, culturele, educatieve en sociale doeleinden ondergeschikt zijn aan de woon- en verblijfsfunctie;
- het medegebruik binnen de bestaande monumentale en karakteristieke bouwmassa worden uitgevoerd, waarbij geen sprake mag zijn van extra versterking.;
- de activiteiten veroorzaken geen hinder of belemmeringen voor omliggende bedrijven of woningen;
- de activiteiten zijn landschappelijk goed inpasbaar en omliggende natuurlijke en landschappelijke waarden en belangen worden niet onevenredig geschaad.

Aan de rechtstreeks toegelaten gebruiksverandering ten opzichte van het bestaande gebruik kunnen bij bouwvergunningverlening derhalve nadere kwaliteitseisen worden gesteld, in de zin van het hiervoor beschrevene.

Het Rijksbeleid ten aanzien van beschermd dorpsgezicht, monumenten en karakteristieke panden geldt alleen voor de waardevolle en karakteristieke historische delen. Alle jonge uitbreidingen (na 1950) zullen vooraf teniet moeten worden gedaan. Daartoe strekt een sloopregime.

### **Vrijkomende complexen**

De gemeente Gulpen-Wittem realiseert zich in toenemende mate de problematiek rond grote (historische) complexen. Verwaarlozing en leegstand dient tot het uiterste te worden voorkomen. Daartoe strekt het volgende binnenplanse wijzigingsbeleid:

- cultuurhistorische waardebepaling dient vooraf onderzocht en vastgelegd te worden;
- het bestaande bouwvolume is bovengrens voor herontwikkeling;
- aanpassing aan modern comfort en de "markt" geeft, mits aangetoond, 15% ruimte voor uitbreiding;



- sloop en herbouw van delen of het geheel geschiedt alleen wanneer elders in het plangebied overtollige bebouwing wordt gesloopt: de verhouding is 1:1 (conform RvR beleid);
- er wordt een landschapsinrichtingsplan en natuurcompensatieplan ter goedkeuring overlegd.

Uitgangspunt voor de gemeente is kwaliteitsbehoud bij vernieuwing. De duurzaamheid van de vernieuwing wordt aangetoond met de mate waarin de ontwikkeling op termijn ook geschikt is voor ander gebruik. Tenminste moet dit twee alternatieven betreffen voor een worst case scenario.

Het totale omgevingseffect mag de bestaande of op basis van het laatste gebruik te traceren milieueffect niet te boven gaan.

De met herinvulling van deze complexen beoogde nieuwe gebruikers(doel)groep moet demografisch gebiedsgericht getraceerd worden en mag niet tot marktverzadiging leiden.

De gemeente laat grote vrijheid aan marktpartijen om hun creativiteit aan te wenden. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid wordt het voorstel geconfronteerd met de perspectiefgebieden van de provincie en de daarin toegelaten vernieuwingsruimte. Voor een groot deel dient het voorliggende oude bestemmingsplan en de daarin in de bestemmingen vastgelegde gebiedswaarden als een belangrijk toetsingskader.

#### **Horeca: H.**

De gemeente Gulpen-Wittem is van mening dat een goed functionerende horeca van essentieel belang is voor de lokale economie van het plangebied.



Vanuit maatschappelijke verantwoordelijkheid wordt door de gemeente ook flankerend beleid gevoerd. De ruimtelijk relevante zaken zijn daarbij de volgende:

- horecabedrijven respecteren de gebiedskwaliteit;
- horecabedrijven kunnen deels voorzien in health, cure en care voorzieningen;
- er mogen geen complexen van meergezinswoningen ontstaan;
- horecabedrijven mogen niet omschakelen naar grootschaligheid, zoals disco-, party- bingo- en goktenten. Ook het bieden van accommodatie voor vliegende winkels is uitgesloten.

Horecavoorzieningen worden op hun huidige omvang vastgelegd met een bouwblok. Ten behoeve van kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging is een uitbreiding mogelijk. In die situatie is ook BOM+ beleid van toepassing.

Aan horeca gerelateerde bedrijvigheid is toegelaten voorzover het "health, cure en care"-concepten betreft, zoals verhuur van fietsen e.d.. Gemotoriseerde voertuigen en andere, met de natuur en rust op gespannen voet staande, activiteiten zijn uitgesloten.

De aanleg van buitensport (-spelvoorzieningen, zoals tennisbanen, zwembaden, minigolf, manegebakken e.d.) en terrassen wordt met de omvang van het aan horeca gerelateerde bestemmingsvlak aangegeven maat, beperkt.

Prostitutie blijft behoudens ter plaatse van de bestaande voorziening uitgesloten.

Bijgebouwen moeten binnen het bouwblok worden gerealiseerd.

#### **Bedrijf: B.**

De gemeente Gulpen-Wittem respecteert de aanwezigheid van bestaande bedrijven en biedt ruimte aan nieuwe bedrijvigheid, als onderdeel van VAB beleid en wonen, met aan huisgebonden bedrijvigheid.



Bestaande bedrijven krijgen op grond van verschafte informatie, modernisering van productie- en werkprocessen en benodigde ruimte voor verbetering in het kader van omgevingshinder en duurzaamheid een minimale uitbreiding van 15%. Het beleid is primair gericht op VAB en/of vrijkomende bestaande bedrijfsgebouwen. Uitbreiding (binnen 3 jaar) moet onderbouwd worden met een bedrijfsplan alvorens het in dit bestemmingsplan wordt opgenomen en tegenover nieuw ruimtebeslag moet een BOM+-maatregel staan.

Bij bedrijven wordt de staat van bedrijvigheid niet meer als referentie gebruikt, maar als informatiesysteem. Primair is voor de gemeente dat vervangende bedrijvigheid met minder omgevingseffecten gepaard gaat. Het beleid is dus identiek aan de BOM+-benadering.

Als verzwarende maatregel geldt voor vervangende bedrijvigheid dat de effecten in het vervolg de perceelsgrens niet meer mogen overschrijden. Een uitzondering wordt gemaakt voor bedrijvigheid die direct het gevolg is van een streekeigen productie en/of producten en bedrijven die de lokale economie een meer dan gemiddelde impuls geven. Deze bedrijven mogen hun bestaande rechten claimen.

De gemeente zet het instrument van toegesneden bestemmingen in, omdat mogelijk de gebiedswaarden aangetast kunnen worden en een zorgvuldigheid nadere afstemming vereist. Door een aanduiding en een verbijzondering van de algemene bestemming "Bedrijf" wordt dit in het bestemmingsplan opgenomen.

Buitenopslag, vuurwerkopslag en gevaarlijke stoffen worden in principe niet toegestaan bij een bedrijfsbestemming.





### **Groen: G**

De gemeente Gulpen-Wittem voert een apart en onderscheidend beleid ten aanzien van aangelegde groenvoorzieningen, zoals speelterreinen, vijvers, landgoederen en parken en andere voor de kwaliteit van het buitengebied getroffen maatregelen, zoals in bermen groenstroken en waterpartijen.

Het gewenste ruimtebeslag bepalen is de voornaamste bestemmingsplangrondslag. Sectoraal en flankerend beleid zijn verantwoordelijk voor het inrichtingsniveau en de vorm van een en ander.

Groenvoorzieningen zijn niet voor bebouwing bedoeld. Er ontbreekt een bouwvlak. Bij monumentale landgoederen is deze regeling toegesneden op de monumentenstatus en dito inrichting.

### **Water: WA.**

De gemeente Gulpen-Wittem bepaalt het beleid inzake oppervlaktewater, waterbuffering, grondwater, waterhuishouding, waterkwaliteit en waterzuivering in nauw overleg met het waterschap en provincie.

De in dit bestemmingsplan opgenomen bijzondere regelingen zijn uitvloeisel van door de verantwoordelijke waterbeheerder opgestelde regelingen.

Gelet op het belang zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- beken, met meander- en inundatiezone;
- watergangen;
- oppervlaktewater (waaronder regenwaterbuffers);
- zuiveringsinstallatie.

Als dubbelbestemming is opgenomen:

- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied.

1 **gulp**



**Verkeer: V.**

De gemeente Gulpen-Wittem regelt met dit bestemmingsplan uitsluitend het ruimtebeslag ten behoeve van rijdend en stilstaand verkeer en ten behoeve van fietsers en voetgangers.

Flankerend beleid in de vorm van verkeers- (circulatie)plannen gaat over verkeerafwikkeling, verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid.

De weginrichting, met daarbij behorende groenvoorzieningen, maken deel uit van inrichtingsplannen. Deze staan los van dit bestemmingsplan.

Railverkeer, scheepvaartverkeer en vliegverkeer, voor zover relevant in dit plan, krijgen een eigen toegesneden, op de betreffende regeling gebaseerde, bestemming.

**Evenementen.**

De gemeente beschikt over een 'Kadernota evenementenbeleid gemeente Gulpen-Wittem 2008'. In deze nota is het beleid van de gemeente ten aanzien van de organisatie van evenementen opgenomen. Het gaat daarbij onder andere om de hoeveelheid, soort en de duur van evenementen.

Overeenkomstig de jurisprudentie dienen sommige van deze evenementen op basis van het bestemmingsplan toegestaan te worden. Het betreft evenementen waarbij het gebruik van het perceel of de bebouwing voor een langere periode en met enige regelmaat wijzigt. Dit gebruik is dan niet meer in overeenstemming met de gebruiksregels.

De locaties binnen het buitengebied waar sprake is van meerdaagse en jaarlijks terugkerende evenementen zijn met een aanduiding op kaart gezet. Op deze locaties mag het betreffende evenement één keer per jaar georganiseerd worden. Voor deze evenementen gelden de regels zoals opgenomen in de kadernota evenementenbeleid. Daarnaast dient voor ieder evenement een vergunning verleend te worden op basis van de algemene plaatselijke verordening.

Overzicht jaarlijks terugkerende meerdaagse evenementen:

1. zeepkistenrace schutterij Sint Marternus aan de Dikkebuiksweg Wijlre;
2. kindervakantieweek Epen aan de Molenweg;
3. Nacht van Gulpen (locaties Crapoel 6, Dalbissenweg 4 en Oude Akerweg 139);
4. culinaire wandeling Öpke Döpke (locaties Berghof 1, schuur Maastrichterweg, Beertsenhoven 5, Stokhem 72, parkeerstrook Keizer Willemspad;
5. samengestelde menwedstrijd aan de Grote Bosweg 1, Heijenrath;
6. bierfeesten schutterij Mechelen;
7. kevermeeting op camping Osebosch;
8. Hopoogstfeest nabij Reijmerstok;
9. Trekkertrek te Hoogcruts;
10. Open Air Concert Epen;
11. Malenshoffeesten, Geron, Pastoor Rутtenstraat 2;
12. Kindervakantieweek Reijmerstok.



Het tijdstip waarop het evenement plaatsvindt, zal op de gebruikelijke manier in het plaatselijke weekblad kenbaar gemaakt worden.

