



project:

**bestemmingsplan
Buitengebied**

“fijnge-Maas-d”

**gemeente
Eijsden**

toelichting

status:

vastgesteld

datum:

27 april 2010

projectnummer:

191020

auteur:

Jke



Inhoud

1 Een nieuw bestemmingsplan Buitengebied

1.1	Buitengebied aan veranderingen onderhevig	1
1.2	Beleid ondersteund door provincie en regio	1
1.3	10-jaarlijkse herziening	2
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5	Plangrens	3
1.6	Leeswijzer	3

2 Onderzoek opgezet vanuit lagenbenadering

2.1	Onderzoek actuele situatie	6
2.2	Lagenbenadering: bestaande situatie per laag	6
2.3	Relevant beleid als kader	6
2.4	Actuele wet- en regelgeving van toepassing	7

3 Ontwikkelingen vanuit de basis: “fijne-Maas-d”

3.1	De onderste laag steeds belangrijker	8
3.2	Direct resultaat bij uitvoering	9
3.3	Bestemmingsplan en flankerend beleid	9

4 Onderste laag weer zichtbaar

4.1	Onderste laag basis voor onderverdeling buitengebied	10
4.2	Onderste laag (bodemsamenstelling/- waterhuishouding) toetsingskader voor toelaatbaarheid activiteiten	11
4.3	Te beschermen waarden uit de onderste laag (bodemsamenstelling/waterhuishouding)	11

5 Ecologische structuur versterken

5.1	Natuurwaarden in bossen en rivierdal	15
5.2	Ecologische structuur versterken	15

6 Landschap en cultuurhistorie, basis voor omgevingskwaliteit

6.1	Open Maasdal naast dicht plateau	18
6.2	Landschap, oorspronkelijk en authentiek	18
6.3	Nationaal Landschap Heuvelland	19
6.4	Verbetering omgevingskwaliteit	20
6.5	Landschappelijke inpassing onderdeel van verbeterde omgevingskwaliteit	22



7 Duurzaam nieuw evenwicht

7.1	Verstoord evenwicht	26
7.2	Duurzaam nieuw evenwicht creëren	26
7.3	Evenwicht met ruimte voor natuur, landbouw en recreatie	27

8 Agrarische bedrijvigheid verduurzamen: grondgebonden en verbreed

8.1	Agrarische bedrijfsactiviteiten: vooral gemengde bedrijven en akkerbouwbedrijven	31
8.2	Toekomstperspectief verder verbeteren	31
8.3	Agrarische bouwblokken binnen gemeente in aantal en omvang handhaven	32

9 Recreatie en toerisme, in teken van natuur- en landschapsbeleving

9.1	Beperkte recreatieve voorzieningen	35
9.2	Recreatieve samenhang en verdere mogelijkheden vergroten, afgestemd op onderste laag	35
9.3	Vestigingsmogelijkheden lokale toeristisch-recreatieve ontwikkelingen	36
9.4	Recreatieve ontsluitingsstructuur	37

10 Verbreding werkgelegenheid en leefbaarheid

10.1	Maatschappelijke context is leefbaarheid	39
10.2	In buitengebied (nog) overwegend agrarische bedrijven	39
10.3	Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing	40
10.4	Plattelandsvernieuwing: streven naar ketenbenadering	40
10.5	Een leefbare woonomgeving	41
10.6	Beleidsuitgangspunten	42

11 Burgerwoningen in het buitengebied

11.1	Het buitengebied, geen uitbreidingsgebied	45
11.2	Burgerwoningen, comfort en levensloopbestendig als uitgangspunt	45
11.3	Stedelijke bebouwing	46



12 Plaats voor water

12.1	Watertoets	48
12.2	Veiligheid en wateroverlast	49
12.3	Adequate watervoorziening	50
12.4	Natuurlijke watersystemen	51
12.5	Waterkwaliteit	52
12.6	Waterbeleving	53
12.7	Grondwater	53
12.8	Erosie	55
12.9	Overleg waterbeheerder	56
12.10	Wateradvies	56

13 Milieu als randvoorwaarde

13.1	Milieutoets	58
13.2	Milieubeschermingsgebieden	58
13.3	Geluid	59
13.4	Geur	60
13.5	Lucht	61
13.6	Externe veiligheid	62
13.7	Bodem	63

14 Gemeentelijk beleid

14.1	Inleiding	65
14.2	Ander (flankerend) beleid	66
14.3	Juridische consequentie van dit hoofdstuk	66
14.4	De beleidsterreinen	67
14.5	Algemeen	67
14.6	Differentiatie in agrarisch gebruik: A en AW	68
14.7	A/AW: duurzaam agrarisch grondgebruik	69
14.8	A/AW: teeltondersteuning	70
14.9	A/AW: medegebruik agrarische gronden	71
14.10	A: landschappelijke waarden-openheid	71
14.11	AW: landschappelijke en natuurlijke waarden	72
14.12	N: hoogste beschermingsgraad	73
14.13	A-B: omvang agrarische bouwka- vel	75
14.14	A-B: bedrijfsvoering	76
14.15	A-B: BOM+	77
14.16	A-B: niet-agrarische activiteiten	77
14.17	A-PH: paardenhouderijen afzonderlijk bestemd	79



14.18 GD-VAB: doelmatig hergebruik en omgevingsverbetering	79
14.19 Ruimte voor Ruimte	82
14.20 R: recreatie	82
14.21 W: wonen	84
14.22 W-WEL: wonen-wellness	85
14.23 M: maatschappelijk	86
14.24 M-BG: begraafplaatsen	87
14.25 B/B-VM: bedrijf	87
14.26 WA: water	88
14.27 V/V-R: (rail)verkeer	89
14.28 B-NU: leidingen en nutsvoorzieningen	89
14.29 Stroomvoerend rivierbed/- Bergend riviergebied	89
14.30 Afwegingskader wijzigingsbevoegdheden	90

15 Toetsing aan provinciaal en gemeentelijk beleid

15.1 Het POL als toetsingskader	91
15.2 Toets aan gemeentelijk beleidskader	92
15.3 De aansluiting op de omgeving	93

16 Haalbaarheid

16.1 Economische uitvoerbaarheid	94
16.2 Grondexploitatieplan	94
16.3 Maatschappelijke haalbaarheid	95

17 Handhaving

17.1 Illegale situaties	96
17.2 Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen	97
17.3 Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan	97
17.4 Aanschrijvingen	98



De gedachte achter het bestemmingsplan.

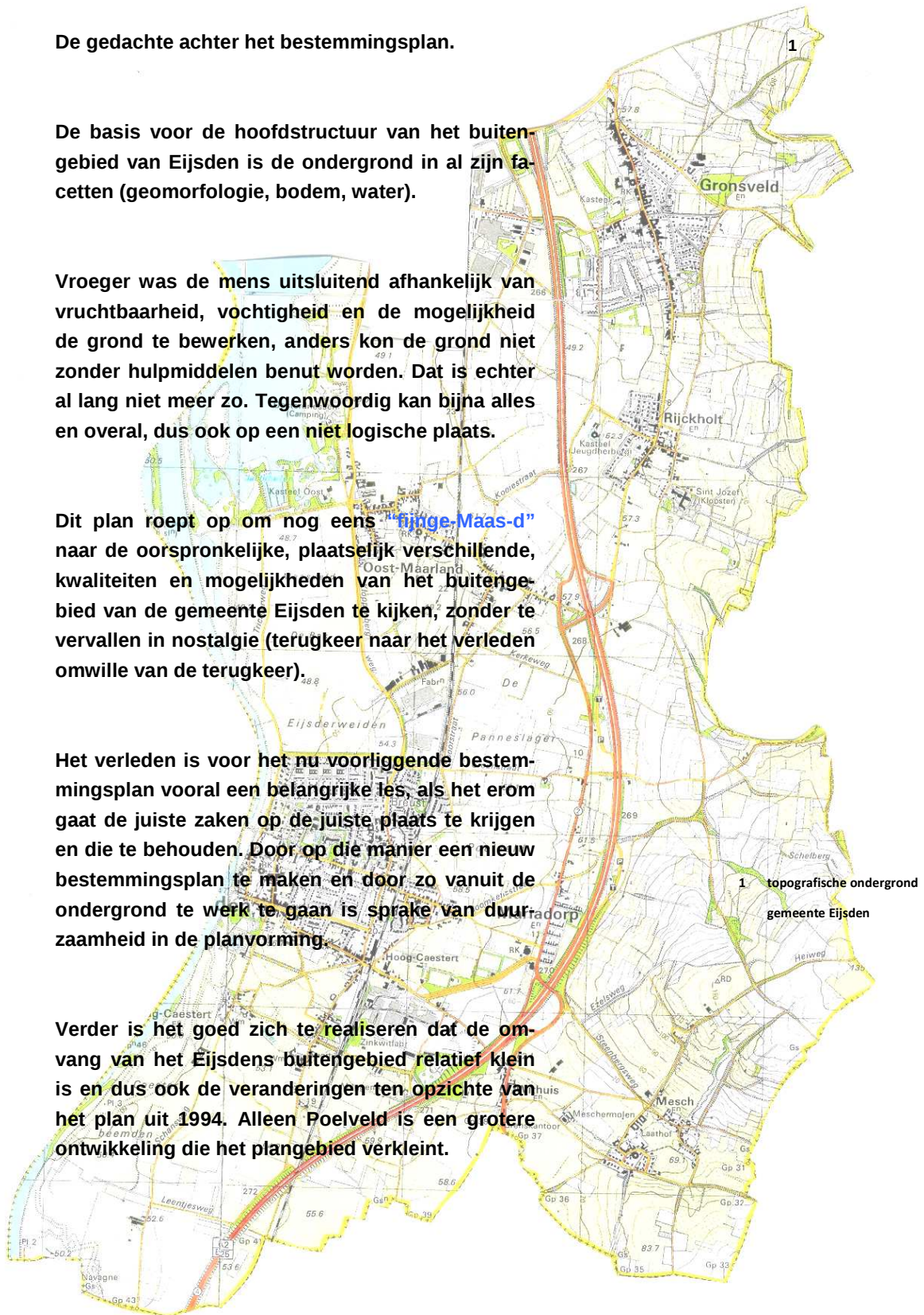
De basis voor de hoofdstructuur van het buitengebied van Eijsden is de ondergrond in al zijn facetten (geomorfologie, bodem, water).

Vroeger was de mens uitsluitend afhankelijk van vruchtbaarheid, vochtigheid en de mogelijkheid de grond te bewerken, anders kon de grond niet zonder hulpmiddelen benut worden. Dat is echter al lang niet meer zo. Tegenwoordig kan bijna alles en overal, dus ook op een niet logische plaats.

Dit plan roept op om nog eens "rijn-Maas-d" naar de oorspronkelijke, plaatselijk verschillende, kwaliteiten en mogelijkheden van het buitengebied van de gemeente Eijsden te kijken, zonder te vervallen in nostalgie (terugkeer naar het verleden omwille van de terugkeer).

Het verleden is voor het nu voorliggende bestemmingsplan vooral een belangrijke les, als het erom gaat de juiste zaken op de juiste plaats te krijgen en die te behouden. Door op die manier een nieuw bestemmingsplan te maken en door zo vanuit de ondergrond te werk te gaan is sprake van duurzaamheid in de planvorming.

Verder is het goed zich te realiseren dat de omvang van het Eijdsdens buitengebied relatief klein is en dus ook de veranderingen ten opzichte van het plan uit 1994. Alleen Poelveld is een grotere ontwikkeling die het plangebied verkleint.





1 Een nieuw bestemmingsplan Buitengebied

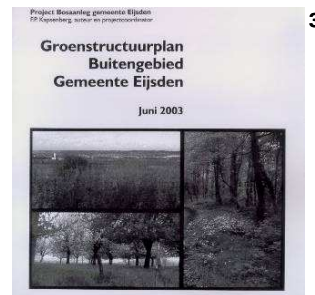
1.1 Buitengebied aan veranderingen onderhevig

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. Daarbij 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 Eijsden zorgen. De landelijke rust, de karakteristieke inrichting en gebiedsomvang verdwijnen zienderogen. Vandaar het warme pleidooi voor de verfijnde hoofdstructuur met het groenstructuurplan als leidraad.

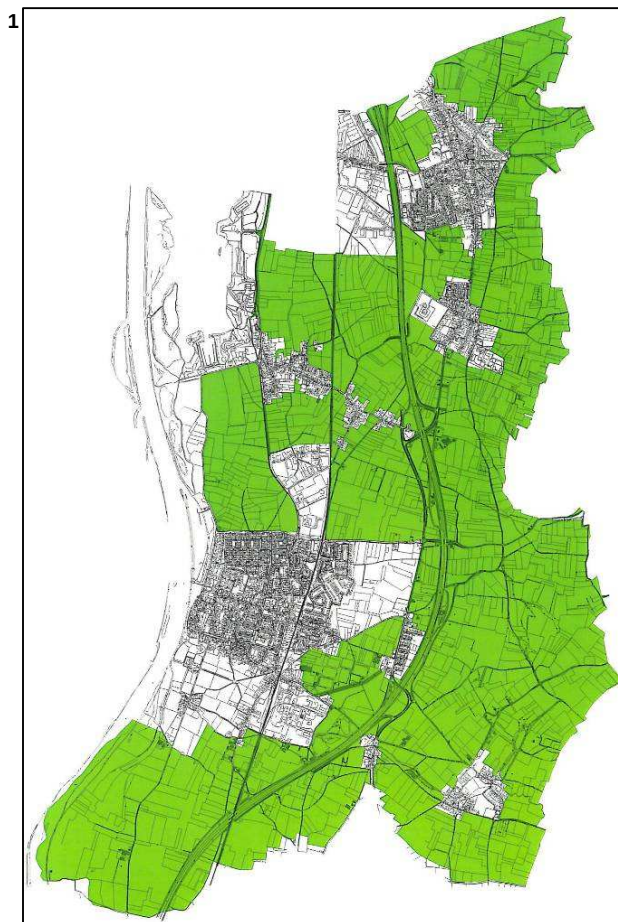
1.2 Beleid ondersteund door provincie en regio

Het gemeentebestuur staat niet alleen in haar beleid. De provincie Limburg geeft al belangrijke voorzetten voor dit beleid in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), zoals in 2006 nog geactualiseerd. In samenwerking met de gemeente Maastricht is vorm gegeven aan een deel van de verdere verstedelijking/uitgroei van de stad Maastricht. Een en ander is mede vastgelegd in het Groenstructuurplan Buitengebied en het Structuurplan Kern Eijsden-oost.



- 1 impressie buitengebied
- 2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg
- 3 Groenstructuurplan Buitengebied





1 plangebied

1.3 10-jaarlijkse herziening

Door de gemeentelijke inspanning om een nieuw bestemmingsplan buitengebied op te stellen voldoet de gemeente tevens aan de wettelijke verplichting tot 10-jaarlijkse herziening.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen de gemeente Eijsden zijn voor het buitengebied van kracht de bestemmingsplannen:

- Buitengebied Eijsden,
door de raad vastgesteld d.d. 22 november 1993,
door G.S. goedgekeurd d.d. 20 juni 1995;
- Uitvaartcentrum Eijsden,
door de raad vastgesteld d.d. 19 september 2006,
door G.S. goedgekeurd d.d. 12 december 2006.





Het bestemmingsplan Buitengebied is in de periode sedert vaststelling inmiddels een viertal malen gewijzigd.

1.5 Plangrens

Het plangebied betreft het gehele grondgebied van de gemeente Eijsden, met uitzondering van de kernen Gronsveld, Rijckholt, Oost-Maarland, Eijsden, Mariadorp, Withuis en Mesch, inclusief de daarbij gelegen bedrijventerreinen. Daarnaast maken geen onderdeel uit van het plangebied de gronden behorend tot het waterrecreatiecentrum (WRC).

De plangrens wordt diensgevolge enerzijds gevormd door de gemeentegrens (deels tevens rijks-grens) en anderzijds door de plangrenzen van de bestemmingsplannen, waarin de eerder genoemde kernen, bedrijventerreinen en het WRC zijn geregeld.

1.6 Leeswijzer

Een bestemmingsplan voor het buitengebied is een omvangrijk plan. Om hierbinnen toch het overzicht te behouden zijn in deze toelichting de hoofdzaken bij elkaar gebracht. Het overgrote deel van het onderzoek dat tijdens de bestemmingsplanvoorbereiding heeft plaatsgevonden is weergegeven in het deel 'verantwoording'.

De toelichting begint met een algemeen [hoofdstuk 1](#), waarin de noodzaak tot planherziening is beschreven. Vervolgens wordt in [hoofdstuk 2](#) kort stilgestaan bij het uitgevoerde onderzoek (inventarisatiefase), onder verwijzing naar het deel 'verantwoording'.

1 impressie buitengebied



Daarna volgt een aantal **hoofdstukken** die dieper ingaan op de van belang zijnde beleidsitems in het buitengebied. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- 3** fijnmazige ondergrond als basis;
- 4** het belang van de onderste laag (de ondergrond);
- 5** de versterking van de ecologische structuur;
- 6** de omgevingskwaliteit bepaald door landschap en cultuurhistorie;
- 7** duurzaam evenwicht tussen natuur, landbouw en recreatie;
- 8** de verduurzaming van de agrarische bedrijven;
- 9** recreatie en toerisme op basis van natuur- en landschapsbeleving;
- 10** doelmatig hergebruik van vrijkomende bebouwing in combinatie met ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- 11** burgerbewoning.

In de **hoofdstukken 12 en 13** wordt ingegaan op relevante aspecten van water respectievelijk milieu. De daartoe geïnterpreteerde gegevens zijn in het deel 'verantwoording' na te lezen.

Hoofdstuk 14 geeft een overzicht van het beleid, zoals de gemeente dit voorstaat met betrekking tot het buitengebied. In de hoofdstuk wordt enerzijds het beleid voortkomende uit en geregeld in dit bestemmingsplan beschreven, anderzijds wordt het flankerend beleid aangestipt, dat de gemeente ter beschikking staat om zaken in het buitengebied te regelen.

Afsluitend wordt in de **hoofdstukken 15, 16 en 17** ingegaan op de verhouding van het bestemmingsplan tot het van toepassing zijnde provinciale en gemeentelijke beleid, de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en handhavingaspecten.

De gevolgde procedure is in **hoofdstuk 18** vastgelegd. Hierin zijn de reacties uit het vooroverleg en de inspraak gebundeld en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

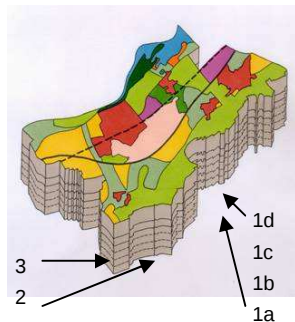
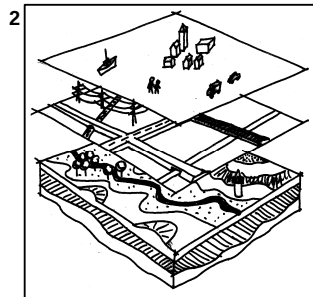


In het deel **'verantwoording'** zijn achtereenvolgens beschreven:

- de actuele situatie, uitgesplitst naar de onderscheiden lagen '(lagenbenadering) en daarbinnen van belang zijnde aspecten;
- de relevante beleidskaders, uitgesplitst naar rijks-, provinciaal en lokaal niveau;
- de actuele wet- en regelgeving, met daarbinnen met name een aantal zaken met betrekking tot water en milieu.

De eigenlijke regelingen van de bestemmingen in het buitengebied zijn vastgelegd in het deel **'regels'** (voorheen de voorschriften) en op de bijbehorende **'verbeelding'** daarvan.





1 impressie buitengebied

2 lagenbenadering

3 lagen in Eijsden:

3 =Occupatie

2 =Infrastructuur

1d=bronzen raamwerk *

1c=groene raamwerk *

1b=blauwe raamwerk *

1a=kristallen raamwerk *

* tezamen Ondergrond

2.1 Onderzoek actuele situatie

Het deel 'verantwoording' van het bestemmingsplan Buitengebied Eijsden bevat de resultaten van het onderzoek. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek noodzakelijk naar de bestaande toestand, alsmede naar mogelijke en gewenste ontwikkelingen.

2.2 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 is de **ondergrond** en 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**. 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** genoemd. 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.

2.3 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.

Richtinggevend voor het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is het Groenstructuurplan Buitengebied Gemeente Eijsden. Daarnaast is plaatselijk sterk bepalend het Structuurplan Kern Eijsden-oost.

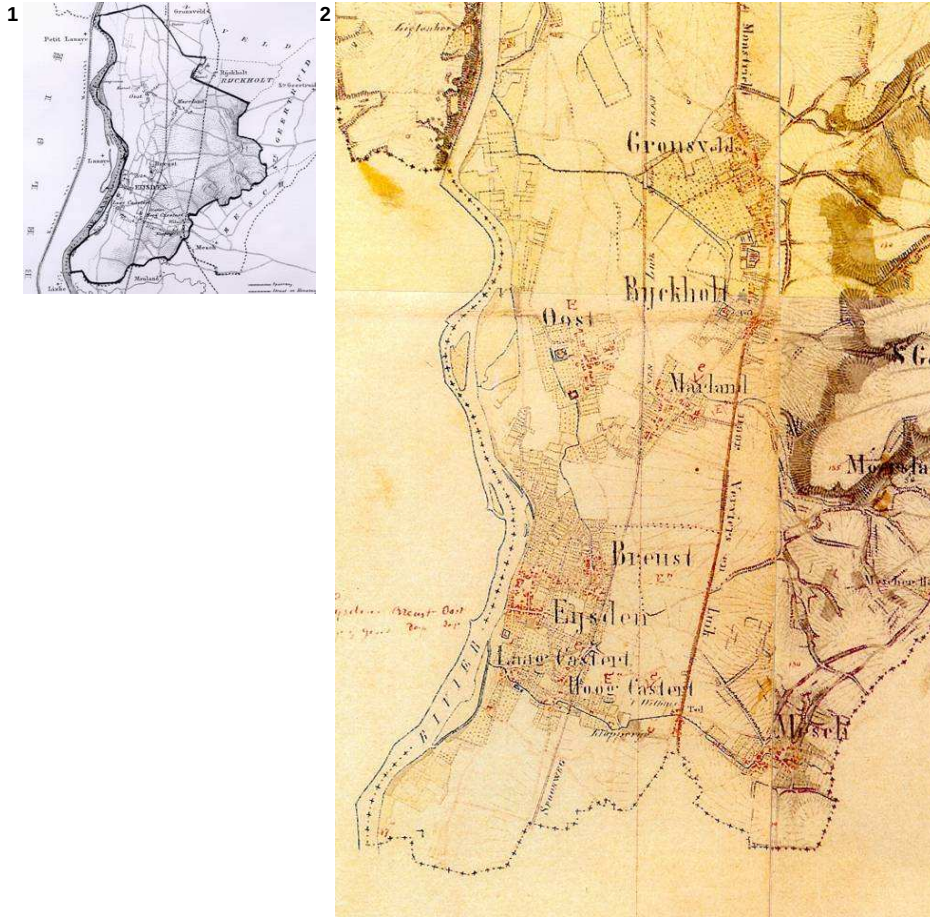
2.4 Actuele wet- en regelgeving van toepassing

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 regelingen opgenomen ten aanzien van de zonering rond infrastructuur, alsmede de verder met milieu en water samenhangende aspecten.

1 impressie buitengebied



3 Ontwikkeling vanuit de basis: "fijnge-Maas-d"



- 1 Gemeente-atlas van
Nederland (J. Kuyper)
- 2 Grote Historische Atlas

3.1 De onderste laag steeds belangrijker

Het streven naar "fijnge-Maas-d" impliceert een teruggaan naar de basis, zonder te vervallen in onrealistische hang naar vroeger. Voor het buitengebied betekent dit een teruggaan naar de onderste laag, in eerste instantie opgebouwd uit bodemsamenstelling en waterhuishouding.

In het recente verleden heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan, waarbij de koppeling met de onderste laag is losgelaten. Daarbij kan gedacht worden aan de toenemende schaalvergroting binnen de landbouw, welke door middel van de ruilverkaveling tot een (te) grootschalige percelering heeft geleid, en het realiseren van bebouwing in de lager gelegen Maas-, beek- en droogdalen, waarvoor de nodige ingrepen in de waterhuishouding zijn gedaan.



Een en ander heeft problemen, zoals onder meer erosie en wateroverlast tot gevolg gehad. Teneinde dergelijke problemen in de toekomst te voorkomen moet bij nieuwe ontwikkelingen nadrukkelijker de onderste laag (bodem en waterhuishouding) in acht worden genomen. Bij vernatting van gebieden moet wel gelet worden op optredende schade (beperkingen voor agrarisch gebruik) en aspecten van volksgezondheid (broedplaats voor ziekteoverbrengers).

3.2 Direct resultaat bij uitvoering

Aandacht voor de onderste laag betekent niet alleen dat het thema “fijng-Maas-d” beter zichtbaar wordt, ook kan een sneller effect bij de uitvoering van projecten en maatregelen verwacht worden. Er doen zich minder knelpunten voor bij de uitvoering, waardoor het treffen van extra technische maatregelen achterwege kan blijven. Het voorgenomen beleid kan op deze wijze sneller tot zichtbaar resultaat leiden.

Ook het respect voor natuurlijke onveranderbare waarden, zal zijn weerklink vinden in de mate van acceptatie door de betrokken burgers.

3.3 Bestemmingsplan en flankerend beleid

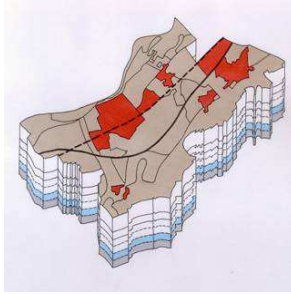
Het bestemmingsplan Buitengebied vormt de juridische basis voor de uitvoering van toekomstige concrete projecten (toelatingsplanologie).

Het bestemmingsplan dwingt echter nooit uitvoering af. Het opstellen van actieplannen voor uitvoering van planelementen is dan ook niet aan de orde. De marktsector zal hierin straks zelf het voortouw dienen te nemen. Het voorlopig daarbij te nemen aandeel door de gemeente zal marginaal zijn.

De meeste aandacht verdienen daarbij die particuliere projecten, die op korte termijn uitvoerbaar zijn. Aldus kan het voorgestane beeld van “fijng-Maas-d” snel door een eerste reeks (bescheiden) resultaten toch duidelijk gemaakt worden.



1



4.1 Onderste laag basis voor onderverdeling buitengebied

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

- het onderscheid tussen het Maasdal met rivierkleigronden (west) en de hoger gelegen met löss bedekte plateauterrassen (oost);
- de hellingen van de plateauterrassen en de beek- en droogdalen die deze doorsnijden (ostrand);
- de Maasoever (westrand).

2



Aldus is sprake van de volgende deelgebieden:

- de Maas en de aangrenzende oevergebieden;
- het rivierdalgebied ten westen van de A2;
- de plateauterrassen ten oosten van de A2;
- de steilere hellingen van het Savelsbos en het gebied rond Mesch.

Verbindende factor tussen de vier deelgebieden is een blauw-groene dooradering, bestaande uit de aanwezige al dan niet watervoerende beek- en droogdalen en de daarlangs aanwezige begroeiing:

- de Termaardergrub, Herkenradergrub en Voer verbinden het Savelsbos/hoogeterras via de plateauterrassen met het Maasdal en uiteindelijk de Maas;
- de uitspoeling via deze beek- en droogdalen, vanaf de plateauterrassen naar het Maasdal, heeft plaatselijk glooiender verbindingsen tussen plateauterrassen en Maasdal opgeleverd. Rond de Voer is deze dermate grootschalig dat deze hier het onderscheid tussen plateauterrassen en Maasdal doet vervagen.

- 1 matrix: doorwerking van
ondergrond: kristallen
en blauwe raamwerk
- 2 impressie buitengebied
- 3 idem



4.2 Onderste laag (bodemsamenstelling/-waterhuishouding) toetsingskader voor toelaatbaarheid activiteiten.

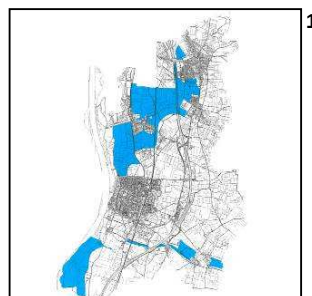
Uitgangspunt voor de gemeente Eijsden is het bereiken van een duurzame versterking en bescherming van het landschap en de natuur binnen de gemeente Eijsden, zodat de gemeente een groene, landelijke schakel blijft in de stedelijke zone Maastricht-Visé-Luik.

Begin bij het begin: voor een goede ruimtelijke verdeling van de functies is dat, wat de ondergrond toelaat, de voornaamste toets. Oorspronkelijke eigenschappen van de ondergrond zijn van oudsher de basis voor de ingebruikname van het buitengebied geweest. Geomorfologie, bodemsamenstelling en waterhuishouding zijn de bepalende factoren geweest bij de locatiekeuze voor min of meer spontaan optredende ontwikkelingen in het buitengebied. De gemeente Eijsden streeft ernaar:

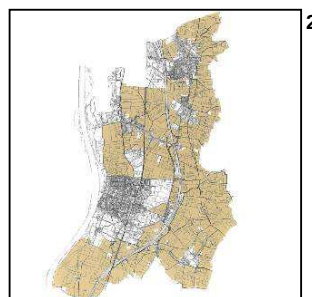
- de hieruit af te leiden logica der zaken een belangrijk toetsingscriterium laten zijn bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen in het kader van de plattelandsvernieuwing. Gebruikmaken van deze logica biedt de meeste kans op succes;
- door de opbouw van de ondergrond weer duidelijker zichtbaar te maken i.c. de bodemgesteldheid en de waterhuishouding weer in hun oorspronkelijke staat te herstellen (voor zover mogelijk in verband met in het verleden uitgevoerde herverkavelingen), een beter inzicht laten ontstaan in de genoemde logica, waardoor deze ook eerder gevolgd zal worden.

4.3 Te beschermen waarden uit de onderste laag (bodemsamenstelling/waterhuishouding)

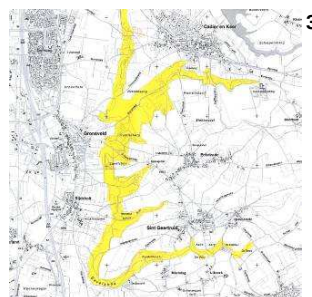
Uit het onderzoek naar de bestaande situatie is naast de eerder genoemde onderverdeling van het buitengebied ook een aantal concreet in stand te houden waarden naar voren gekomen. Deels hangen deze samen met de driedeling en vormen een verdere nuancering daarvan, deels ook betreft het losstaande, met een specifiek aspect samenhangende waarden:



1



2



3

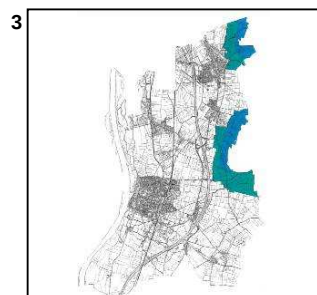
- 1 hydrologisch gevoelig gebied
- 2 erosiegevoelig gebied
- 3 bestaande en te realiseren natuurgebieden (Natura 2000)



1 kaartje in voorbereiding,
conform dubbelbestemming
landschapselement

- bodem (erosie);
- beek- en droogdalen;
- natuurlijke waarden;
- landschappelijke waarden;
- archeologische/cultuurhistorische waarden;
- waterwin-/grondwaterbeschermingsgebieden.

De samenstelling en verschijningsvorm van de bodem vraagt met name op de glooiende en hellende gronden de aandacht. De in het recente verleden gehanteerde landbouwmethoden hebben op veel plaatsen **erosie** tot gevolg gehad, waardoor juist de meest vruchtbare gronden zijn weggespoeld en het voortbrengend vermogen van de bodem verminderd is. Teneinde verdere erosie te voorkomen, is een stelsel van teelttechnische en natuurtechnische (en in noodgevallen cultuurtechnische) maatregelen opgesteld, dat op de glooiende/hellende gronden van toepassing is.



Het aanwezige **beek- en droogdalenstelsel** met de daarin aanwezige beken en grubben vraagt om bescherming om de daarmee samenhangende (hydrologisch gevoelige) vegetatie in stand te houden en verdere verdroging van gebieden tegen te gaan. Daarnaast moet voorkomen worden dat het waterbergend vermogen van het beek- en droogdalenstelsel verder terugloopt met een toename van wateroverlast tot gevolg.

De in het buitengebied nog aanwezige gebieden met natuurlijke waarden, waartoe niet alleen de bestaande bos-/natuurgebieden, maar ook de over het agrarisch gebied verspreide bos-/natuurstroken behoren, verdienen bescherming. Realisering van de **ecologische structuur** gaat een verdere teruggang van deze waarden tegen en behoudt de basis voor de verdere uitbouw daarvan.

- 1 kleine
landschapselementen
- 2 archeologisch en
cultuurhistorisch
waardevolle elementen
- 3 waterwin- en
grondwater-
beschermingsgebieden



De **kleine landschapselementen**, die geen deel uitmaken van bestaand natuurgebied (beschermd via de bestemming natuur) of van de aankleding van ontsluitingswegen (wegbermen, al dan niet met bomenrijen), vragen eveneens om bescherming. Veel van de oorspronkelijk aanwezige kleine landschapselementen zijn tengevolge van de schaalvergroting in met name de landbouw, samenhangende met de uitgevoerde herverkavelingen, verloren gegaan. Handhaving van de nog resterende kleine landschapselementen is van wezenlijk belang voor de omgevingskwaliteit van het landschap van vooral de beekdalen en de hellingen.

1

Speciale aandacht verdienen de hoogstamboomgaarden. Hierbij wordt gestreefd (Groenstructuurplan Buitengebied, provinciaal beleid) naar concentratie bij historische bebouwing en historische dorpsranden. Derhalve is voor de hoogstamboomgaarden in het aanlegvergunningstelsel bij het kappen van hoogstamboomgaarden een herplantplicht opgenomen.



In het buitengebied bevinden zich nog vele sporen van bewoning uit het verleden. Enerzijds ondergronds in de vorm van archeologische sporen, anderzijds bovengronds als monumentale bebouwing en beplanting of als historisch patroon van wegen en verkavelingen. De bekende **archeologisch waardevolle gebieden** en **cultuurhistorische waardevolle objecten en patronen** geven weer hoe de mens in het verleden met de ondergrond omging en vormen als zodanig een goede illustratie van de eerder genoemde logica bij het in gebruik nemen van het buitengebied.

1 impressie buitengebied

De grondwaterwinningen Heer-Vroendaal en De Dommel (strategische reserve) vragen om bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Rond de puttenvelden in de omgeving van de kernen Gronsveld en Rijckholt is dan ook een **waterwin-** en een **grondwaterbeschermingsgebied** aangewezen, waarop de Provinciale Milieuvordering van toepassing is. Deze sluit bepaalde functies en handelingen binnen de aangewezen gebieden uit.



Duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden (bodem, water, landschap) in het Mergelland hebben geleid tot het aanwijzen van een **bodembeschermingsgebied**. Hierop zijn de Provinciale Milieuverordening en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg van toepassing.

Regeling in bestemmingsplan

- Onderste laag weer zichtbaar.

In de regels worden enerzijds regelingen opgenomen, die het verder aantasten van de onderste laag tegen gaan (gebruiksregels, aanlegvergunningenstelsel). Anderzijds worden rechtstreekse mogelijkheden geboden tot ruimte voor de Maas en meandering van de Voer.

- Aanwezige waarden beschermd.

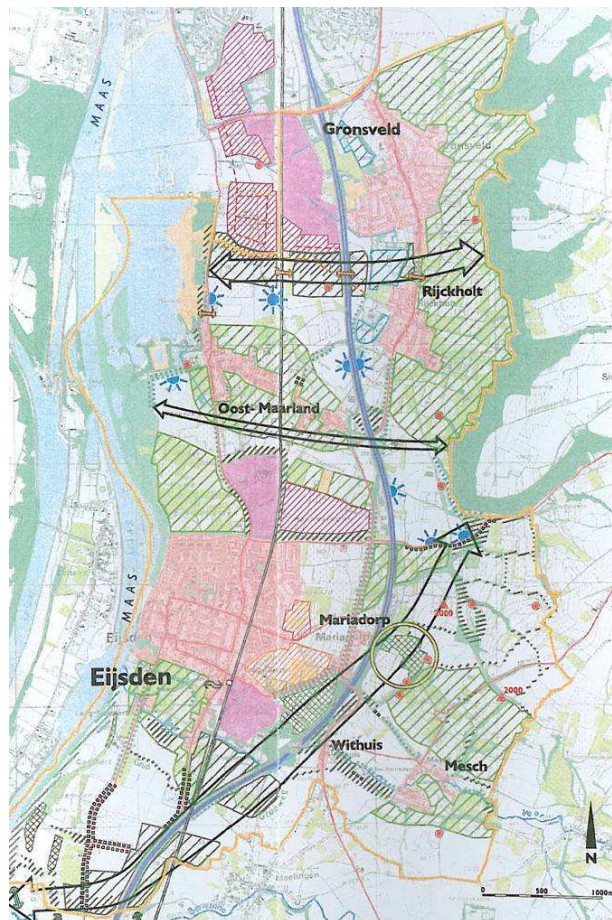
Onafhankelijk van de uiteindelijke bestemmingen, die de gronden krijgen, wordt een extra bescherming opgenomen voor de gronden met bijzondere waarden. Door middel van dubbelbestemmingen worden extra regels opgenomen, die moeten voorkomen dat de aanwezige waarden worden aangetast of erger nog verloren gaan. Zo is voorzien in dubbelbestemmingen voor **erosie, beekdal, ecologie, cultuurhistorie, archeologie en landschapselementen** en zijn aanduidingen opgenomen voor **waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en bodembeschermingsgebied**.

Flankerend beleid

Om daadwerkelijk ruimte voor de Maas te creëren en om tot 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.



5 Ecologische structuur versterken



5.1 Natuurwaarden in bossen en rivierdal

In het buitengebied concentreren de bestaande natuurwaarden zich van oudsher in:

- het Savelsbos;
- de bosschages op de Maasoever.

Daarbuiten komen incidenteel natuurlijke waarden voor in:

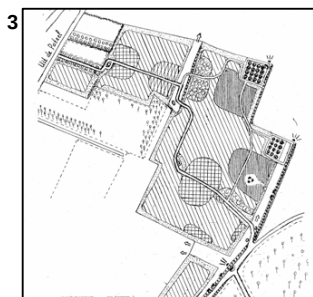
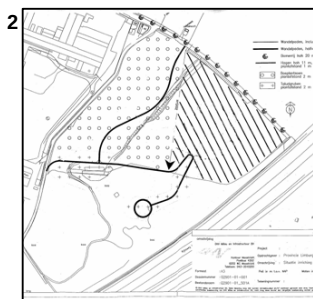
- de kleine landschapselementen, zoals die verspreid over vooral de hellingen tussen de plateaus en de beekdalen nog aanwezig zijn.

5.2 Ecologische structuur versterken

Handhaven van de natuur is alleen mogelijk als de bestaande versnippering wordt opgeheven door de realisering van een ecologische structuur, waarin bestaande natuurgebieden met elkaar verbonden worden. Ecologische ontwikkelings- en verbindingzones

1 Groenstructuurplan
Buitengebied
planvisie





- 1 compensatieplan t.b.v.
bedrijventerrein
Eijsden-Maastricht
- 2 voormalige stortplaats
- 3 Mescher Plukbos

vormen in de nabije toekomst de voornaamste tastbare resultaten van de fijnmazigheid. De gemeente Eijsden wil de aanwezige natuurwaarden verder versterken door invulling te geven aan de ontwikkeling van de ecologische structuur, zoals die over de gemeente Eijsden is gelegd, met verbindingen tussen het Savelsbos en de Maas:

- een noordelijke verbinding, tussen Gronsveld en Rijckholt door, met de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein Eijsden-Maastricht, extensief beheerde graslanden, akkers en boomgaarden met dassenvoorzieningen en een natte/vochtige natuurzone in de potentiële kwelzone ten westen van Gronsveld en Rijckholt bij de uitmondingen van Termaarder- en Herkenradergrub;
- een zuidelijke verbinding, oostelijk/zuidelijk van de kern Eijsden, met het Mescher Plukbos, de herinrichting van de voormalige stortplaats Muggenweg (Tiende vrij), bosclementen ten zuiden van de Voer bij de A2 en de spoorlijn en bosachtige elementen aan de zuidkant van het Caestertveld bij de A2;
- de ontwikkeling van nieuwe bos- en natuurgebieden en de versterking van de concentratiegebieden hoogstamboomgaarden, enerzijds ter verbetering van de inpassing van kernen en bedrijventerreinen (ook compensatie), anderzijds als onderdeel van gewenste ecologische verbindingen;
- vernatting, door meandering/renaturering van de beekdalen en de aanleg van beekbegeleidende bebossing langs de Voer;

Hiermee wordt recht gedaan aan de POG uit het POL en daarmee aan de bescherming van de groene waarden. Tevens wordt recht gedaan aan het beoogde groene raamwerk, bestaande uit dalen, steile hellingen en dorpsrandbeplantingen, zoals weergegeven in de Landschapsvisie Zuid-Limburg. Uitbreiding van de natuurlijke begroeiing op de steile hellingen en de dalbodem versterkt de visuele en de ecologische structuur van het landschap. Het raamwerk accentueert het reliëf en het contrast tussen open plateaus en relatief besloten dalen.



Regeling in bestemmingsplan

- Ruimte voor ecologische structuur.

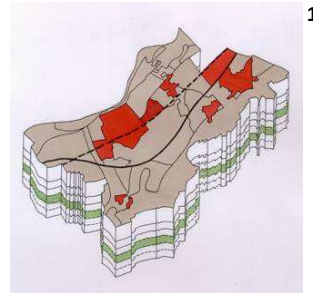
Door de hiervoor genoemde ontwikkelingen wordt voortvarend invulling gegeven aan de ecologische structuur in de gemeente Eijsden. Om te voorkomen dat latere invulling wordt bemoeilijkt door tussentijdse andersoortige ontwikkelingen, is bescherming van de beoogde natuurgebieden of ecologische verbindingzones gewenst en in dit plan verzekerd binnen de dubbelbestemming **ecologie**. Voorkomen moet worden dat onomkeerbare ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, die de realisering van de ecologische structuur frustreren. De daadwerkelijke verandering in nieuwe natuur wordt mogelijk gemaakt door middel van wijzigingsbevoegdheden.

- Renaturering waterlopen.

Ten behoeve van de voorgestane meandering van de Voer is in het plan de dubbelbestemming **meanderzone water** vastgelegd. Het waterschap Roer en Overmaas heeft reeds plannen voor meandering van de Voer ontwikkeld en daarbij bepaald binnen welk gebied de Voer kan gaan meanderen. Teneinde ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, die meandering in de toekomst onmogelijk maken, wordt door middel van deze dubbelbestemming de Keur van het waterschap van toepassing verklaard.

Flankerend beleid

De realisering van natuur komt alleen tot stand, als daarvoor middelen in de gemeentebegroting veilig gesteld worden. In de begroting 2009-2012 zijn middelen vrijgemaakt om invulling te geven aan het Groenstructuurplan. Er is per jaar € 50.000,- voorhanden. Eventuele subsidies kunnen dit bedrag nog verhogen. Daarnaast wordt ook in de toekomst bij nieuwe ontwikkelingen, ter compensatie ingezet op de realisering van natuur en landschap. Daarbij valt te denken aan de BOM+regeling, de VORM, de RvR-regeling en de Rood voor Groen-regeling. In het kader van het compensatieplan ten behoeve van het bedrijventerrein Eijsden-Maastricht, de inrichting van de voormalige stortplaats, aanleg van het Mescherplukbos en het gebied rondom uitvaartcentrum Eijsden is aldus reeds de nodige natuur gerealiseerd.



1



2

- 1 matrix: doorwerking van
ondergrond: groene
raamwerk
- 2 matrix: doorwerking van
perspectieven:
1 bos en natuurgebieden
2 ontwikkelingsgebieden
groen
8 stedelijke groenzone
ecologische
ontwikkelingszone



1



2



6.1 Open Maasdal naast dichter plateauterras

Het onderscheid tussen de deelgebieden in het buitengebied manifesteert zich ook in het landschap:

- het Maasdal geeft de westelijke helft een overwegend grootschalig, open karakter;
- de oostelijke helft is kleinschaliger van karakter door een grotere concentratie aan kleine landschapelementen;
- in het zuidelijk deel is geconstateerd onderscheid minder manifest door de geleidelijker overgang van plateauterrassen naar Maasdal via het Voerdal.

Binnen het buitengebied is verder sprake van:

- beschermde monumenten, voornamelijk in de vorm van hoeves en wegkruisen;
- archeologische monumenten van zeer hoge en hoge archeologische waarde;
- deels historische verkavelingspatronen en wegenstructuren.

Verspreid over het gehele buitengebied komen nog (restanten van) hoogstamboomgaarden voor. De grootste concentraties bevinden zich in de oostelijke helft van het buitengebied, tussen A2 en Savelsbos en rond Mesch, alsmede rond de kernen Eijsden en Oost-Maarland.

6.2 Landschap, oorspronkelijk en authentiek

Een begin van verbetering van de omgevingskwaliteit en “fijnge-Maas-d” 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 en “fijnge-Maas-d” betekent versterking van de reeds aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

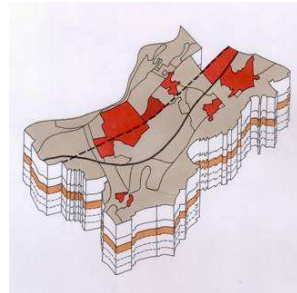
De bestaande karakteristiek van een open westelijke helft en een dichtere oostelijke helft is uitgangspunt voor de verdere planvorming. Het gaat daarbij echter om nuances, open en dicht liggen binnen het buitengebied van Eijsden niet heel ver uit elkaar.

1 impressie buitengebied

2 idem



De archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen worden, overeenkomstig de Nota Belvedere, gezien als belangrijke uitgangspunten bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de logica van het grondgebruik van het buitengebied, zoals die nog spreekt uit de uit het verleden bewaard gebleven structuren van percelering/verkaveling en paden en wegen.



6.3 Nationaal Landschap Heuvelland

De gemeente Eijsden onderschrijft de kernkwaliteiten, die hebben geleid tot de aanwijzing van het Heuvelland als Nationaal Landschap. Het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en het reliëf zijn belangrijke te behouden kwaliteiten.

De aanwijzing tot Nationaal Landschap betekent niet dat er in het buitengebied geen ruimte meer is voor verdere ontwikkeling. Conform de Nota Ruimte is uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. Ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Het ja, mits-regime is hierop van toepassing. Er is ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijven. De landbouw moet een duurzaam perspectief worden geboden, waarbij ook verbreding mogelijk is. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande kwalitatieve en veelal kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen. Natuur- en landschapsontwikkeling vindt plaats ter versterking van de gebiedsspecifieke landschapskwaliteiten.

In het licht van voorgaande wil de gemeente Eijsden in het buitengebied de nodige ontwikkelingsmogelijkheden bieden aan de aanwezige agrarische bedrijven. Daarnaast wordt ruimte gelaten voor de uitbreiding en nieuwvestiging van kleinschalige toeristisch-recreatieve verblijfsmogelijkheden (kamperen bij de boer, bed & breakfast, vakantieappartementen). Het gebruikmaken van de ontwikkelingsmogelijkheden moet steeds gepaard gaan met een ruimtelijke kwaliteits-

1 matrix: doorwerking van
ondergrond: bronzen
raamwerk



verbetering, passend binnen de gebiedsspecifieke landschapskwaliteiten.

Het Groenstructuurplan Buitengebied wordt hierbij gezien als belangrijkste richtinggevend kader. Het ja, mits-regime wordt waar mogelijk vertaald in een te leveren bijdrage aan het verder versterken van de aanwezige landschapskarakteristiek, zoals die is vastgelegd in het Groenstructuurplan Buitengebied.

6.4 Verbetering omgevingskwaliteit

De aanleg van kleine landschapselementen is om meerdere redenen wenselijk. Nieuwe kleine landschapselementen dragen bij aan erosiebestrijding, vergroten de recreatieve aantrekkelijkheid (markeren routes) en vergroten de natuurlijke waarde van het agrarisch gebied (verplaatsings- en vestigingsmogelijkheden planten en dieren). Gestreefd wordt daarbij naar herstel van het oorspronkelijke landschap. Destijds werd het landschap gekenmerkt door kleinschalige bos-, natuur- en landschapselementen, die weliswaar solitair waren en een doorkijk in het gebied mogelijk maakten, maar als 'stepping stones' toch een onderlinge samenhang vertoonden.

Een belangrijk aspect bij de verbetering van de omgevingskwaliteit vormt de inpassing van de aanwezige bebouwing en bouwwerken in het landschap. Van oudsher was in het buitengebied sprake van een vanzelfsprekende inpassing van de veelal kleinschalige bebouwing in het landschap door middel van boomgaarden, moestuinen, singels voor geriefhout en hagen.

Bij de bebouwingsvormen van de afgelopen decennia is deze vanzelfsprekende inpassing, waaronder ook erfbeplanting, verloren gegaan. Gevolg daarvan is een landschap, dat op diverse plaatsen door kwalitatief weinig tot de verbeelding sprekende bebouwing wordt ontsierd.





Een laatste belangrijk aspect betreft de toenemende behoefte aan kleinschalige bouwwerken, voortkomend uit het hobbymatig agrarisch gebruik van delen van het buitengebied. Voorkomen moet worden dat deze bebouwing afbreuk doet aan het landschap. Alleen in zones, waar de kwaliteit van het landschap dit toelaat, in casu op een aantal plekken in de kernranden, wordt de mogelijkheid tot het oprichten van kleinschalige bouwwerken geboden.

Deze zones komen overeen met de concentratiegebieden hoogstamboomgaarden uit het Groenstructuurplan Buitengebied. Kleinschalige bouwwerken mogen hier worden opgericht onder de voorwaarde dat compensatie plaatsvindt in de vorm van de aanleg van hoogstamboomgaarden of andere kleine landschapselementen, passend binnen het Groenstructuurplan Buitengebied.

Daardoor is sprake van een win-win situatie. Er kan tegemoet gekomen worden aan de bestaande behoefte, terwijl tegelijkertijd wordt gewerkt aan de verwezenlijking van het Groenstructuurplan Buitengebied. Om een onaanvaardbare verstening tegen te gaan worden aan de regeling de voorwaarden verbonden, dat de betreffende

- 1 bestaande kleine
landschapselementen
- 2 zones voor kleinschalige
bouwwerken voor
hobbymatig gebruik



gebouwen slechts mogen worden opgericht op bouwpercelen met een grootte van ten minste 1 ha en dat daarbij het oppervlak van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 12 m².

6.5 Landschappelijke inpassing onderdeel van verbeterde omgevingskwaliteit.

Door de kleine landschapselementen te koppelen aan de elementen van de blauw-groene dooradering (watergangen) en de bestaande wegenstructuur, kan het aantal kleine landschapselementen toenemen, zonder dat dit ten koste gaat van de bruikbaarheid voor de landbouw. Zo nodig kunnen ook in het verleden aanwezig geweest zijnde paden als dragers voor de aanleg van kleine landschapselementen gebruikt worden, wanneer bestrijding van erosie of een goede recreatieve ontsluiting daar om vragen. De nadruk ligt op een ontwikkeling van kleine landschapselementen vanuit de randen van percelen/-bermen langs wegen en watergangen.

Wat betreft de landschappelijke inpassing van bebouwing, wordt aangesloten bij het BOM+ beleid van de provincie. In het kort komt dit erop neer dat nog slechts medewerking aan uitbreiding van de vigerende bouwmogelijkheden wordt verleend, als dit gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, i.c. de omgevingskwaliteit. Veelal zal dit betekenen dat sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing van het bebouwingscomplex in de omgeving.

Een verdere verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan bewerkstelligd worden door toepassing van de provinciale regeling ruimte-voor-ruimte. Deze maakt het, onder voorwaarden, mogelijk agrarische bebouwing te slopen, in ruil voor de bouw van woningen. Per saldo zal sprake zijn van een ontstening van het buitengebied.





1

Thans heeft de provincie Limburg het Kwaliteitsmenu Limburg in voorbereiding. Hierin worden alle bestaande regelingen op dit gebied, zoals Rood voor Groen, RvR en VORM, ondergebracht. Dit Kwaliteitsmenu is echter nog niet vastgesteld.

Regeling in bestemmingsplan

- Landschap en cultuurhistorie beschermd.

De bescherming van het landschap, voor zover betrekking hebbend op de kleine landschapselementen (inclusief hoogstamboomgaarden), vindt plaats door de thans aanwezige kleine landschapselementen vast te leggen op kaart.

Daaraan gekoppelde regels van de dubbelbestemming **landschapselement** moeten voorkomen, dat de kleine landschapselementen verloren gaan (aanlegvergunningstelsel). De aanleg van nieuwe kleine landschapselementen is (juridisch) mogelijk in het kader van erosiebestrijding en de ontwikkeling van de ecologische structuur (bij voorkeur). 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 immers grotendeels op de landschapsbeleving gericht zijn.

Voor de landschappelijke inpassing van bebouwing en andere bouwwerken, conform de BOM+ regeling, worden in de regels voorwaarden aan ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden toegevoegd en nadere eisen opgenomen binnen de bestemmingen die uitbreiding van de bouw mogelijkheden mogelijk maken (voor zo-

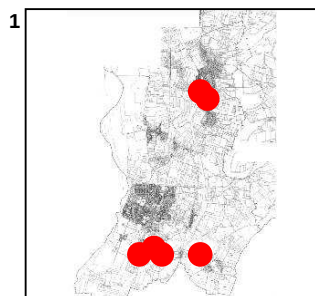


2

1 impressie buitengebied

2 idem





ver dit niet betreft reeds vigerende mogelijkheden). De regeling ruimte-voor-ruimte wordt verwerkt in een wijzigingsbevoegdheid, die het mogelijk maakt bestemmingen te wijzigen in een woonbestemming, als aan de met de provinciale regeling samenhangende kwalitatieve voorwaarden is voldaan.

In de behoefte aan kleinschalige bouwwerken ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik kan worden voorzien door middel van een ontheffingsmogelijkheid binnen de agrarische bestemmingen. Binnen het concentratiegebied hoogstamboomgaarden uit het Groenstructuurplan Buitengebied kan de realisering van kleine (oppervlak maximaal 12 m², goothoogte maximaal 3 m) bouwwerken toegestaan worden, mits deze voldoen aan eisen van Welstand en in afdoende mate in compensatie en inpassing (hoogstamboomgaard, kleine landschapselementen) wordt voorzien.

Onder de dubbelbestemming **cultuurhistorie** wordt de aanwezige monumentale en karakteristieke bebouwing gebracht. Naast de bescherming door de dubbelbestemming cultuurhistorische waarden, is het voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing van belang dat ruime gebruiksmogelijkheden aanwezig zijn. Deze (vorm voor functie) mogelijkheden moeten letterlijk en figuurlijk de middelen genereren om monumentale en karakteristieke bebouwing in stand te houden.

De (mogelijke) aanwezigheid van archeologische vindplaatsen (bandkeramiek (vuursteen), Romeinse tijd) vraagt ook om een dubbelbestemming **archeologie**. Slechts een zevental archeologische monumenten met een (zeer) hoge archeologische waarde zijn bekend. Dit rechtvaardigt de verwachting dat de thans bekende terreinen onvoldoende representatief zijn voor de mogelijk verder aanwezige sporen. Voorzichtigheid is geboden bij nieuwe ontwikkelingen. Derhalve worden de gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde geheel onder de dubbelbestemming gebracht.

- 1 cultuurhistorische waarden
- 2 archeologische waarden



Deze dubbelbestemming brengt slechts geringe beperkingen met zich mee, omdat alleen sprake is van een verwachting en, op enkele vindplaatsen na, geen aangetoonde waarden. Op deze manier wordt wel de historisch belangrijke betekenis van dit gebied geïllustreerd.

Via wijzigingsbevoegdheden zijn diverse nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Aan wijzigingsbevoegdheden, die ontwikkelingen mogelijk maken die een impact op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap kunnen hebben, wordt de voorwaarde toegevoegd dat geen aantasting van die kernkwaliteiten mag plaatsvinden, dan wel dat door het treffen van maatregelen/voorzieningen hierin kan worden voorzien. Eenzelfde voorwaarde wordt toegevoegd aan bestemmingen die meerdere gebruiksdoelen toestaan.

Flankerend beleid

Naast het opstellen van het bestemmingsplan vraagt de verbetering van de omgevingskwaliteit ook om een visie voor de omgevingskwaliteit. De huidige Welstandsnota dient hiervoor als toereikende basis.

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

Momenteel ontwikkelt de provincie het Kwaliteitsmenu Limburg. De gemeente zal dit Kwaliteitsmenu gaan uitvoeren. Een van de aspecten die hierin geregeld zal worden betreft het al dan niet instellen (eventueel in regionaal verband) van een kwaliteitscommissie.



1



2



3



- 1 impressie buitengebied
- 2 idem
- 3 idem

7.1 Verstoord evenwicht

Het evenwicht in het buitengebied van Eijsden tussen agrarisch gebied (A), agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde (AW) en natuurgebied (N) is plaatselijk verstoord geraakt:

- natuurgebieden zijn van elkaar geïsoleerd geraakt;
- agrarische gebieden zijn vrijwel overal even intensief in gebruik. Het onderscheid tussen A en AW gebieden is niet overal waarneembaar;
- in de zone oostelijk van Eijsden hebben zich diverse niet-agrarische functies ontwikkeld (bedrijventerreinen, sportterreinen, uitvaartcentrum, begraafplaats).

Een en ander heeft tot gevolg dat het structuurbeeld voor het buitengebied van Eijsden niet overal helder is.

7.2 Duurzaam nieuw evenwicht creëren

Een nieuw evenwicht kan alleen duurzaam zijn, als dit is afgestemd op de onderste laag. Als eenmaal is gekozen voor de onderste laag als uitgangspunt, dan ontstaat als vanzelf een duurzaam nieuw evenwicht:

- realiseren van natuurgebieden in een aaneengesloten structuur (ecologische structuur) op de daarvoor meest geëigende plaatsen, c.q. rond/in het verlengde van de beek- en droogdalen/-grubben;
- de voor de agrarische functie meest geschikte gronden (rivierdal) als A-gebied verduurzamen in gebruik;
- extensiveren van het agrarisch gebruik in de AW-gebieden (meer ha per bedrijf, meer neveninkomsten); bevorderen van grondgebonden landbouw in de vorm van fruitteelt, melkveehouderij en akkerbouw;
- gebiedsvreemde niet-agrarische/recreatieve functies blijvend concentreren/bundelen op plaatsen waar deze zowel de natuurontwikkeling als de agrarische functie niet in de weg zitten.



Aan de hand van een nieuw duurzaam evenwicht moet overal als vanzelf een helder structuurbeeld ontstaan, dat als leidraad voor de verdere ontwikkelingen in het buitengebied zal gaan fungeren.

Met het structuurbeeld wordt invulling gegeven aan het streven tot behoud van de landbouwfunctie, maar dan met name de (extensieve) grondgebonden landbouw (fruitteelt, melkveehouderij en akkerbouw). 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.

7.3 Evenwicht met ruimte voor natuur, landbouw en recreatie

De weg naar meer evenwicht in het buitengebied van Eijsden is reeds ingezet:

- de ontwikkeling van nieuwe natuur ter plaatse van de voormalige stortplaats en rond het uitvaartcentrum, alsmede de realisering van het Mesccherplukbos, als onderdeel van de meest zuidelijke ecologische verbinding tussen Savelsbos en Maasoever;
- de uitvoer van het natuurcompensatieplan bedrijventerrein Eijsden-Maastricht, als onderdeel van de meest noordelijke ecologische verbinding tussen Savelsbos en Maasoever;
- de meandering van de Voer en daarmee samenhangend de herinrichting van het beekdal van de Voer;
- het onderscheid tussen de pure agrarische gebieden en de agrarische gebieden met landschappelijke en/of natuurlijke waarde was grotendeels reeds op de onderste laag gebaseerd, maar wordt nog meer toegespitst op het onderscheid tussen plateau- en hellinggebieden en het Maasdal. Plaatselijk aanwezige waarden worden beschermd door de met de onderste laag samenhangende dubbelbestemmingen;



- een verdere concentratie van aan het bebouwd gebied verbonden stedelijke functies aan de oostzijde van Eijsden: afronding Poelveld (buiten plan-gebied) en reservering Panneslager als mogelijk bedrijventerrein.

Het streven naar een duurzame voortzetting van het agrarisch gebruik houdt in dat met name aan grondgebonden, extensieve activiteiten de ruimte wordt geboden:

- conform het provinciaal beleid betekent dit ruimte voor de melkveehouderij en de fruitteelt;
- gelet op de kwalitatief uitstekende grond in het buitengebied van Eijsden wordt ook ruimte geboden voor de van oudsher sterk vertegenwoordigde akkerbouw en tuinbouw (vollegrondsgroenteteelt). Uiteraard met de nodige zorg voor de erosieproblematiek, ter bescherming van de onderste laag.

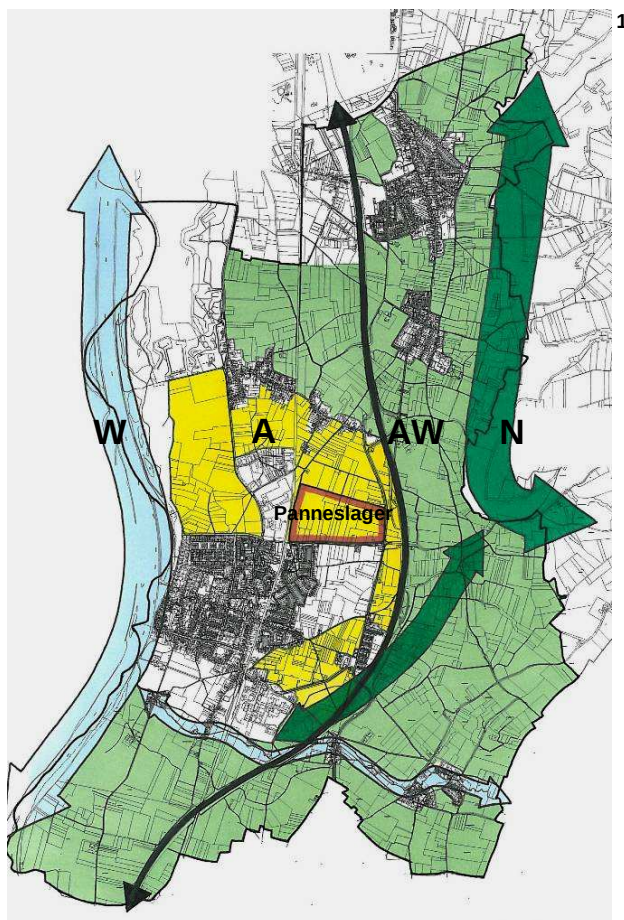
Echter ook ruimte wordt gelaten voor het hobbymatig telen van gewassen en houden van dieren.

Het nieuwe evenwicht leidt tot een structuurbeeld opgebouwd uit in grote lijnen 4 gebieden:

- een droger bos-/natuurgebied: Savelsbos;
- een natter natuurgebied: Maasoever;
- een grootschalig, open agrarisch gebied tussen Oost-Maarland en Eijsden/Mariadorp, met weinig beperkingen voor de landbouw, met uitzondering van het gebied Panneslager;
- een kleinschaliger agrarisch gebied, gelegen tussen het grootschalig, open agrarisch gebied en de natuurgebieden Savelsbos en Maasoever.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de natuurgebieden zijn onder het hoofdstuk “Ecologische structuur versterken” reeds geschetst. De concrete gebruiksmogelijkheden in de overige gebieden worden in de volgende hoofdstukken beschreven.





Regeling in het bestemmingsplan

- Bestemmingen N, AW, A.

Over het buitengebied worden vanuit duurzaamheids-overwegingen 3 hoofdbestemmingen gelegd. De **bestemming natuur (N)** wordt over de bestaande natuurgebieden en gebieden, waarbinnen natuurontwikkeling verzekerd is, gelegd. De **bestemming agrarisch (A)** geldt voor de goed exploiteerbare agrarische gebieden, de **bestemming agrarisch met waarden (AW)** is van toepassing op de resterende agrarische gebieden en vormt daarmee vaak een buffer tussen het agrarisch gebied en de natuurgebieden.

1 structuurbeeld:
natuurgebied N,
agrarisch gebied met
waarden AW,
agrarisch gebied A,
water W



De voor natuurontwikkeling in aanmerking komende gebieden, waarvan realisering nog niet verzekerd is, krijgen vooralsnog een agrarische bestemming. Dit betreft voornamelijk de aan bestaande natuurgebieden grenzende gronden. Door hun ligging binnen de dubbelbestemming ecologische structuur kan de agrarische bestemming hier in een later stadium alsnog gewijzigd worden in de bestemming natuurgebied.

Flankerend beleid

Extensivering van het agrarisch gebruik en realisering van nieuwe natuur zullen alleen dan tot stand komen, als daar de nodige gemeentelijke middelen voor vrij gemaakt worden. In de begroting 2009-2012 zijn middelen (€ 50.000,-- per jaar) vrijgemaakt om invulling te geven aan het Groenstructuurplan en daarmee aan de realisering van nieuwe natuur. Het aangaan van beheersovereenkomsten, dan wel verwerving van de desbetreffende gronden door een natuurbeherende instantie zijn alternatieven.



8 Agrarische bedrijvigheid verduurzamen: grondgebonden en verbreed

8.1 Agrarische bedrijfsactiviteiten: vooral gemengde bedrijven en akkerbouwbedrijven

De situatie van de agrarische sector in het buitengebied van Eijsden is als volgt te typeren:

- relatief veel gemengde bedrijven (met akkerbouw) en akkerbouwbedrijven;
- een relatief (ten opzichte van het totale aantal) groot aantal melkveehouderijen en fruitteeltbedrijven;
- veel bedrijven met een bedrijfshoofd op leeftijd met een onzekere opvolgingssituatie en derhalve met een onzeker toekomstperspectief;
- een enkele nevenactiviteit. De interesse voor nevenactiviteiten is over het geheel genomen groot.

8.2 Toekomstperspectief verder verbeteren

De landbouw heeft in Zuid-Limburg op termijn alleen bestaansrecht, als deze zich met name richt op de grondgebonden sectoren, dan wel een combinatie met andere, niet-agrarische activiteiten (toerisme, natuurbeheer, zorg) kan worden gevonden (verbreding). Het behouden van de bestaande fruitteeltbedrijven en melkveehouderijen, alsmede het stimuleren van omschakeling naar andere grondgebonden vormen van bedrijvigheid betekent concreet het handhaven van de bestaande uitbreidingsmogelijkheden. Verbreding vraagt om een ruimhartig omgaan met de mogelijkheden om extra activiteiten te ontplooiën.

Met de in de voorgaande paragraaf gegeven typering is het agrarisch gebruik grotendeels al in overeenstemming met het provinciaal beleid in deze. Waar mogelijk wil de gemeente Eijsden het toekomstperspectief voor de agrariërs verder verbeteren:

- het open gebied ten noorden en oosten van de kern Eijsden blijft het agrarisch gebied bij uitstek met het oog op de langere termijn;
- de ruimte wordt geboden voor grondgebonden agrarische activiteiten, zoals rundveehouderij, fruitteelt, akkerbouw en tuinbouw (vollegrondsgroenteteelt). Nieuwe niet-grondgebonden activiteiten (intensieve veeteelt, glastuinbouw en champignon-



- 1 matrix: doorwerking van perspectieven:
- 3 ruimte voor veerkrachtige watersystemen
- 4 vitaal landelijk gebied
- 2 impressie buitengebied



teelt) worden niet toegelaten (conform het provinciaal beleid);

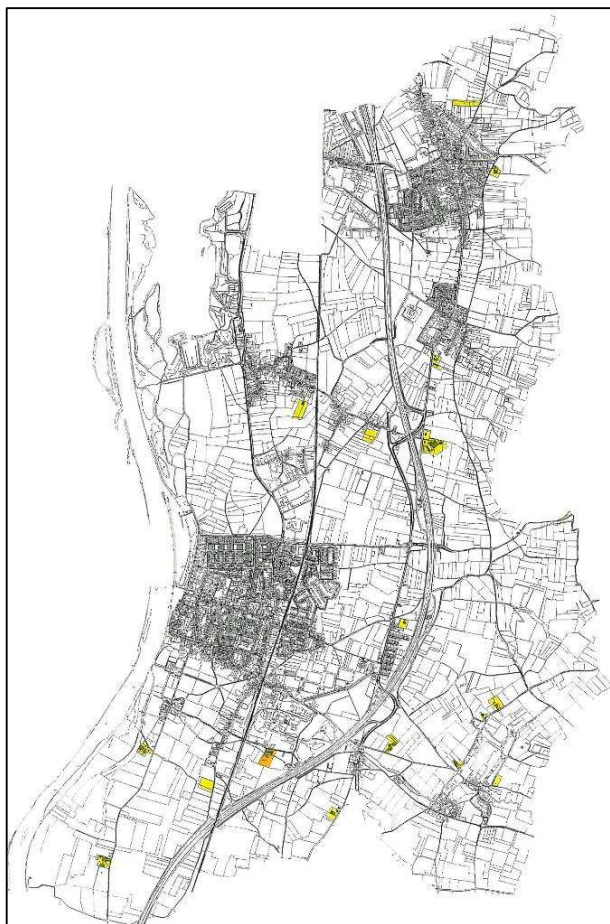
- het qua planologische ruimte ruimhartig faciliteren van de agrarische bedrijven op het gebied van teeltondersteunende voorzieningen, boogkassen en hagelnetten;
- daarnaast wordt ruimte geboden voor verbreding van de activiteiten. Naast de agrarische activiteiten wordt een breed scala aan nevenactiviteiten mogelijk gemaakt, zoals bewerking en/of verkoop aan de boerderij van agrarische producten, het bieden van werk en verzorging aan hulpbehoevende mensen, verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen en appartementen op de boerderij, dagrecreatie in de vorm van het bieden van dagarrangementen en excursie als mede (sier)tuinen, kleinschalige horeca, zoals theeschenkerijen, en culturele activiteiten, zoals natuurcursussen en exposities.

Voorwaarde bij verbreding is dat de agrarische activiteiten de hoofdmoot van de activiteiten blijven uitmaken. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de belangen van andere agrarisch bedrijven, de waarden van de onderste laag, de geschiktheid van de infrastructuur (de mogelijke aanhaking aan de recreatieve routestructuur is sturend), de leefbaarheid in de omgeving en milieuaspecten.

8.3 Agrarische bouwblokken binnen gemeente in aantal en omvang handhaven

Ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening zijn in het verleden reeds agrarische bouwblokken opgenomen. Deze worden in aantal en omvang gehandhaafd. Uitgangspunt is minimaal de huidige omvang van de bouwblokken te handhaven om de bedrijven het nodige toekomstperspectief te kunnen bieden en als strategische reserve om andere agrarische bedrijven (verplaatsing, nieuwvestiging) op het desbetreffende bouwblok de ruimte te kunnen bieden. In het geval sprake is van een reeds volgebouwd bouwblok, vindt, mits de noodzaak daartoe is aangetoond en de nodige onderbouwing heeft plaatsgevonden (doorlopen BOM+procedure), uitbreiding plaats.





Regeling in bestemmingsplan

- Agrarische bouwkvavel.

De agrarische (toekomstige) bedrijfsbebouwing wordt onder de **bestemming agrarisch-bedrijf (A-B)** gebracht. Binnen deze bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf rechtstreeks mogelijk. De uitoefening van nevenactiviteiten als verbreding wordt via een ontheffing mogelijk gemaakt.

De aanwezigheid van een bedrijfswoning is doorgaans vanzelfsprekend, mits ter plaatse sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en de noodzaak daartoe helder is. De agrarische bedrijfswoning mag voorzieningen ten behoeve van mantelzorg en huisvesting van de rustende boer omvatten. Een nieuwe tweede agrarische bedrijfswoning wordt niet toegestaan. De noodzaak daartoe is binnen de huidige agrarische bedrijfsvoering ook niet

1 agrarische bouwkvavels



1



meer aan te geven. Bestaande tweede bedrijfswoningen worden gerespecteerd.

De omvang van de bedrijfswoning wordt vastgelegd op maximaal 900 m³. Deze omvang is afgeleid van de gangbare omvang voor royale burgerwoningen, vermeerderd met extra ruimte voor administratie en daarmee vergelijkbare werkondersteunende bezigheden, en ruimte voor het levensloopbestendig maken van de woning, mantelzorg en/of het bieden van huisvestingsmogelijkheden aan de rustende boer. Onder voorwaarden is uitbreiding tot 1000 m³ mogelijk ten behoeve van huisvesting van de rustende boer.

Een goede landschappelijke inpassing van de agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken is conform het POL en de POL-uitwerking BOM+ uitgangspunt. Het uitbreiden van de vigerende bouwmogelijkheden is dan ook pas mogelijk als aan de regels conform BOM+ is voldaan. Daarnaast kan landschappelijke inpassing zo nodig worden afgedwongen via nadere eisen. Deze vormen de vertaling van het BOM+ beleid, zoals dat door de provincie wordt gevoerd.

Ook de mogelijkheden voor het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen, boogkassen en hagelnetten zijn geregeld. Onder voorwaarden aangaande natuur en landschap worden ruime toepassingsmogelijkheden, zowel binnen de bouwkaal als in het veld, geboden. Aansluiting is gezocht bij het provinciaal beleid in deze.

1 impressie buitengebied

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 (beheer door een natuurbeherende instantie kost immers ook geld). De vraag is of gangbare subsidie mogelijkheden nog toereikend zijn om dit doel te verwezenlijken. De gemeente Eijsden beschikt niet over de middelen om hierin te voorzien.



9 Recreatie en toerisme, in teken van natuur- en landschapsbeleving

9.1 Beperkte recreatieve voorzieningen

De recreatieve sector is van ondergeschikt belang in het buitengebied van Eijsden:

- het aantal toeristisch-recreatieve voorzieningen is beperkt. Daarbij is wel sprake van enige clustering van voorzieningen aan de oostflank van de kern Eijsden;
- een specifiek toeristisch-recreatieve infrastructuur ontbreekt grotendeels. Het toeristisch-recreatief verkeer maakt nu nog gebruik van de aanwezige paden en wegenstructuur. Dit leidt steeds vaker (seizoensafhankelijk) tot conflicten met vooral het agrarisch verkeer;
- een toeristisch-recreatieve samenhang ontbreekt, de aanwezige voorzieningen zijn nauwelijks op elkaar afgestemd en versterken elkaar dan ook niet.

9.2 Recreatieve samenhang en verdere mogelijkheden vergroten, afgestemd op de onderste laag

De gemeente Eijsden wil het toeristisch-recreatief product binnen de gemeente verbeteren. De onderste laag is sturingsmiddel voor de toelaatbaarheid van toeristisch-recreatieve activiteiten:

- in de natuur- (bos, beekdal) en pure agrarische gebieden zullen de activiteiten zich in grote lijnen moeten beperken tot recreatief medegebruik, gericht op het ervaren van de afwisseling in landschap. Hier is met name plaats voor routegebonden activiteiten van de wandelaar, fietser en ruiter, alsmede ondersteunende faciliteiten;
- buiten deze gebieden wordt, bij voorkeur aansluitend op het recreatieve netwerk (routegebonden) ruimte geboden voor recreatieve initiatieven. De toeristisch-recreatieve activiteiten worden bij voorkeur ondergebracht in vrijkomende (agrarische) bebouwing of bij agrarische bedrijven;
- qua recreatieve ontsluitingsstructuur ligt de nadruk op het niet gemotoriseerde verkeer (voetganger, fietser, ruiter). Het gemotoriseerde recreatieve verkeer blijft bij voorkeur geconcentreerd op de hoofdwegen en wordt vanaf daar verwezen naar



1

2



- 1 matrix: doorwerking van perspectieven:
- 3 ruimte voor veerkrachtige watersystemen
- 4 vitaal landelijk gebied
- 2 impressie buitengebied



enkele “toegangspoorten” (opstap-/startpunten, tot het toeristisch-recreatieve netwerk.

9.3 Vestigingsmogelijkheden lokale toeristisch-recreatieve ontwikkelingen

De gemeente Eijsden wil niet bij voorbaat al delen van het buitengebied uitsluiten als vestigingsmogelijkheid voor lokale toeristisch-recreatieve voorzieningen. Echter de aanwezige waarden in natuurgebieden en natuurontwikkelingsgebieden maken vestiging van dergelijke voorzieningen, bij voldoende alternatieven, minder gewenst. Zo ook vragen de pure agrarische gebieden om terughoudendheid bij de vestiging van toeristisch-recreatieve voorzieningen.

Het volgende beleid wordt voorgestaan:

- in het kader van de plattelandsvernieuwing en verbreding van de agrarische activiteiten zijn, mits dit niet leidt tot aantasting van aanwezige waarden en kwaliteiten, nieuwe toeristisch-recreatieve voorzieningen op passende locaties in het buitengebied mogelijk;
- kamperen bij de boer, vakantieappartementen en bed & breakfast passen in het verbredingstraject. Er dient ruimte geboden te worden voor uitbreiding van (luxe) recreatieve gebruiksmogelijkheden, met name gericht op gezondheid en welbevinden. Daarbij dient ook aangesloten te worden bij de ambities van het gemeentelijk beleid en de eisen vanuit de markt, zijnde kwaliteit en hoogwaardigheid;
- te vestigen recreatieve voorzieningen moeten bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen het buitengebied. Aansluitend bij de structuur van het buitengebied worden uitsluitend kleinschalige voorzieningen toegelaten. Bij voorkeur vindt hergebruik van bestaande (vrijkomende agrarische) bebouwing plaats. Door middel van een beeldkwaliteit- en/of landschapsplan moet de inpassing verzekerd worden en verrommeling worden tegengegaan.





9.4 Recreatieve ontsluitingsstructuur

Verbetering van de recreatieve ontsluitingsstructuur, door goed beheer en inrichting van de wegen, maakt een betere geleiding van het recreatieve verkeer mogelijk, waardoor overlast en verstoring tot een minimum kunnen worden beperkt. Een goede toeristisch-recreatieve structuur (verbeteren recreatieve ontsluitingsstructuur en net-werk) is ook van betekenis voor de burgers van de gemeente Eijsden:

- de uitlooptmogelijkheden vanuit de diverse kernen zullen toenemen;
- de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en daarmee de kwaliteit van het woon-/leefmilieu wordt verder vergroot.

Regeling in bestemmingsplan

- Recreatieve bedrijven.

De verplaatsing of nieuwvestiging van recreatieve bedrijven bij (voormalige) agrarische bedrijven wordt onder de nodige voorwaarden mogelijk gemaakt (ontheftings- dan wel wijzigingsbevoegdheden).

- Kamperen bij de boer.

In het bestemmingsplan zal, nu de Wet op de Openluchtrecreatie zal komen te vervallen, een regeling voor het kamperen bij de boer worden opgenomen. Daartoe wordt een ontheffingsmogelijkheid opgenomen zodat agrarische bedrijven ook in de toekomst, onder voorwaarden, de mogelijkheid behouden om hun activiteiten uit te breiden met kamperen als bedrijfsvorm. Het bestaande maximum van 15 kampeerplaatsen wordt gehandhaafd.

1 impressie buitengebied



- Recreatieve ontsluitingsstructuur.

De dubbelbestemming **recreatieve ontsluitingsstructuur** geeft de mogelijkheid om via ontheffing langs de hoofdwegenstructuur voorzieningen te treffen voor de opvang en geleiding van het toeristisch-recreatieve verkeer. Aldus kunnen op diverse punten plekken met informatie-, rust- en parkeervoorzieningen, al dan niet met kleinschalige restauratieve voorziening, gerealiseerd worden.

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. Daartoe is inmiddels de toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten: Van Maas tot Mergel, grenzeloos genieten, vastgesteld.



10 Verbreding werkgelegenheid en leefbaarheid

10.1 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.

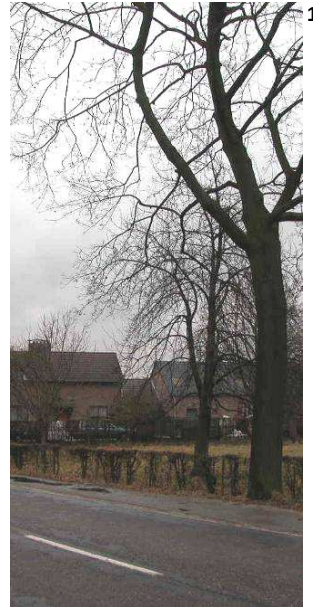
De maatschappelijke waarde van de leefomgeving is niet alleen gelegen in de betekenis als motor voor nieuwe ideeën, maar veel meer nog als bindingsfactor voor degenen die in de gemeente Eijsden zullen wonen. Hun deelname aan het maatschappelijk verkeer en hun betekenis voor de lokale economie zijn factoren,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

10.2 In buitengebied (nog) overwegend agrarisch bedrijven

Qua bedrijvigheid wordt het buitengebied van Eijsden gekenmerkt door:

- overwegend agrarische bedrijven;
- een enkel niet-agrarisch bedrijf;
- beperkt vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), die naar verwachting in de toekomst qua hoeveelheid wel verder zal toenemen.

Belangrijke vraag die thans voorligt is de vraag naar het meest doelmatige gebruik van de bestaande en toekomstige vrijkomende agrarische bebouwing.



1

1 impressie buitengebied



Voor de bedrijvigheid verder van belang is de mogelijke omzetting in de toekomst van een deel van het buitengebied in bedrijventerrein, ter plaatse van de locatie Panneslager, in aansluiting op het bedrijventerrein Eijsden. Daartoe is door de gemeente Eijsden met de gemeente Maastricht en de provincie Limburg op 8 maart 2008 de Convenant Poelveld-Panneslager afgesloten. Op grond hiervan is de gemeente Eijsden gehouden in dit kader ongewenste ontwikkelingen, zoals het plaatsen van gebouwen en bouwwerken, tegen te gaan.

10.3 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 Eijsden optimaal te versterken. Deze integrale omgevingsgerichte benadering sluit aan bij de Wet ruimtelijke ordening en de integrale omgevingsvergunning.

10.4 Plattelandsvernieuwing:

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.





1

De gehele productie, inclusief bewerking/waardetoevoeging en vermarkting (consumptief gebruik), vindt bij voorkeur plaats in een keten van Eijdsdense ondernemers, gebruikmakend van lokale energie, grondstoffen, bewerkings- en distributiemogelijkheden. Deze ontwikkeling kan niet in het bestemmingsplan vastliggen, maar de gemeente kan wel een en ander als toetsingscriterium hanteren bij planwijzigingen.

10.5 Een leefbare woonomgeving

Het buitengebied moet leefbaar zijn. Leegstand kan voorkomen worden door meer vrijheid te geven in het gebruik van bebouwing. Naast wonen zouden ook recreëren, verblijven, verzorgen en verwennen toegestaan kunnen worden: Wonen-Wellness (W-WEL). Voorwaarde bij W-WEL is wel dat een en ander onlosmakelijk verbonden moet zijn met nachtverblijf van de hoofdgebruiker/eigenaar.

Conform het beleid van de provincie in het kader van BOM+ en VORM mag een tegenprestatie verlangd worden. De directe omgeving van de bebouwing dient opgeschoond te worden door bijvoorbeeld een erfbeplantingsplan of de sloop van oude, overvloedige, bebouwing. Daarnaast dient ook rekening gehouden te worden met eventuele negatieve beïnvloeding van de exploitatie van omliggende agrarische percelen en de negatieve effecten van het toenemen van het gemotoriseerd verkeer in het buitengebied.

1 impressie buitengebied



W-WEL mag echter niet uitputtend zijn. Elke activiteit die naast wonen wordt toegevoegd dient een doelmatig gebruik van de beschikbare bestaande gebouwen tot gevolg hebben. Wanneer een voorziening los geëxploiteerd kan worden van de woning, bijvoorbeeld passantgericht is en op elke andere plaats kan functioneren, is geen sprake van W-WEL. De plaatskeuze heeft in deze gevallen niet te maken met de hoofdgebruiker/eigenaar. Het betreft onder andere (therapeutisch) dagverblijf, vergaderruimte/werk van derden, horeca, verkoop/detailhandel. Deze functies dienen een toegesneden bestemming te hebben.

10.6 Beleidsuitgangspunten

Het buitengebied zal in aansluiting op de grotere kernen en door de aanwezigheid van (vrijkomende) agrarische bedrijven en burgerwoningen bij dienen te dragen aan de leefbaarheid en in standhouding van werkgelegenheid binnen de gemeente. Dit betekent dat:

- 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 en visueel inpasbaar;
- door verruiming van de mogelijkheden en functies de leefbaarheid en het behoud van gebouwen in stand houden. Het maakt bijvoorbeeld niet uit of er in een gebouw, gewoond, 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 beperkt wordt in wat hij wil en kan;
- het buitengebied bereikbaar dient te zijn voor iedereen;
- de ontwikkeling van het Heuvelland als de groene motor tussen de steden Maastricht – Heerlen – Aken – Luik gebruikt wordt voor de totstandkoming van health, care and cure mogelijkheden.



Regeling in regels/plankaart

- Van Agrarisch – Bedrijf via wijziging naar

Gemengd – Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Aan toekomstige VAB wordt meer dan voorheen gebruikelijk ruimte geboden op het gebied van verblijfsrecreatie, dagrecreatie, horeca, cultuur/educatie, werk en verzorging hulpbehoevenden, voorzieningen voor ouderen, beheer natuur en landschap, alsmede doelmatige bedrijvigheid en dienstverlening. Dit alles kleinschalig, afgestemd op de maat en schaal van de VAB en de omgeving.

De in de toekomst vrijkomende agrarische bebouwing wordt van een afzonderlijke bestemming voorzien (GD - VAB), waarbinnen de geschetste gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan. Enige restricties vormen de aanwezige waarden vanuit de onderste laag, de consequenties voor de infrastructuur (bereikbaarheid en verkeersintensiteit), de gewenste effecten voor de leefbaarheid (woon- en verblijfsklimaat) en (de verbetering van) de ruimtelijke kwaliteit.

Belangrijkste toetsingscriterium betreft het gegeven dat de omgevingseffecten niet mogen toenemen of liever nog moeten afnemen. Een afname van bebouwing en verharding, het verkeer en de milieubelasting, alsmede het afzien van reclame-uitingen en het realiseren van een goede landschappelijke inpassing worden nagestreefd. Daarbij vindt een integrale toetsing plaats, waarbij naar het totaal van de omgevingseffecten wordt gekeken (overeenkomstig de aanstaande VROM-vergunningverlening).

In de toekomst vrijkomende agrarische bebouwing, met nu nog een agrarische bedrijfsbestemming, kan via een wijziging omgezet worden in de bestemming VAB, gepaard gaande met een op maat gesneden bouwvlak.

- Afzonderlijke bestemming Wonen - Wellness

Bij de Meschermolen hebben diverse ontwikkelingen plaatsgevonden gericht op het 'welbevinden van de mens'. Er is sprake van verblijfsrecreatie in combina-



tie met mogelijkheden tot verzorgen en verwennen. De toekomstplannen voorzien in een verdere uitbreiding van het wellnessgebeuren. De combinatie van Wonen en Wellness wordt onder een afzonderlijke bestemming Wonen – Wellness gebracht. Dit biedt de mogelijkheid tot verdere ontwikkeling, zonder de beperkende factor van een bestemming alleen gericht op wonen, op verblijfsrecreatie, of op verzorging. Vooralsnog is voor de Meschermolen de bestaande situatie vastgelegd. De toekomstplannen hebben nog niet de BOM+procedure doorlopen (de Meschermolen is deels ook nog bestemd tot Agrarisch – Bedrijf).

- Locatie Panneslager.

De eventuele ontwikkeling van het bedrijventerrein Panneslager is nog van veel factoren afhankelijk. Vooralsnog wordt uitgegaan van een agrarische bestemming, met een reservering voor de toekomst. Concreet betekent dit een inperking van de bouwmogelijkheden in het gebied Panneslager.

Vooralsnog worden op de locatie Panneslager ook geen teeltondersteunende voorzieningen en/of hagelnetten toegestaan. Hiervoor is een bouwvergunning noodzakelijk. Deze kan niet ingetrokken worden op het moment dat de grond benodigd is voor bedrijventerrein. Dit zou betekenen dat de gemeente Eijsden zich dan niet houdt aan de afspraken, zoals vastgelegd in de Convenant Poelveld-Panneslager. Thans worden de mogelijkheden bekeken of teeltondersteunende voorzieningen en/of hagelnetten ter plaatse via een tijdelijke ontheffing/tijdelijke bouwvergunning kunnen worden toegelaten.

Actueel beleidsitem

De regeling in het bestemmingsplan sluit aan bij de in de Interimwet Stad en Milieubenadering opgenomen mogelijkheid milieunormen integraal te bezien in plaats van afzonderlijk en loopt vooruit op de in de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen integrale milieubenadering (één vergunning binnen kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).



11 Burgerwoningen in het buitengebied

11.1 Het buitengebied, geen uitbreidingsgebied

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen primair gericht te zijn op het benutten van de bestaande voorraad dus ook in het buitengebied en door inbreiding en verdichting.

In het buitengebied zijn nieuw te bouwen woningen in principe niet toegestaan. Mogelijkheden zijn beperkt tot het in pandig bouwen in monumentale en karakteristieke bebouwing. Voor niet-karakteristieke bebouwing kan teruggevallen worden op de Ruimte-voor-Ruimte- en Rood voor Groen-regeling, alsmede de Verhandelbare OntwikkelingsRechten-methode, mits ruimtelijk aanvaardbaar en gewenst.

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

11.2 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.

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.



1

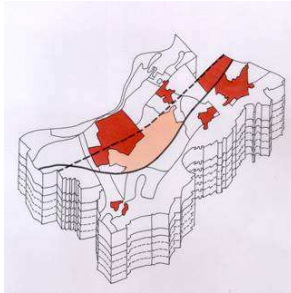
1 impressie buitengebied



1



2



In het buitengebied van de gemeente Eijsden zijn ook diverse grotere woningen gelegen. Deze vallen weliswaar onder de bestemming Wonen, maar hebben de potentie (of ook de noodzaak om in het onderhoud van de vaak grotere complexen te kunnen voorzien) om aan het wonen gerelateerde of daarmee qua uitstraling vergelijkbare functies te herbergen. Door middel van wijziging is onder voorwaarden naast wonen, verblijven, verzorgen, verwennen en recreëren toegestaan (Wonen - Wellness).

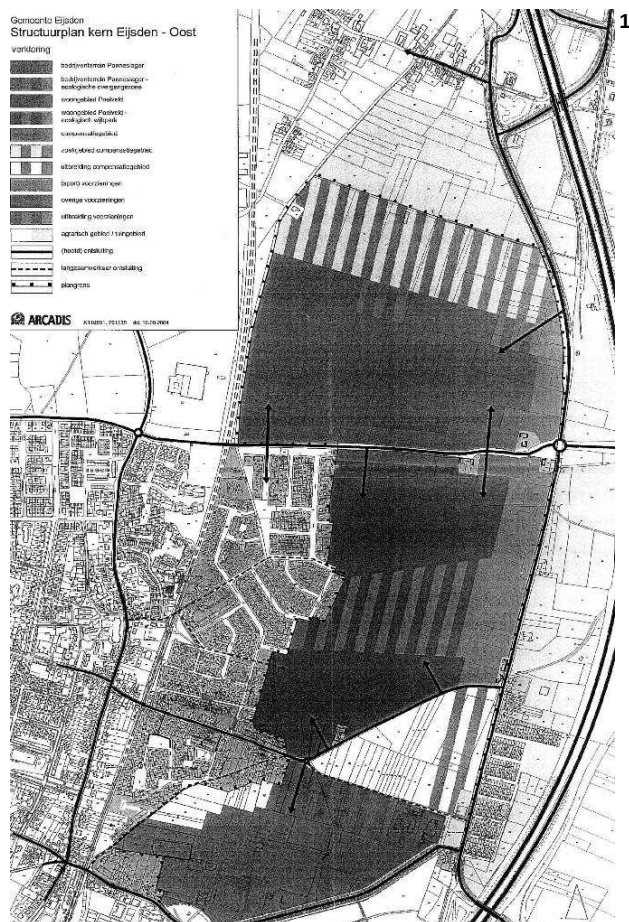
11.3 Stedelijke bebouwing

Het gebied ten oosten van de kern Eijsden is aangewezen als stedelijke bebouwing. Dit gebied dient als opvang voor de potentieel noodzakelijke verstedelijking, voorzover die niet binnen het bestaande stedelijk gebied kan worden opgevangen. De benutting is een afweging van de stadsregio zelf.

Voor het gebied, zoals vastgelegd als reconversiezone, is het Structuurplan Kern Eijsden-oost opgesteld. Voor het gebied Poelveld, gelegen tussen de Groenstraat, Boomkensstraat en Rijksweg, is dit structuurplan inmiddels uitgewerkt in het concreet bestemmingsplan Poelveld.

- 1 impressie
Panneslagerweg oost
- 2 matrix: doorwerking van
perspectief:
8 stedelijke
reconversiezone-
- 2 structuurplan Kern
Eijsden-oost

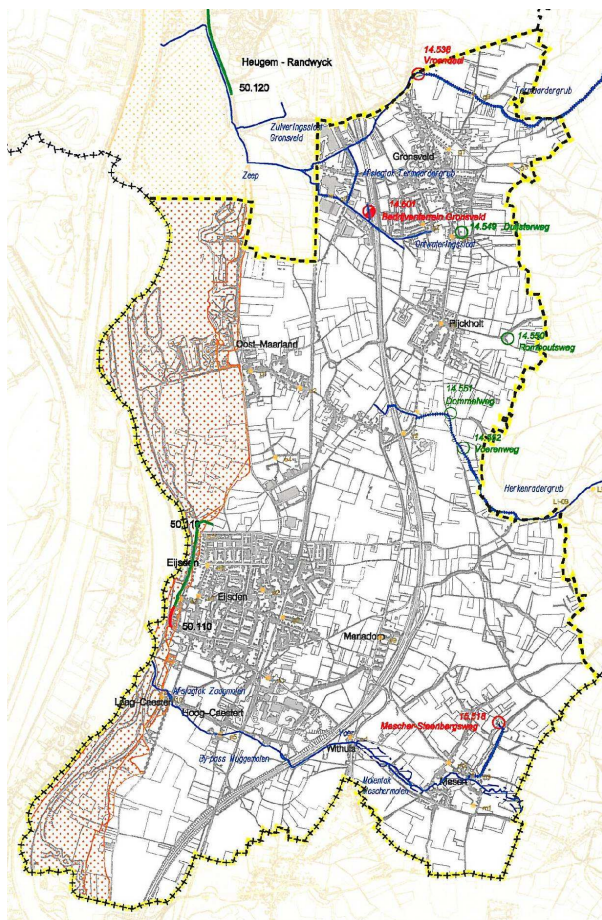




Het gebied Panneslager, ten noorden van de Groenstraat, is in het structuurplan gereserveerd als toekomstig bedrijventerrein. Naar huidig inzicht dient de procedure voor het bestemmingsplan pas opgestart te worden in 2014.

Gezien de lange termijn voor Panneslager is het beleid gericht op handhaving van de bestaande situatie, waarbij de mogelijk toekomstige bedrijfsbestemming niet gefrustreerd wordt door eventuele contraproductieve ontwikkelingen, zoals bebouwing, bouwwerken of sterk gewijzigd gebruik.





12.1 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.

1 watersysteemkaart

Eijsden

waterschap Roer en Over-

maas



12.2 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.

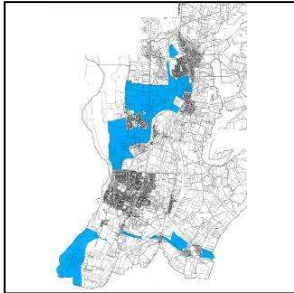
De navolgende ruimtelijke ontwerprichtlijnen dragen bij aan het realiseren van de doelstelling:

- in beekdalen, droogdalen, kwelgebieden en laagten:
 - 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 Eijsden zal slechts zeer beperkt sprake zijn van uitbreiding van bebouwing of infrastructuur. Nieuwbouw en nieuwe infrastructuur zijn niet voorzien. In principe is wel nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf mogelijk, maar alleen als dit het herstel van veerkrachtige watersystemen niet in de weg staat.



1



De in het buitengebied aanwezige gronden met daarop waterbuffers en bergingsbassins worden in het plan positief bestemd. Mocht in de toekomst de aanleg van nieuwe buffers/bassins noodzakelijk worden, dan kan de onderliggende bestemming daartoe gewijzigd worden.

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

12.3 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.

1 dubbelbestemming
beekdal

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 Eijsden bevinden zich geen prioritair of kansrijke verdroogde gebieden of daaromheen gelegen bufferzones.

12.4 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:

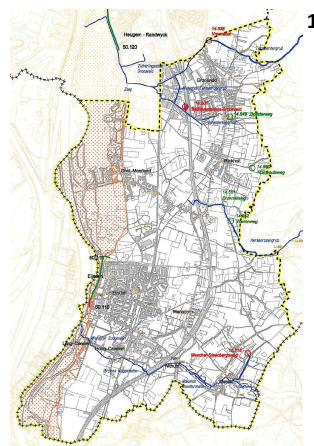
- het waarborgen van voldoende ruimte en ontwikkelingsmogelijkheden voor watersystemen om aan het streefbeeld te voldoen;
- de aanduiding van beschermings- en meanderzones en inrichtingszones;
- behoud en zo mogelijk toename van het beektraject dat aan de gewenste inrichting voldoet.

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 (**water**) en van een beschermingszone voorzien (**waterstaat-waterloop**).

Voor de beken is ook de ruimte gecreëerd voor meandering. In het plan zijn de tracés, inclusief de geboden ruimte voor meandering positief bestemd (**waterstaat-meanderzone water**).



1 aanwezige watergangen



12.5 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 Eijsden onderschreven. Het toepassen van het pakket duurzaam bouwen zal dan ook waar mogelijk worden toegepast dan wel worden gestimuleerd.



12.6 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.

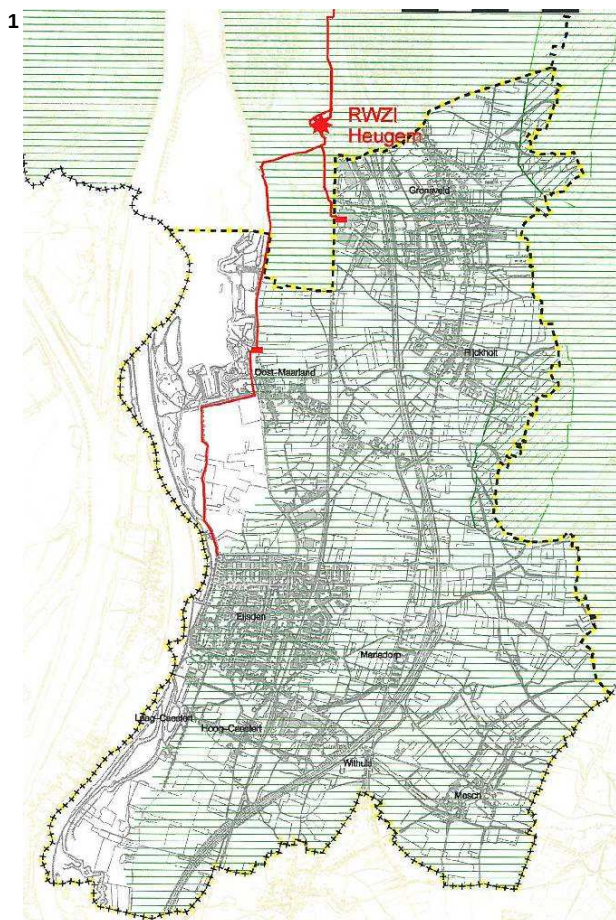
Uitgangspunt van het bestemmingsplan Buitengebied is het weer zichtbaar maken van de onderste laag, inclusief de oorspronkelijke waterhuishoudkundige situatie. De beekdalen vormen daar een belangrijk onderdeel van. Om de Voer in de toekomst weer te kunnen laten meanderen is in het bestemmingsplan een meanderzone vastgelegd.

12.7 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.





1 aanduidingen
waterwingebied
en grondwater-
beschermingsgebied

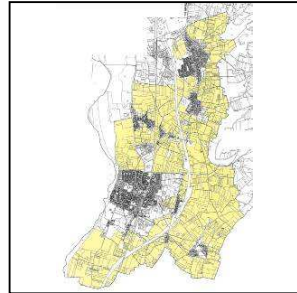
De navolgende ruimtelijke ontwerprichtlijnen dragen bij aan het realiseren van de doelstelling:

- 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



den van gebiedseigen water en het tegengaan van schadelijke effecten.

In het bestemmingsplan zijn de waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden als aanduiding 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 voorgestane herinrichting van beekdaltrajecten is vergroting van de bergingscapaciteit, mede met het oog op het langer vasthouden van gebiedseigen water.

12.8 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.

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.

1 dubbelbestemming
erosie

De in het plan opgenomen dubbelbestemming 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”.



12.9 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 Waterschapsbedrijf Limburg de mogelijkheid gehad kennis te nemen van de inhoud van het plan en hun standpunten daarbij kenbaar te maken.

Daarnaast zijn het Waterschap en het Waterschapsbedrijf Limburg afzonderlijk aangeschreven om hun belangen in het buitengebied van Eijsden kenbaar te maken. Beide waterbeheerders hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

12.10 Wateradvies

In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan Buitengebied voorgelegd aan het watertoetsloket. In het wateradvies d.d. 22 augustus 2008 zijn door de provincie Limburg en het Waterschap enkele opmerkingen gemaakt. De provincie Limburg verzoekt om artikel 38.4.2 te wijzigen. Het Waterschap de dubbelbestemming 'beekdal' op de plankaart op te nemen en rond enkele buffers een beschermingszone op te nemen. Voorts wordt gevraagd enkele kaartuitsneden aan te passen aan gemaakte afspraken dan wel te verduidelijken. Tot slot wordt gevraagd in de artikelen 20, 22 en 26 een verwijzing naar de Keur op te nemen, dan wel deze in overeenstemming te brengen met de Keur. De ontheffing uit artikel 31 is volgens het waterschap niet gewenst.

In het bestemmingsplan is aan de gemaakte opmerkingen tegemoet gekomen, met uitzondering van de ontheffing uit artikel 31. Deze laat onder strikte voorwaarden en gehoord het waterschap bebouwing toe in de beschermingszone langs watergangen. Dit biedt de gemeente in voorkomende gevallen de mogelijkheid maatwerk te verrichten bij uitbreiding/aanpassing van bestaande bebouwing.



Rijkswaterstaat maakt bij schrijven d.d. 21 augustus een aantal opmerkingen over de verwerking van de Beleidsregel grote rivieren. Verzocht een aantal artikelen aan te vullen met voorwaarden aangaande de beleidsregel, de dubbelbestemming 'waterstaat-stroomvoerend rivierbed' de hoogste prioriteit te geven, de begrenzing van het stroomvoerend rivierbed te controleren en op te nemen dat het Rijk niet aansprakelijk is voor eventuele schade in artikel 2a WBR-gebied.

In het bestemmingsplan is aan de gemaakte opmerkingen tegemoet gekomen.



1



13.1 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.

13.2 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 impressie buitengebied

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.



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. De binnen de grondwaterbeschermingsgebieden gelegen waterwingebieden zijn afzonderlijk aangeduid als waterwingebied, ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

De gemeente Eijsden is deels gelegen binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland. De doelstellingen en beleidslijnen met betrekking tot de nitraatproblematiek en het behoud van landschappelijke elementen zijn uitgangspunt. In het bestemmingsplan wordt het bodembeschermingsgebied als zodanig aangeduid onder verwijzing naar de PMV. De landschapselementen worden bovendien beschermd door middel van de dubbelbestemming landschapselement.

Stiltegebieden zijn binnen de gemeente Eijsden niet aanwezig.

De ecologische structuur is in het bestemmingsplan Buitengebied onder een afzonderlijke dubbelbestemming 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 is de dubbelbestemming beekdal opgenomen.

13.3 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;
- industrielawaai.

Wegverkeerslawaai is in het buitengebied van Eijsden 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 eveneens aan de orde. Hiervoor geldt feitelijk hetzelfde als voor wegverkeerslawaai.

Lawaai tengevolge van industrieterreinen is in het buitengebied van Eijsden aan de orde rond het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat. Dit betreft een gezoneerd bedrijventerrein. Rond dit bedrijventerrein is een geluidszone vastgesteld. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting tengevolge van industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A). In het bestemmingsplan is de geluidszone op plankaart vastgelegd.

Binnen deze geluidszone is alleen de manege aan de Voerstraat gelegen. Eventuele toekomstige ontwikkelingen bij deze manege zullen aan de ligging binnen de geluidszone getoetst moeten worden.

13.4 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.



1

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 Eijsden niet aanwezig.

1 impressie buitengebied

13.5 Lucht

Ten aanzien van het aspect lucht is de Wet luchtkwaliteit, zoals opgenomen in de Wet milieubeheer, uitgangspunt. Binnen dit kader wordt gestreefd naar:

- reductie van de emissie van verontreinigende stoffen als NO_x , 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 moge-



lijk. Per geval dient dan bekeken te worden in hoeverre de ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate bij, dan is de ontwikkeling qua luchtkwaliteit toelaatbaar.

13.6 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 enkele tankstations met lpg, en enkele bedrijven. Binnen de bijbehorende zoneringen zijn geen nieuwe ontwikkelingen, nieuwe kwetsbare objecten, voorzien. Ook is geen sprake van een onaanvaardbare bestaande situatie.

Transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen komen in het buitengebied van Eijsden voor over met name de A2 en het spoor, alsmede door ondergrondse leidingen. 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.

Vuurwerkopslagplaatsen komen in het buitengebied niet voor.

13.7 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 en analytisch bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. 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.



14 Gemeentelijk beleid



14.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eijsden heeft gestalte gekregen middels een stapsgewijze benadering, zoals met de visievorming (startnotitie), gebiedsinventarisatie en -analyse, het toekomstbeeld (beleidskeuze) en de gekozen strategie (bestemmingsplan en/of ander beleid). Over dit laatste item moet nu duidelijkheid verschaft worden. Immers kwantificeerbare ruimtelijk relevante criteria passen in het bestemmingsplan (met name de regels). Maar er is meer en zeker waar kwaliteitseisen een rol gaan spelen, maar ook economische, sociale en culturele aspecten bij het gemeentelijk handelen van belang zijn.

In dit plan wordt ten behoeve van deze laatste aspecten een apart hoofdstuk opgenomen: "gemeentelijk beleid". Dit hoofdstuk is primair het resultaat van het proces van inventariseren, analyseren, mogelijkheden signaleren, keuzes maken en formuleren van keuzes als beleid. Het is als het ware de conclusie/verantwoording.

1 impressie buitengebied

In die conclusie wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen:

- traditionele, aan de nieuwe Wro aangepaste, bestemmingsplanregels, en
- andere, flankerende, beleidslijnen/beleidsplannen.

Van deze laatste categorie is wel een vereiste dat ze ook tot stand zijn gekomen via de procedure van de Awb, afdeling 3.4. en de gemeentelijke Inspraakverordening.



14.2 Ander (flankerend) beleid

Met duiding van dit op het ruimtelijk beleid van invloed, en mede te wegen, beleid, wordt getracht het sectorale beleidskader van de Wro aan te vullen. In een eerder stadium is gepoogd dit in de vorm van de 'beschrijving in hoofdlijnen' in de regels te verwezenlijken. De wetgever biedt deze mogelijkheid niet langer. Het is aan de gemeente om hiervoor een geschikte oplossing te vinden. De "Beleidsbeslissing" uit de Awb lijkt daarvoor geëigend (en is in overeenstemming met hetgeen hierover in de toelichting op het Bro wordt geschreven):

- een beleidsbeslissing doorloopt eerst de procedure Awb, afdeling 3.4. (óók publiceren!);
- de beleidsbeslissing is een kader om een onthefing te weigeren;
- de beleidsbeslissing, in concreto het hoofdstuk 'gemeentelijk beleid' is niet rechtstreeks gekoppeld aan het bestemmingsplan, maar een aanvullend sturingsmiddel bij kwaliteitsstreven en ontwikkelingsgerichte plannen in het Buitengebied.

14.3 Juridische consequentie van dit hoofdstuk

In de publicatie met betrekking tot de inspraak en de 1^e ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied wordt expliciet vermeld dat het hoofdstuk 'gemeentelijk beleid' als een aparte beleidsbeslissing wordt aangemerkt.

De consequentie is wel dat beleidsbeslissingen kunnen worden herzien en alsdan de horizontale verbanden met de regels verbroken worden (de consistentie verdwijnt). De gemeente rekent het derhalve tot haar taak deze consistentie te bewaken. Omgekeerd geldt dit evenzeer: wanneer er een wijziging in het bestemmingsplan optreedt, is ook het risico van discrepantie te signaleren.



14.4 De beleidsterreinen

Bij het beschrijven van de beleidsterreinen en het expliciteren van ander (flankerend) beleid, zoals dat hierbij wordt vastgelegd, wordt de bestemmingsbenaming en alfabetische volgorde zoals afgesproken bij SVBP ook aangehouden.

Het ander (flankerend) beleid is [blauw](#) weergegeven.

14.5 Algemeen

De gemeente Eijsden streeft ernaar, binnen de kwaliteitskaders van dit plan, zoveel mogelijk bestaande gebruiksvormen en bouwtitels in het bestemmingsplan te verankeren. Daartoe is, zowel gebiedsgedifferentieerd als op perceelsniveau bezien wat kan en wat niet kan. Aan eventuele toelating (via ontheffing) 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.

Nimmer pretendeert de gemeente met deze beheers- en ontwikkelingsregeling volledig te zijn. De dynamiek in het buitengebied kan immers verrassend groot zijn. Wel zijn in de thans voorliggende regeling alle, in de bestaande situatie, voorzienbare veranderingen in de agrarische sector en voortkomend uit plattelandsvernieuwing, versterking van het toeristisch aanbod en natuur- en landschapsontwikkeling meegenomen. Daarnaast is ook het rijks- en provinciaal beleid, maar dan toegesneden op het gemeentelijk schaalniveau, in de regeling verwerkt.

Alhoewel in wezen het plan een beheersplan is, is er veel dynamiek ingebouwd. De gemeente beoogt met dit plan dus ook binnenplanse flexibiliteit te bereiken, maar hanteert daarbij wel in eerste instantie ontheffing en wijziging als instrument, uit zorg en zekerheid ten aanzien van de kwaliteitsverbetering.



14.6 Differentiatie in agrarisch gebruik: A en AW

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 op de vlakkere, meer open gedeelten in het buitengebied, met een beperkte aanwezigheid van natuur en kleine landschapselementen. Binnen deze gebiedsdelen is de landbouw bepalend voor de inrichting en verdere ontwikkeling. Ter nadere nuancering wordt onderkend dat het bedrijven van economisch rendabele land- en tuinbouw steeds moeilijker wordt.

Binnen de bestemming “agrarisch” (A) is slechts sprake van beperkte belemmeringen voor de landbouw. Bestrijding en voorkoming van (eventuele) erosie en wateroverlast, bescherming van bodem- en waterhuishoudkundige situatie en bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden vragen plaatselijk beperkende maatregelen. Een uitzondering hierop vormt het gebied Panneslager, waar in de toekomst de ontwikkeling van bedrijventerrein is voorzien. Teneinde deze ontwikkeling niet te frustreren gelden voor dit gebied wel beperkingen ten aanzien van nieuwvestiging/vergroting van agrarische bedrijven.

De gemeente zet met de bestemming “agrarisch-landschappelijke en/of natuurlijke waarden” (AW) 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 sluit inhoudelijk 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.

De ligging van de A en AW gebieden is in grote lijnen conform het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd. Destijds is met zorg de indeling naar A- en AW-gebied gemaakt. Alleen daar, waar de actuele ontwikkeling de indeling conform het vigerende plan heeft achterhaald (natuur-/landschapontwikkeling in gebied ten noorden van Oost-Maarland en ten oosten van Eijsden) is de bestemming van A naar AW gewijzigd.

14.7 A/AW: duurzaam agrarisch grondgebruik

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

Gestreefd wordt naar terugdringing van de milieueffecten van het agrarisch gebruik binnen het kader van de milieuwetgeving. Omschakeling naar minder milieu belastende agrarische productierichtingen (nu in een enkel geval nog een intensieve tak aanwezig, als on-



derdeel van gemengde bedrijven), zoals melkveehouderij, fruitteelt en akkerbouw, draagt hieraan bij. De mogelijkheden om dit streven gestalte te geven zijn binnen het kader van dit bestemmingsplan beperkt.

Voor wat betreft de voorkoming en bestrijding van bodemerosie en wateroverlast sluit het gemeentelijk beleid zich aan bij de afspraken die hierover op provinciaal niveau tussen de provincie en de agrarische sector zijn gemaakt. Binnen de dubbelbestemming "erosie" zijn de aan het grondgebruik te stellen beperkingen en de te bieden mogelijkheden (aanleg waterremmende beplanting) vastgelegd.

14.8 A/AW: 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.

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 conform het Groenstructuurplan Buitengebied op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek. In deze is aansluiting gezocht bij de provinciale regelingen voor hagelnetten en teeltondersteunende voorzieningen.



14.9 A/AW: 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.

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 zit- en schuilgelegenheden, picknickplaatsen en bewegwijzering. Het gebruik van de gronden als kampeerterrein wordt niet toegelaten.

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 en dient het landbouwkundig gebruik te worden afgestemd op de bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast. Hierbij mag de landbouwkundige functie niet meer dan noodzakelijk worden beperkt.

14.10 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.

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

Voor het gebied Panneslager is beleidsmatig reeds vastgesteld dat hier op termijn mogelijk een bedrijventerrein ontwikkeld zal worden. Dat daarmee de open-



heid ter plaatse zal verdwijnen is bij de besluitvorming daaromtrent ingecalculeerd.

14.11 AW: 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 gedacht aan landschapsbeheer, waterbeheer en op landschapsbeleving gerichte toeristisch-recreatieve activiteiten.

Eveneens ontstaat hierbij ruimte voor nieuwe ruimtegebruikers. De gemeente Eijsden 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. Op gronden in gebruik als siertuin is het oprichten van gebouwen niet toegestaan.

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 overeenstemt met de conform het Groenstructuurplan Buitengebied op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek.



De AW gebieden spelen plaatselijk een rol bij de realisering van de ecologische structuur. Middels een binnenplanse wijziging is natuurontwikkeling mogelijk (dubbelbestemming "ecologie"). Zou dit rechtstreeks 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, conform het Groenstructuurplan Buitengebied, is uitgangspunt. Herstel van kleine landschapselementen wordt mogelijk gemaakt middels wijziging (dubbelbestemmingen "ecologie" en "erosie").

Ter bescherming van aangrenzende natuurlijke en landschappelijke waarden wordt gestreefd naar het in beginsel weren van verdere bebouwing op gronden, gelegen binnen het dubbelbestemming "ecologie". Activiteiten, die niet als agrarisch zijn aan te merken, maar wel gericht zijn op/samenhangen met de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals evenementen en incidenteel kamperen, zijn via ontheffing, onder voorwaarden toelaatbaar.

14.12 N: hoogste beschermingsgraad

De gemeente Eijsden legt op de belangrijkste delen van haar waardevolle grondgebied de hoogste graad van (natuur)bescherming. Dit om algemeen erkende natuurwaarden vast te leggen en in stand te houden (beheren). Daarbij worden de POL-waarden, voortkomend uit perspectief P1: Ecologische Hoofd-Structuur (EHS) overgenomen. Naast EHS-gebieden kunnen ook POG-gebieden hiertoe gerekend, worden, voor zover de status en het beheer ('groen' reeds ontwikkeld of ontwikkeling gegarandeerd) overeenstemmen met deze bestemming. Uitgangspunt is dat geen enkel ander gebruik van dit gebied mogelijk is en gewenst wordt.



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

Over het algemeen betreft het die gebieden die ook in voorgaande bestemmingsplannen al 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 veranderingen die ertoe strekken te verbeteren, beschermen en herstellen. Werkzaamheden in die zin zijn eveneens legitiem. Overige werkzaamheden, die bijvoorbeeld de ontsluiting, waterhuishouding of recreatiedruk reguleren (parkeervoorzieningen), zijn aanlegvergunningplichtig.

[Uitgangspunt is behoud, herstel, ontwikkeling en versterking van de natuurlijke, landschappelijk, cultuurhistorische en archeologische waarden binnen het N-gebied. 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 kampeerterrain (natuurkamperen) wordt niet toegelaten.



Indien de belangen van bestrijding en voorkoming van bodemerosie 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 bodemerosie en wateroverlast. Hierbij mag de natuurfunctie niet meer dan noodzakelijk worden beperkt.

14.13 A-B: omvang agrarische bouwka­vel

De gemeente Eijsden richt haar beleid op duurzame voortzetting van agrarische bedrijven en hun bedrijfsvoering. Uitgangspunt is het opnemen van de bestaande agrarische bouwka­vel, tenzij de betrokken ondernemer uitdrukkelijk akkoord gaat met het verkleinen dan wel opheffen van de agrarische bouwka­vel. Binnen de bestaande bouwka­vel is veelal voldoende ruimte beschikbaar voor:

- het realiseren van concrete plannen;
- het veilig stellen van de bedrijfseconomische continuïteit;
- 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 bij uitbreiding van de agrarische bouwka­vel wel als nadere eisen stelsel opgenomen. Om al zoveel mogelijk indachtig de BOM+ visie te werken, zijn de bouwka­vels waar nodig opnieuw vormgegeven aan de hand van de feitelijke situatie (inpassing in verkaveling, aanpassing aan hoogteverschillen en beplanting). Daarbij is de situering aangepast, maar is het oppervlak min of meer gelijk gebleven.



Uitbreiding van de bestaande agrarische bouwkel is alleen mogelijk na het doorlopen van de BOM+procedure. Hetzelfde geldt voor de vestiging van een nieuwe agrarische bouwkel. Via wijziging kan uitbreiding of nieuwvestiging mogelijk gemaakt worden. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat wordt aangetoond (aan de hand van een overzicht van beschikbare locaties binnen de gemeente Eijsden) dat hergebruik van een vrijkomende agrarische bouwkel geen optie is.

14.14 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 bouwkel, 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-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.

14.15 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 eventuele uitbreiding van de bouwkael 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.

Thans heeft de provincie Limburg het Kwaliteitsmenu Limburg in voorbereiding. Hierin worden alle bestaande regelingen op dit gebied, zoals Rood voor Groen, RvR en VORM, ondergebracht. Dit Kwaliteitsmenu is echter nog niet vastgesteld.

Concretisering van het beleid geschiedt in het kader van bouwaanvragen. Uitgangspunt daarbij vormt het verplicht basispakket; een nulniveau waaraan iedere aanvraag dient te voldoen. 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, die leiden tot een maat van het in gebruik zijnde deel van het bouwblok die groter is dan 1,5 ha, 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.

14.16 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 (door middel van een bouwkundige analyse van de bestaande bebouwing) is uitbreiding of vervangende nieuwbouw van bestaande bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak toegestaan, mits daardoor geen cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing verloren gaat;
- de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- de activiteiten blijken een inrichtingsplan landschappelijk goed inpasbaar zijn en omliggende natuurlijke en landschappelijke waarden en belangen niet onevenredig schaden;
- de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- boerderijverkoop onderdeel uitmaakt van een functionerend agrarisch bedrijf en wordt beëindigd bij beëindiging van het agrarisch bedrijf (voorwaarde bij ontheffing);
- 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.

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



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.

14.17 A-PH: paardenhouderijen afzonderlijk bestemd

Gelet op het specifieke karakter van de paardenhouderijen, worden deze onder een specifieke bestemming "paardenhouderij" gebracht. Binnen deze bestemming krijgen zowel de agrarische (op productie gerichte) als recreatieve (op gebruik gerichte) aspecten van de paardenhouderijen een plek.

Binnen deze bestemming worden de paardenhouderijen ingedeeld binnen de categorieën productiegericht (fokken en africhten) of gebruikgericht (maneges, pensionstallen). Echter bij de productiegerichte paardenhouderijen mag ook sprake zijn van een ondergeschikt deel gebruikgerichte paardenhouderij en omgekeerd. In de praktijk blijkt een strikte scheiding veelal niet te bestaan.

Om recht te doen aan de recreatieve aspecten van de gebruikgerichte paardenhouderijen, is het toegestaan verblijfsaccommodatie te realiseren voor tijdelijke gebruikers, stagiaires en grooms.

Voor het overige worden de paardenhouderijen gelijkgesteld met de overige agrarische bedrijven.

14.18 GD-VAB: doelmatig hergebruik en omgevingsverbetering.

Voorzover geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf, maar van een (gedeeltelijk) vrijkomend agrarisch bedrijf kunnen agrarische bedrijven bestemd worden tot '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, praktijk aan huis, kantoor aan huis, ambachtelijke en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten met een geringe milieubelasting/-zonering, werkruimten voor starters eveneens met een geringe milieubelasting/-zonering, congres-/cursus-/trainingscentrum en recreatieve verblijfsmogelijkheden (hotelkamers, pension, bed & breakfast, vakantieappartementen), gericht op landschapsbeleving of ten behoeve van deelnemers aan congressen, cursussen of trainingen.

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 belemmering 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. In de doeleindenomschrijving worden deze beperkingen aan de gebruiksvormen vastgelegd.

De realisering van meerdere woningen, naast de oorspronkelijke, voormalige bedrijfswoning is toegestaan, mits 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 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 in gewijzigde vorm 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 hoofdbebouwing worden gerealiseerd.

Elk doelmatig hergebruik wordt getoetst aan het algemeen principe van omgevingsverbetering. Kwalificeerbare milieueffecten inzake geur, stof, gevaar, geluid, bodemverontreiniging en verkeersaantrekking 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.

14.19 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.

Thans heeft de provincie Limburg het Kwaliteitsmenu Limburg in voorbereiding. Hierin worden alle bestaande regelingen op dit gebied, zoals Rood voor Groen, RvR en VORm, ondergebracht. Dit Kwaliteitsmenu is echter nog niet vastgesteld.

14.20 R: recreatie

De gemeente Eijsden maakt onderscheid in de volgende recreatievormen:

- verblijfsrecreatie:
 - in de vorm van vakantieappartementen;
 - in de vorm van kamperen bij de boer en vakantieappartementen bij de boer (zie A-B: niet-agrarische activiteiten)
- sport- en dagrecreatieve voorzieningen;
- recreatief medegebruik.

Nieuwe (natuur)campings worden niet ontwikkeld getoelicht op de kwetsbaarheid van het landschap en de natuur.

Sportvoorzieningen (waaronder ook begrepen de scouting) en dagrecreatieve voorzieningen (volkstuinen) krijgen een toegesneden bestemming, waarbij de relatie tussen toegestane bebouwing/accommodaties recht evenredig is met het aantal tegelijkertijd aanwezige beoefenaren/gebruikers. Voor de daaruit af te leiden horecaomvang bij sportvoorzieningen geldt hetzelfde. Deze dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de sportvoorziening.



Aanleg van fiets- en wandelinfrastructuur ten behoeve van recreatief medegebruik van het buitengebied is in principe overal toegestaan tot een omvang en intensiteit die niet conflicteert met de in het plangebied aanwezige waarden. [Natuurbeschermingsterreinen vertegenwoordigen zeer hoge en niet te verstoren waarden, waarbinnen terughoudend zal worden omgegaan met uitbreiding van de fiets- en wandelstructuur.](#)

[Het recreatieve verkeer moet door de huidige verkeersinfrastructuur kunnen worden verwerkt. De hoofdontsluitingsstructuur binnen de gemeente is ook de ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd recreatief verkeer. Verkeerstechnische maatregelen kunnen bijdragen om de verkeerscirculatie en de verkeersleefbaarheid in het buitengebied te verbeteren. Als ultieme maatregel kan in dat kader een geslotenverklaring, behoudens voor aanwonenden en agrarisch werkverkeer, worden overwogen.](#)

Tot de recreatieve voorzieningen worden door de gemeente ook parkeerplaatsen gerekend. Bij in het buitengebied aanwezige parkeervoorzieningen op strategische plaatsen aan de hoofdontsluitingsstructuur en nabij bestaande horecagelegenheden, wordt het mogelijk gemaakt deze te benutten en (qua omvang) optimaal geschikt te maken voor recreatief medegebruik. Verder vereiste is dat de locatie aansluit bij een fiets- of wandelvoorziening of een openbaar vervoerverbinding. Ter plaatse wordt de mogelijkheid geboden tot het plaatsen van informatieborden en kleinschalige recreatieve voorzieningen (zit- en schuilgelegenheid, picknickplaatsen). Bij dergelijke parkeervoorzieningen gelden de volgende randvoorwaarden:

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

De gemeente voert geen specifiek op verblijf gericht beleid. Er wordt uitgegaan van een zelfregulerende marktwerking, waarbij de kwaliteit bepaalt wat het optimale gebruik is.



14.21 W: wonen

De gemeente Eijsden wil achteruitgang, leegstand en verval van bestaande (woon-) bebouwing voorkomen. 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 elke woning, voor zover mogelijk, verruimd met een daartoe strekkende uitbreiding van zo'n 4 à 5 m¹ naar achteren. Het beleid is daarmee identiek aan het beleid in de kernenplannen van de gemeente.

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

- de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft c.q. de woning als zodanig blijft functioneren;
- de milieueffecten van het andere gebruik de perceelsgrens niet te boven gaan;
- de aan "wonen" gestelde eisen eveneens zijn ingevuld;
- parkeren op eigen erf geschiedt;
- de bestaande gemeentelijke infrastructuur toereikend is voor het met het beoogde gebruik samenhangend verkeer.

Mantelzorg bij een woning dient geregeld te worden in de bestaande (verruimde) bebouwing. Mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan.

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

- bijgebouwen zijn toegelaten op een bijbouwvlak. Daar waar die bebouwing stedenbouwkundig of landschappelijk ongewenst is, ontbreekt een bijbouwvlak;
- een bijbouwvlak richt zich primair op clustering van hoofdgebouw en bijgebouw.



De gemeente maakt geen onderscheid in gebruik van de woning en het gebruik van aangebouwde bijgebouwen, mits de hierboven gegeven beleidsruimte niet wordt overschreden. Bij vrijstaande bijgebouwen is sprake van een enkele beperking (denk aan mantelzorg).

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

- bouwen ten behoeve van vergroting van een woning: toegestaan, aantal woningen neemt niet toe;
- bouwen ten behoeve van (mantel) zorg bij een woning: toegestaan, aantal woningen neemt niet toe;
- bouwen ten behoeve van vervangende woningbouw: herbouw van maximaal eenzelfde aantal woningen als op het moment van sloop aanwezig toegestaan;
- bouwen ten behoeve van herinvulling bij functieverlies van grote bouwvolumes, anders dan vrijkomende agrarische bebouwing: een woning per 450 m³, alleen als daarmee cultuurhistorisch of stedenbouwkundig of architectonisch waardevolle bebouwing behouden wordt, mits geen strijdigheid met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid ontstaat en geen sprake is van woningbouw binnen het kader van de regelingen 'ruimte voor ruimte' of 'VORM', waarvoor een afzonderlijk afwegingskader geldt.

14.22 W-WEL: wonen-wellness

De gemeente heeft voorts het omgevingseffect van wonen, verblijven, recreëren, zorgen en verwennen (niet vallende onder het prostitutiebeleid) in gebouwen, die een met een woning vergelijkbare omvang kennen, op één lijn gesteld. Om uitdrukking te geven aan het feit dat het ruimtelijk effect van omschakeling tussen de genoemde gebruiksvormen nihil is, laat de gemeente in haar toelatingsbeleid het gebruik in bovengenoemde zin, onder voorwaarden, vrij.



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

- de erfinrichting wordt gebaseerd op een erfbeplantingsplan;
- de parkeerbehoefte wordt op eigen erf opgelost;
- indien het perceel/bouwblok ligt in of grenst aan AW- en/of N-gebied, wordt in een landschappelijke inpassing conform het Groenstructuurplan voorzien.

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

- de activiteiten in kader van verblijfsrecreatie, wellness, culturele, educatieve en sociale doeleinden worden naast de woonfunctie uitgeoefend;
- de activiteiten moeten binnen de bestaande bouw-massa worden uitgevoerd;
- 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.

Wanneer binnen de rechtstreeks toegelaten gebruiksmogelijkheden sprake is van een ander gebruik dan het thans bestaande gebruik kunnen nadere eisen worden gesteld, om de kwaliteitsimpuls, zoals hiervoor beschreven, te bewerkstelligen.

14.23 M: maatschappelijk

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen worden onder één verzamelbestemming gebracht. De gemeente Eijsden wenst dus geen onderscheid meer te maken in de wijze van exploitatie en het doel waartoe voorzieningen in het buitengebied dienen. Uitgangspunt is instandhouding van leefbaarheid en duurzaamheid. De gemeente denkt deze zo veel mogelijk te kunnen garanderen door een grote mate van flexibiliteit en uitwisselbaarheid van functies.



Eén randvoorwaarde wordt wel strikt in het oog gehouden. De omvang van de voorziening is gerelateerd aan het directe verzorgingsgebied. Afhankelijk van de aard kan dit plaatselijk, dan wel gemeentelijk of regionaal zijn.

Voorzieningen krijgen een bouwvlak dat de mogelijkheid van uitbreiding over een overzienbare periode aannemelijk maakt. Deze ruimte bedraagt anders tenminste 15% voor bouwkundige aanpassing en vernieuwing.

14.24 M-BG: begraafplaatsen

De aanwezige begraafplaatsen en het uitvaartcentrum worden binnen de bestemming “maatschappelijk-begraafplaats” (M-BG) in hun huidige omvang gehandhaafd. De capaciteit van de begraafplaatsen is voldoende om in de behoefte gedurende de komende planperiode te kunnen voorzien.

14.25 B-T/B-VM: bedrijf

De gemeente Eijsden respecteert de aanwezigheid van bestaande bedrijven en tankstations en biedt ruimte aan nieuwe bedrijvigheid, als onderdeel van het beleid met betrekking tot vrijkomende agrarische bedrijven en wonen.

Bestaande bedrijven behouden de vigerende uitbreidingsruimte teneinde verbeteringen gericht op vermindering van de omgevingshinder en vergroting van de duurzaamheid door te kunnen voeren. De noodzaak tot uitbreiding moet onderbouwd worden met een bedrijfsplan alvorens dit kan leiden tot uitbreiding van bestemmings- of bouwvlak. In het geval van nieuw ruimtebeslag is de BOM+regeling van overeenkomstige toepassing.



Bij bedrijven wordt de staat van bedrijvigheid niet meer als referentie gebruikt, maar als informatiesysteem. Primair is voor de gemeente van belang, dat vervangende bedrijvigheid niet mag leiden tot een vergroting van de omgevingseffecten. Landschappelijke inpassing overeenkomstig de landschapskarakteristiek uit het Groenstructuurplan Buitengebied, ontstening door sloop van niet langer benodigde bebouwing en verbetering van de waterhuishouding ter plaatse blijven steeds toetsingskader.

14.26 WA: Water

De gemeente Eijsden bepaalt het beleid inzake oppervlaktewater, waterbuffering, grondwater, waterhuishouding, waterkwaliteit en waterzuivering in nauw overleg met de waterbeheerders.

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

Gelet op de belangen zijn de volgende (dubbel)bestemmingen opgenomen:

- water: primaire wateren (al dan niet permanent waternvoerende watergangen, (weg)waterlossingen, regenwaterbuffers);
- leidingen: transportleidingen rioolwater.
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- beschermingszone watergang;
- meanderzone water;
- beschermingszone leidingen.

Ter bescherming van de natuurlijke waterhuishouding en de daarvan afhankelijke natuur- en landschapswaarden wordt de dubbelbestemming "beekdal" over de beek- en droogdalen in het buitengebied gelegd. De begrenzing is afgestemd op de begrenzing van het P3-gebied (perspectief veerkrachtige watersystemen) uit het POL.



14.27 V/V-R: (rail)verkeer

De gemeente Eijsden regelt met dit bestemmingsplan, voor zover het de bestemmingen “verkeer” en “railverkeer” betreft, uitsluitend het ruimtebeslag ten behoeve van rijdend en stilstaand verkeer, waaronder begrepen fietsers en voetgangers.

De verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen de bestemming “verkeer”, is onderwerp van afzonderlijke verkeersplannen. De eigenlijke weginrichting, met daarbij behorende groenvoorzieningen, maakt deel uit van inrichtingsplannen. Deze staan los van dit bestemmingsplan.

14.28 B-NU: leidingen en nutsvoorzieningen

De aanwezige leidingen en nutsvoorzieningen vallen onder de vanzelfsprekende bestemmingen, die een probleemloos functioneren van leidingen en nutsvoorzieningen moeten garanderen. Hier is geen sprake van bijzonder gemeentelijk beleid.

14.29 Stroomvoerend rivierbed/- bergend rivierbed

De gemeente Eijsden is voor een beperkt deel onderhevig aan de Beleidslijn grote rivieren. Gronden grenzend aan de Maas maken deel uit van het stroomvoerend regime. De aan de toegelaten activiteiten gestelde beperkingen conform de Beleidslijn worden in dit bestemmingsplan overgenomen. Tevens worden aan de activiteiten eisen gesteld vanuit de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) in combinatie met de benodigde Wbr-vergunning.

Daarnaast valt een klein gedeelte van de gemeente Eijsden onder het bergend riviergebied. De gronden maken deel uit van het bergend regime. Ook hier gelden beperkingen, zij het iets minder streng. Het bergend rivierbed is niet onder een afzonderlijke bestemming gebracht, maar via een aanduiding geregeld.



14.30 Afwegingskader wijzigingsbevoegdheden

In veel gevallen zal het noodzakelijk zijn, alvorens tot wijziging van een bestemming te kunnen overgaan, onderzoeken uit te voeren om te kunnen beoordelen of aan alle relevante sectorale wet- en regelgeving wordt voldaan. Daartoe worden de voorwaarden 'mits uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik' of 'de totstandkoming van een goed woonklimaat/-milieu in de woning gegarandeerd kan worden' toegevoegd. Bij de beoordeling welke onderzoeken relevant zijn, dient ten minste naar de volgende onderzoeken te worden gekeken: akoestisch onderzoek, onderzoek naar geurhinder, onderzoek naar luchtkwaliteit, onderzoek naar externe veiligheid, bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, en onderzoek naar flora en fauna.



15 Toetsing aan provinciaal en gemeentelijk beleid

15.1 Het POL als toetsingskader

Vergelijking van het plan met de in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) aangegeven kwaliteitsprofielen en perspectieven laat zien dat deze in hoofdlijnen grotendeels met elkaar in overeenstemming zijn:

- 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 “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 “beekdal”.

Afwijkende zaken tussen POL2006 en bestemmingsplan betreffen:

- de ligging van de perspectieven 3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen) en 4 (vitaal landelijk gebied) maken in principe een aanpassing van het onderscheid tussen de bestemmingen “agrarisch” en “agrarisch met waarden” mogelijk. Met name in de gebieden ten oosten en zuiden van de kern Eijsden zou op basis van het POL2006 een groter aandeel “agrarisch” mogelijk zijn. Vooral nog houdt de gemeente Eijsden in grote lijnen vast aan het onderscheid zoals dat in het vigerende bestemmingsplan reeds is vastgelegd. De aan dit onderscheid ten grondslag liggende waarden zijn naar de mening van de gemeente nog steeds actueel;
- 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 Eijsden wil de agrarische sector echter nu en in de toekomst de nodige



1

1 impressie buitengebied



mogelijkheden bieden om te kunnen voortbestaan. Derhalve zijn in principe de huidige uitbreidingsmogelijkheden intact gelaten. Alleen als bedrijven hebben aangegeven geen behoefte aan uitbreiding te hebben is de bouwkvavel conform de BOM+-bepalingen ingekrompen.

15.2 Toets aan gemeentelijk beleidskader

Het gemeentelijk beleid is uitgangspunt geweest voor het bestemmingsplan. Die zaken uit het gemeentelijk beleid, die in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden, zijn in het plan opgenomen.

Uit het Groenstructuurplan Buitengebied Gemeente Eijsden zijn ecologische verbindingen, nieuwe groenstructuren en te behouden/ontwikkelen landschapselementen zoveel als mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan.

Daarnaast is de reservering als toekomstig bedrijventerrein voor de locatie Panneslager, conform het Structuurplan Eijsden-oost, in het plan vertaald. De bouw mogelijkheden binnen deze locatie zijn daardoor beperkt.

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.



15.3 De aansluiting op de omgeving

De gemeente Eijsden 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 buitengebied in de gemeente Margraten. In zuidelijke richting grenst het buitengebied aan het in België gelegen buitengebied. Vooralsnog vindt hierop geen afstemming plaats.



1



16.1 Economische uitvoerbaarheid

De belangrijkste financiële consequenties inzake het beleid voor het buitengebied zijn verbonden aan de verwerving van gronden. Het gemeentelijk beleid ziet niet op actieve grondverwerving.

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. De natuur behorende instanties beschikken echter over onvoldoende gronden om binnen de planperiode door middel van grondruil, de benodigde gronden in eigendom te kunnen verkrijgen. Daarvoor zijn de natuurbeherende instanties afhankelijk van de Dienst Landelijk Gebied (DLG). Afhankelijk van de prioriteiten die Rijk en provincie stellen, zal de DLG al dan niet over voldoende mogelijkheden kunnen beschikken om de benodigde gronden te verwerven en/of ruilen.

De in het buitengebied aan de orde zijnde ontwikkelingen in de vorm van uitbreidingen dan wel nieuwvestigingen betreffen veelal particulier initiatief. De kosten voor verwezenlijking van deze ontwikkelingen worden gedragen door de desbetreffende particulieren. Voor natuurontwikkeling in het kader van het Groenstructuurplan wordt door de gemeente in de periode 2009-2012 jaarlijks € 50.000,-- vrijgemaakt.

16.2 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

1 impressie buitengebied



Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een 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, moet 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. B en W hebben dan ook besloten om de raad voor te stellen om (gemotiveerd) geen exploitatieplan op te stellen.

16.3 Maatschappelijke haalbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn deels terug te vinden in eerder vastgestelde gemeentelijke beleidsdocumenten. Deze stukken zijn destijds uitvoerig besproken dan wel onderwerp van inspraak geweest.

Over de hoofdlijnen van beleid is in een eerder stadium (startnotitie) reeds consensus bereikt. Dit bestemmingsplan vormt de concretisering en detaillering van die hoofdlijnen. Daarbij zijn tijdens de planvoorbereiding ook de belanghebbenden in het buitengebied 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.



1



17.1 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 twee 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 handhavend optreden tegen de illegale bouwen/of gebruikssituatie, dat gericht is op beëindiging van die illegale situatie.

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.

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.

1 impressie buitengebied



17.2 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 'gemeentelijk beleid' en bebouwing- en gebruiksregels worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

17.3 Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

Na het van kracht worden van dit bestemmingsplan voor het buitengebied van Eijsden 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 bouwregels: 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;
- 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 vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Eijsden. Bij het nemen van handhavingbesluiten wordt getoetst aan beleidsregels, zoals 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 de vaststelling en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daar aan bij.

17.4 Aanschrijvingen

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

