



bestemmingsplan Banholt

toelichting en voorschriften

status:
**vastgesteld door
de raad**

Margraten,
24 oktober 2006

Inhoud

Hoofddijnen van beleid m.b.t. de kleine kernen

Planologische onderwerpen	1
Bescherming cultuurhistorische waarden	1
Een goed woonklimaat	3
Behoud voorzieningenniveau	3
Afzonderlijke bestemmingen	4
Dynamiek	4
Herinrichting	4

Een nieuw bestemmingsplan

De noodzaak van een nieuw plan	5
Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen	6
De plangrens	6
Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen	7
Het bestemmingsplan Banholt	8

Bodem

Geomorfologie	9
Bodentypologie	10
Bodembeschermingsgebied	10
Bodemverontreiniging	10

Water

Grondwatersysteem	11
Grondwaterbeschermingsgebied	11
Oppervlaktewatersysteem	11
Ecosysteem	12
Regen- en afvalwatersysteem	12
Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde oppervlaktewater	12

Natuur

Ecologische structuur	13
Vegetatie	14
Fauna	14
Flora- en faunawet	14

Landschap

Landschapsbeeld	15
Openheid versus kleinschaligheid	15
Stiltegebied	16
Uitzichtpunten	16



Cultuurhistorie

Het ontstaan van Banholt	17
De bouw van de kerk in Banholt	18
De latere ruimtelijke ontwikkelingen	18
Archeologische waarden	19
Historische bouwkunst	19
Historische geografie	20
Cultuurhistorische kernkwaliteiten	21

Infrastructuur

Wegverbindingen	22
Parkeervoorzieningen	23
Leidingen en nutsvoorzieningen	24
Watergangen	25
Milieuaspecten: wegverkeerslawaaï	25

Structuur van Banholt

Ligging op plateau	26
Centrale driehoek	27
De identiteit van Banholt	27
Het belang van de historische bebouwing zichtbaar in het bestemmingsplan	28
Doorkijk naar de komende 10 jaar	28

Wonen

De woningbouw tot op heden	29
Woonbehoefte	29
Ruimte voor nieuwbouw	32
Het belang van de bestaande voorraad	32
Inbreidingslocaties	33
Ruimte voor ruimte project Loverixplein 10	35
De uitbreidingslocatie Mheerderweg noord	35
De woningbouw in het bestemmingsplan	36
De bestaande woningvoorraad geregeld	37
Specifieke aandachtsvelden	38

Voorzieningen

Basispakket aan voorzieningen aanwezig	39
De uitkomst van de bedrijfsbezoeken	40
Veranderende draagvlakken en behoeften	41
Nieuwe ontwikkelingen	41
Enkele aandachtspunten	42
Invloed op de omgeving	42



Toerisme en recreatie

Historisch bebouwingspatroon centrale driehoek, drager van toeristisch-recreatieve kwaliteit	43
Groen- en sportvoorzieningen beperkt in omvang	44
De meerwaarde voor toerisme en recreatie: een uitnodiging tot nadere kennismaking	44
Bebouwde kom ook van belang voor nieuwe ontwikkelingen op het platteland	45
Groen- en sportvoorzieningen gehandhaafd	46
Effecten op de omgeving	46

Agrarische bedrijven

Nog beperkte agrarische bedrijvigheid aanwezig	47
De uitkomst van de bedrijfsbezoeken	47
De regeling van de agrarische bedrijfsdoeleinden	48
Nieuwe mogelijkheden voor het agrarisch bedrijfsperceel	49
De overige agrarische gronden	49
Effecten op de omgeving	50

Overige bedrijven

Verspreide overige bedrijvigheid	51
De bedrijven bezocht	51
Potentiële bedrijfsbestemmingen	52
Een redelijke uitbreidingsmogelijkheid	53
Nieuwe werkgelegenheid in opmars	53
Hinder voor de omgeving beperkt	54

Ruimtelijke veranderingen:

woningbouwlocatie Mheerderweg noord

Nieuwe woningbouw	55
De bestaande toestand van de locatie	55
Locatie gelegen buiten rode contour	57
Aanwezige waarden buiten de contour	57
Locatie versus Contourenbeleid Limburg	60
Verkavelingvoorstel Mheerderweg noord	63
De bebouwing	66
Onderzoek naar aanwezige waarden	66
Wateraspecten	68
Milieuaspecten	69
Specifieke aandachtsvelden	74



1



Handhaving

Notitie illegale bedrijvigheid	75
Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen	77
Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan	77

Economische uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Exploitatieopzet	79
------------------	----

1 straatnamenkaart
Banholt

Bijlagen:

1. planologisch kader
2. startnotitie Banholt (losse bijlage)
3. milieu- en overige onderzoeken (losse bijlage)
4. bebouwingsvoorstel Mheerderweg noord





1		2
	Rijksbeleid:	
	- Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling	
	- Structuurschema Groene Ruimte 2	
	- Nota Mobiliteit	
	- Een wereld en een wil, Nationaal Milieubeleidsplan 4	
	- Anders omgaan met water, Waterbeleid 21 ^e eeuw	
	- Nota Belvedere	
	- Nota Wonen, Mensen, Wensen, Wonen	

Planologische onderwerpen.

De kleine kernen van de gemeente Margraten kennen een min of meer gelijklopende problematiek, als het gaat om een goede en samenhangende ruimtelijke ordening:

- behoud van het eigen karakter en de relatie met de ontstaansgeschiedenis, alsmede de daaruit voortkomende cultuurhistorische waarden;
- realisering van een goed woonklimaat;
- behoud van een passend voorzieningenniveau (leefbaarheid);
- inpassing van bestaande bedrijvigheid in de woonomgeving.

Het planologisch kader op Rijks- en provinciaal niveau is, voor zover relevant, in bijlage 1. opgenomen.

Bescherming cultuurhistorische waarden.

In alle kernen is de cultuurhistorie nog tastbaar aanwezig. Behoud van de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende nederzittingsstructuur en ruimtelijke kwaliteit staan hoog in het vaandel. Dynamiek in het gebruik is daarbij een noodzaak.

	3
Provinciaal beleid:	
- Part. Streekplanherz. openruimte- en buffer- zonebeleid Zuid-Limburg	
- Provinciaal Omgevingsplan Limburg: Liefde voor Limburg	

- 1 Dalestraat
- 2 planologisch kader op
Rijksniveau
- 3 planologisch kader op
provinciaal niveau



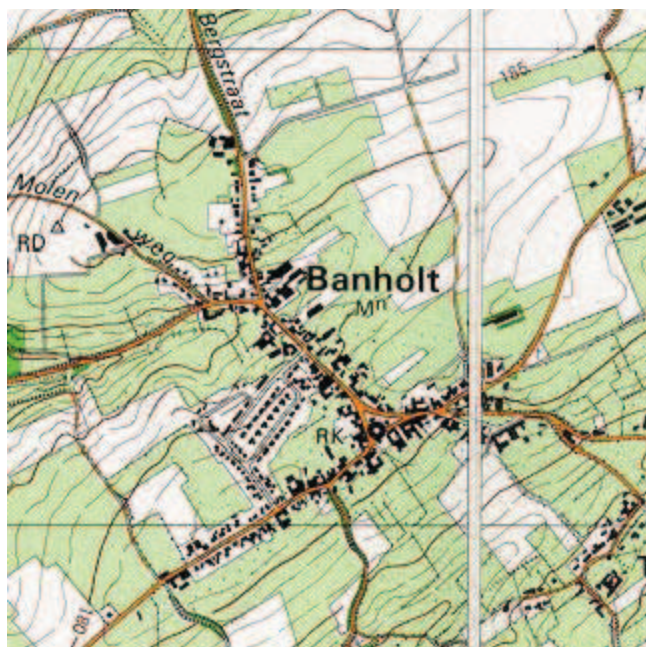
De bescherming van cultuurhistorische waarden is van Rijkswegge geregeld door aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht en/of Rijksmonument. Aanvullend hierop zijn ook van gemeentewege Beschermd Dorpsgezichten en monumenten aangewezen. Het met een Beschermd Dorpsgezicht gepaard gaande beleid is vertaald in de bestemming “beschermd dorpsgezicht”, als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het plangebied. Het beleid met betrekking tot overige verspreide cultuurhistorisch waardevolle zaken wordt grotendeels met dit Rijksbeleid gelijk gesteld door een zogenaamd differentiatievlak “cultuurhistorische waarden”.

Bestemming “beschermd dorpsgezicht” en differentiatievlak “cultuurhistorische waarden” vallen in de beoogde uniforme regeling nooit samen. Er kunnen zich twee situaties voordoen:

- er zijn een Beschermd Dorpsgezicht en daarbuiten nog de nodige cultuurhistorisch waardevolle elementen. Deze situatie wordt vertaald in de bestemming “beschermd dorpsgezicht” en het differentiatievlak “cultuurhistorische waarden” (bestemming en differentiatievlak lijken op elkaar; de regeling voor zaken van beperkte waarde is in het differentiatievlak iets soepeler);
- er is geen Beschermd Dorpsgezicht maar wel een aantal verspreide elementen met cultuurhistorische waarden. Deze situatie is vervat in het differentiatievlak “cultuurhistorische waarden”, met weer de complete regeling zoals vervat in de bestemming “beschermd dorpsgezicht” en de nodige versoepelingen voor zaken van beperkte cultuurhistorische waarde.

Bij de van Rijkswegge vastgelegde Beschermd Dorpsgezichten en monumenten gaat vorm voor functie. Derhalve zijn in de onderliggende bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om functieverandering, noodzakelijk voor de instandhouding van de betreffende cultuurhistorische waarden, mogelijk te maken. Voorwaarden hierbij zijn de inpasbaarheid in de betreffende kern en in de directe omgeving.





Een goed woonklimaat.

Ver- en nieuwbouw worden in een voor alle kernen uniform, adequaat regime (veel rechtstreekse bouw-titels) geregeld. Het woonklimaat mogelijk verstorende zaken, zoals verkeer, bedrijven, agrarische bedrijven en nutsvoorzieningen, zijn afzonderlijk bestemd en daarbij onderworpen aan milieuafstemming.

Behoud voorzieningenniveau.

Het woonklimaat in de kleine kernen is sterk afhankelijk van het beschikbare voorzieningenniveau. Ten minste behoud van dit niveau is noodzakelijk. De bestaande situaties in de kleine kernen geven aanleiding tot het hanteren van twee modellen. Grotere voorzieningenconcentraties wordt een hoog dynamische regeling meegegeven in de vorm van een verzamelbestemming "dorpsvoorzieningen, concentratiegebied". Deze bestemming stimuleert concentratie van voorzieningen; onderlinge uitwisseling en wijziging in woondoeleinden is vrij. Verspreide voorzieningen krijgen een toegesneden bestemming om de beoogde verbeteringen te kunnen sturen en in het verleden (onbedoeld) ontstane ad hoc ontwikkelingen niet verder in omvang te laten toenemen. De regeling van deze voorzieningen is laag dynamisch van karakter.

- 1 topografische kaart
- 2 Dalestraat
- 3 voormalige agrarische bebouwing



Wanneer een grotere voorzieningenconcentratie ontbreekt, kan een beheersgebied aangewezen worden. In de toekomst is alleen binnen dit gebied nog nieuwvestiging van voorzieningen mogelijk. Aldus wordt toch gepoogd tot een zekere mate van concentratie van de voorzieningen te komen. Ontbreekt het zicht op een dergelijke concentratie, dan worden de verspreid aanwezige voorzieningen slechts van een toegesneden bestemming voorzien.

Afzonderlijke bestemmingen.

Alles wat niet onder wonen of dorpsvoorzieningen valt te brengen, krijgt een eigen bestemmingsregeling. Daarbij wordt in principe teruggegrepen op standaard bestemmingen, zoals maatschappelijke voorzieningen, bedrijfsdoeleinden en agrarische bedrijfsdoeleinden. In de meeste gevallen dient zich daarbij de noodzaak aan om de bestemming toe te snijden op het huidige gebruik, met name wanneer het niet gewenst is de afwijking met de bestaande woonomgeving te laten toenemen.

Dynamiek.

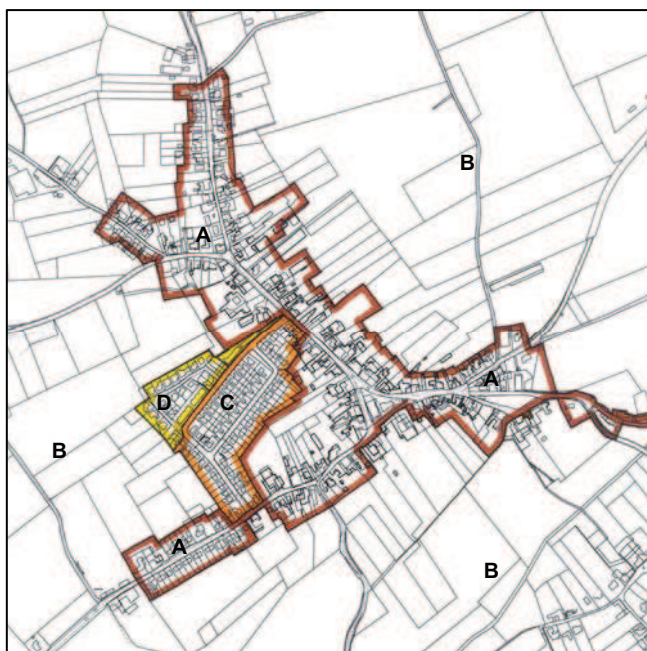
De meest tastbare dynamiek in de kleine kernen bestaat uit het voor woondoeleinden gebruiken van andere bestemmingen, die daarbij komen te vervallen en de groei van de sector recreatie en toerisme in samenhang met de plattelandsvernieuwing (dus niet als onderdeel van de dorpsvoorzieningen). Daartoe strekken steeds de nodige vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

Herinrichting.

Uitgangspunt is een goede, verkeersveilige bereikbaarheid in de kernen. Daarnaast vragen het woonklimaat en de toeristisch-recreatieve potenties om versterking van de verblijfsfunctie van de openbare ruimte, zeker nabij de voorzieningen. Herinrichting van het openbare gebied kan daartoe in de kleine kernen noodzakelijk zijn. Binnen de bestemming verkeersdoeleinden wordt daartoe de ruimte geboden.



Een nieuw bestemmingsplan



Geldende bestemmingsplannen:
A kern Banholt,
(vastgesteld 24-01-1977)
(goedgekeurd 29-05-1978);
B Algemeen
bestemmingsplan Mheer,
(vastgesteld 24-01-1977)
(goedgekeurd 29-05-1978);
C Pastoor Rohsstraat,
(vastgesteld 20-11-1980)
(goedgekeurd 18-08-1981);
D Sint Gerlachusstraat,
(vastgesteld 16-06-1986)
(goedgekeurd 21-10-1986).

De noodzaak van een nieuw plan.

De thans geldende bestemmingsplannen voor het grootste deel van Banholt inclusief de eerste uitbreiding aan de Pastoor Rohsstraat en Pastoor Pendersstraat, dateren uit de eind zeventiger/begin tachtiger jaren en zijn daarmee verouderd. Meer recente plannen uit de eind tachtiger jaren beslaan slechts de laatste uitbreiding aan de Sint Gerlachusstraat. Om binnen de gehele kern adequaat te kunnen toetsen wat er gebouwd en verbouwd mag worden en wat er op de onbebouwde gronden is toegestaan, wenst de gemeente te beschikken over een actuele planologische regeling.

Voor het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van deze planherziening de hiernaast genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Margraten geheel of gedeeltelijk van kracht.



- 1 overzicht geldende bestemmingsplannen
- 2 lijst geldende bestemmingsplannen
- 3 Bredeweg



Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen.

Een toenemend belang van de bestaande woningvoorraad tegenover nieuwbouw, de instandhouding van de voorzieningen en het behoud van de leefbaarheid zijn nieuwe vraagstukken, die op Banholt afkomen. Dit bestemmingsplan moet juridisch en planologisch zodanig ingericht worden, dat op die vraagstukken en daaruit voortvloeiende veranderingen in vraag en aanbod ingespeeld kan worden.

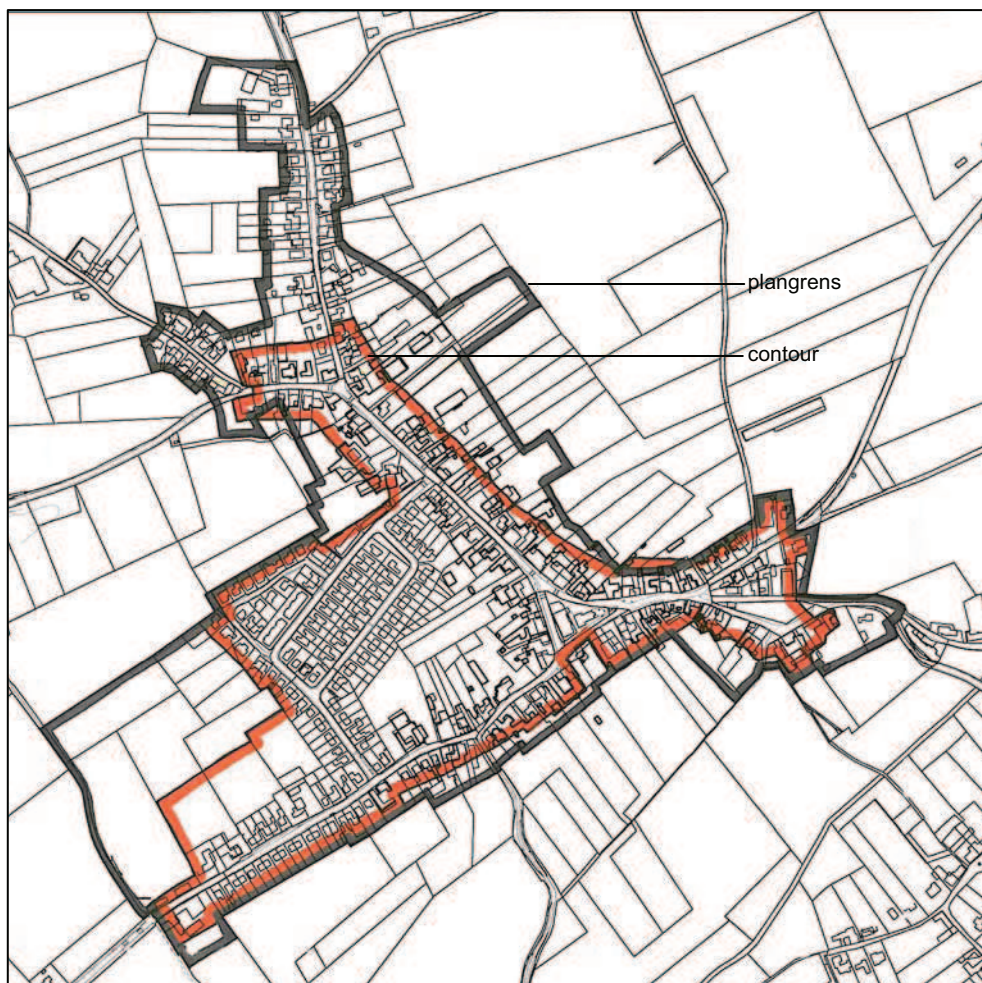
Banholt staat waarschijnlijk voor één van de laatste, zo niet de laatste, uitbreiding met woningbouw. Ten gevolge van het contourenbeleid worden de uitbreidingsmogelijkheden van kleinere kernen als Banholt in de toekomst aan banden gelegd. De uitbreidingslocatie aan de Mheerderweg, gelegen aansluitend aan de meest recente uitbreidingen aan de Pastoor Rohsstraat en Sint Gerlachusstraat, is in dit bestemmingsplan voor de kern Banholt integraal opgenomen.

De plangrens.

De begrenzing van het plangebied sluit aan op de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied 1996 maar wijkt daardoor op een aantal plaatsen af van de door de provincie Limburg vastgestelde contour om de kern Banholt. Met een deel van deze afwijking hebben Gedeputeerde Staten (GS) ingestemd, door middel van goedkeuring van het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Aan het grootste gedeelte hebben GS in eerste instantie hun goedkeuring onthouden.

Met GS zijn nadien afspraken gemaakt over aanpassing van de begrenzingen: grotendeels is de begrenzing aangepast aan de contour. Verder is overeengekomen om daar waar de woning wel en de tuin niet binnen de contour valt, de tuin toch binnen het plangebied van de kern te brengen. Een en ander is reeds vastgelegd in de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, dat op 29 oktober 2002 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd.





Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Maatschappelijke veranderingen blijken een grote invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van kernen als Banholt te hebben. Zaken als:

- veranderingen in de bevolkingssamenstelling (stagnerende groei, vergrijzing/ontgroening);
- behoefte aan kwaliteit in de leefomgeving;
- behoefte aan door de overheid geregelde (sociale) veiligheid;
- meer vrije tijd en toenemende vraag naar recreatieve voorzieningen;
- toenemend autogebruik;
- toenemend milieubesef,

en de mate waarin hierop ingespeeld kan worden bepalen in hoge mate de leefbaarheid van de kern. In tegenstelling tot vroeger, toen groeifactoren de ruimtelijke ontwikkeling bepaalden, ligt nu de nadruk op

1 plangrens en contour



verandering en vernieuwing. Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn: beheer van het bestaande, duurzaamheid, kwaliteit en behoud van de leefbaarheid.

Het bestemmingsplan Banholt.

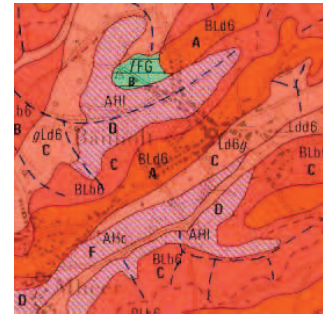
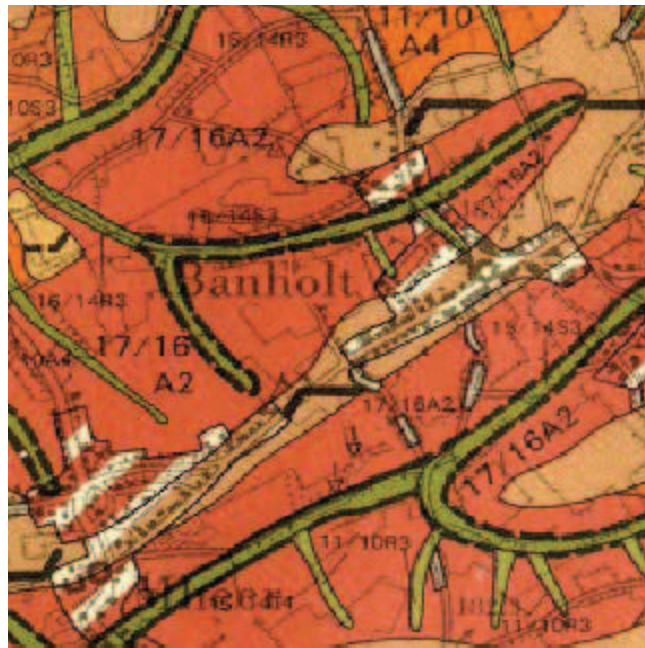
De genoemde maatschappelijke veranderingen hebben consequenties voor de inhoud van het bestemmingsplan Banholt. Het ten gevolge van de veranderingen gevoerde beleid zal in de voorschriften vertaald worden. Het gaat daarbij om:

- het vastleggen van het beleid m.b.t. de maatschappelijke veranderingen in de doeleindenomschrijving en de beschrijving in hoofdlijnen;
- de daarop ingerichte regeling voor het gebruik van bebouwing en gronden;
- de formulering van nadere eisen, vrijstellingen en/of wijzigingen.

Inzet is de nodige flexibiliteit inbouwen om ook in de toekomst op zich aandienende maatschappelijke veranderingen in te kunnen blijven spelen. Tegelijkertijd is ernaar gestreefd het aantal procedures zo veel als mogelijk te beperken. Derhalve zijn in het plan een aantal afwegingsmomenten (vrijstelling, wijziging) ingebouwd, omgeven met bij de afweging te betrekken criteria.

Voor de beschrijving van de bestaande toestand wordt tevens verwezen naar de "Startnotitie Banholt" (bureau fgm van ekert, 1999), hoofdstuk 2 t/m 4.





Geomorfologie.

De kern Banholt is gelegen op een smal plateauterras tussen twee oost-west gelegen, richting Maas aflopende droogdalen. Het plateauterras bestaat uit rivierafzettingen die door het steeds verder insnijden van de rivier hoog boven de huidige riviervlakte uitsteken. Door hun uitgestrektheid en de flauw ontwikkelde terraswanden hebben ze een plateauachtig uiterlijk. Door de wind is hierop een (zandige) lösslaag afgezet (9E6). Het plateauterras gaat via afbraakwanden over in de beide droogdalen. De afbraakwanden zijn ontstaan door insnijding van beken en/of sneeuwmeltwater en door de wind al dan niet bedekt met löss (17/16A2). De droogdalen hebben hun vorm grotendeels te danken aan de eroderende werking van sneeuwmeltwater. Door de wind zijn de droogdalen vaak bedekt met dekzand of löss (15/14S3). De noordelijke uitloper van Banholt, gevormd door Dalestraat en Bergstraat, doorsnijdt de afbraakwand en het droogdal aan de noordzijde van het smalle plateauterras.

Qua reliëf is sprake van een vrij vlak hooggelegen plateauterras, dat via de afbraakwanden met matig korte steile hellingen overgaat in de droogdalen. Deze zijn matig diep (5-30 m diep) en hebben lange flauwe

- 1 geomorfologische kaart
- 2 Pastoor Rohsstraat
- 3 bodemkaart
- 4 bodembeschermingsgebied (geelwit)



hellingen. De hoogtelijnen rond Banholt onderschrijven het geschetste reliëf.

Bodemtypologie.

De bodem onder de kern Banholt bestaat grotendeels uit brikgronden. Dit betreft zowel radebrikgronden (BLd6) als bergbrikgronden (BLb6) met siltige leem. Aan de zuidzijde van de kern worden ook leemgronden, in de vorm van ooivaaggronden met roest beginnend dieper dan 80 cm (Ld6g) met siltige leem in situ, aangetroffen op de overgang naar het daar gelegen dal. Deze grond bevat grind beginnend ondieper dan 40 cm. Rond het dal dat het noordelijke deel van Banholt doorsnijdt (aangeduid als smalle geul of ersoiedal) wordt een associatie van löss- en terrashellinggronden (AHI) aangetroffen.

De radebrikgronden zijn voornamelijk vlak of bijna vlak met een hellingklasse van <2% (A). De bergbrikgronden en ooivaaggronden zijn matig hellend, met een hellingklasse van 5-8% (C). De associatie van löss- en hellinggronden is sterk hellend binnen de hellingklasse 8-16%.

Bodembeschermingsgebied.

Het gebied rond de kern Banholt, alsmede de kern zelf maken deel uit van het bodembeschermingsgebied Mergelland, waarbinnen gestreefd wordt naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap, die voldoet aan de eisen die de daarvan afhankelijke biotische, a-biotische en cultuurhistorische waarden stellen. Op het bodembeschermingsgebied is de beschermingsregeling, zoals opgenomen in de Provinciale milieuverordening (PMV), van toepassing.

Bodemverontreiniging.

Het gebruik van de bodem in het verleden kan bodemverontreiniging tot gevolg gehad hebben. In situaties waarin sprake is van een bestemmingswijziging of grotere nog niet verwezenlijkte bestemmingen is dan ook een bodemonderzoek vereist teneinde na te kunnen gaan of de bodem qua mate van verontreiniging geschikt is voor het voorgestane toekomstig gebruik.



Grondwatersysteem.

De gesteentelagen onder de gemeente Margraten hellen naar het noordwesten, overeenkomstig het bodemoppervlak. Ondergronds stroomt het water dan ook in noordwestelijke richting naar de Maas. De belangrijkste grondwatervoerende laag wordt gevormd door de kalksteenafzettingen uit het Krijt. Het kalksteen vormt hier een hydrologische eenheid met de quartaire Maasgrinden, waardoor sprake is van een watervoerende laag. De grondwaterspiegel bevindt zich in de kalksteen. Ten opzichte van het maaiveld vertoont de grondwaterspiegel grote verschillen, onder hoger gelegen delen ligt deze vrij diep. Vanwege de relatief hoge ligging van het gehele gemeentelijk grondgebied is dit geheel aan te merken als infiltratiegebied. Daar waar de watervoerende laag wordt doorsneden door (beek)dalen treedt ook grondwater uit via bronnen en kwelzones.

Grondwaterbeschermingsgebied.

Het gebied rond de kern Banholt, alsmede de kern zelf zijn gelegen binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied De Dommel. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) heeft dit gebied de status van strategische reserve gekregen, noodzakelijk om grote calamiteiten bij een pompstation op te kunnen vangen. Voor de strategische reserves geldt het beschermingsregime van een normale operationele winning. I.c. is op dit grondwaterbeschermingsgebied de beschermingsregeling zoals opgenomen in de Provinciale milieuverordening (PMV) van toepassing.

Oppervlaktewatersysteem.

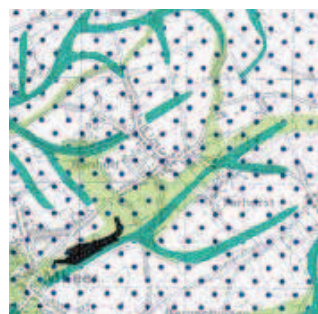
De kern Banholt wordt doorsneden door de Banholtergrubbe, een niet permanent watervoerende waterloop. Ten zuiden van de kern ligt de Horstergrub, die eveneens niet permanent watervoerend is. Een zijtak van deze grub loopt tot aan de kern Banholt. De Banholtergrubbe watert in westelijke richting direct af op de Maas, de Horstergrub watert eveneens in westelijke richting maar via de Voer af op de Maas. Ten



1



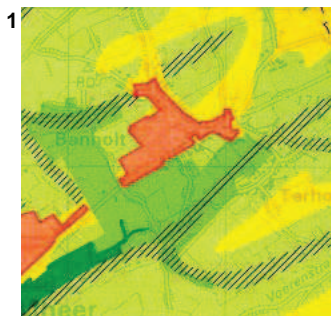
2



3

1. Banholtergrubbe
2. grondwater-
beschermingsgebied
(blauwe contour)
3. (beek)dalen en laagtes
(groenblauw)





westen van Banholt is in de Banholtergrubbe een regenwaterbuffer aangelegd.

Ecosysteem.

Aan zowel de Banholter- als de Horstergrub is een specifiek ecologische functie toegekend. De aangrenzende gronden vallen onder het perspectief “ruimte voor veerkrachtige watersystemen”. Binnen dit perspectief wordt gestreefd naar het behouden van een bebouwingsarm agrarisch gebied, gecombineerd met een functie voor de ecologische structuur, de waterconservering, het voorkomen van bodemerrosie en een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren.

Regen- en afvalwatersysteem.

Binnen de kern Banholt is sprake van een gemengd rioleringsstelsel. Regen- en afvalwater worden via hetzelfde systeem afgevoerd. In het POL is het streven vastgelegd om te komen tot afkoppeling van verhard oppervlak van het riool op nieuwbouwlocaties binnen, respectievelijk buiten de aangewezen infiltratiegebieden van minimaal 80%, respectievelijk 60%. Voor bestaande bebouwing is een inspanningsverplichting opgenomen gericht op het bereiken van minimaal 20% afkoppeling in 2020. Belangrijke randvoorwaarde hierbij ten aanzien van Banholt is de ligging binnen grondwaterbeschermingsgebied.

1 ruimte voor veerkrachtige watersystemen
(lichtgroen)

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater.

Rondom de kern Banholt is slechts sprake van niet permanent watervoerende gronden. De dalen waarin deze gronden zijn gelegen vertegenwoordigen een belangrijke landschappelijke waarde en bepalen mede het toeristisch-recreatief gezicht van Limburg. Daarnaast hebben de dalen ook een grote natuurlijke waarde, delen van de dalen zijn onder het perspectief “ontwikkelingsgebieden ecosystemen” gebracht omdat deze belangrijke verbindingen (kunnen) vormen tussen reeds bestaande natuurwaarden.





Ecologische structuur.

De bebouwde kom van de kern Banholt maakt geen deel uit van de ecologische structuur binnen de gemeente Margraten, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en het bestemmingsplan Buitengebied. Het buitengebied ten westen en direct ten zuiden van de kern is wel opgenomen in de ecologische structuur en wel als ecologisch ontwikkelingsgebied. Het betreft (delen van) de dalen van de Banholtergrubbe en Horstergrub, welke tevens zijn aangeduid als begrensd RBON-gebied, alsmede een verbinding daartussen. Op grotere afstand van de kern zijn noordelijk en oostelijk enkele ecologische verbindingzones gelegen.

Het beleid in de ecologische ontwikkelingszones is gericht op de realisering van nieuw natuurgebied via aankoop, inrichting en beheer. De begrensde RBON-gebieden betreffen beheersgebieden, zoals die zijn vastgelegd in het Begrenzenplan Mergelland West. Geen van deze gebieden strekt zich echter uit tot binnen het plangebied.

- 1 Loverixplein
- 2 Lourdesgrot
- 3 ecologische structuur



Vegetatie.

De vegetatie binnen het openbaar gebied in de kern Banholt is beperkt. Rond het kerkplein staan enkele markante bomen bij de Lourdesgrot en enkele minder opvallende bomen verder verspreid rond het parochiehuis en bij het beeld voor het parochiehuis. In de overige straten is nauwelijks vegetatie aanwezig. Een uitzondering hierop vormt het groene Loverixplein, dat in feite een boomgaard betreft met hoogstam fruitbomen omgeven door een heg.

Rondom Banholt zijn diverse heggen en steilranden, alsmede een aantal solitaire en groepen (knot)bomen gelegen. De heggen vormen restanten van de vroegere huiskavels en boomgaarden bij de agrarische bedrijven. Met name ten oosten en zuiden van de kern zijn nog de nodige heggen aanwezig. De steilranden maken veelal deel uit van de holle wegen, als de Bredeweg, Dalestraat, Bergstraat en Lotsheufweg voor zover gelegen direct buiten de bebouwde kom.

Fauna.

Binnen de kern Banholt komen geen bijzondere, te beschermen diersoorten voor. Het aangrenzende buitengebied is in potentie geschikt als fourageer- en/of woongebied voor soorten als de das en de hamster. Burchten zijn in de directe omgeving echter niet aangetroffen.

Flora- en faunawet.

Banholt kent geen natuurwaarden, die vallen onder de soortenbescherming dan wel gebiedsbescherming van de Flora- en faunawet, respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998. Er is geen sprake van een Beschermd Natuurmonument of Speciale Beschermingszone (voorheen Vogel- of Habitatrichtlijngebied). In het buitengebied direct om Banholt is wel sprake van de aanwezigheid van beschermde soorten (Flora- en faunawet, Habitatrichtlijn, Rode Lijst) uit voor zover onderzocht, de soortgroepen vaatplanten en broedvogels. Daarnaast worden enkele soorten uit de soortgroepen reptielen, amfibieën en sprinkhanen aangetroffen (Natuurloket, 2006).



Landschapsbeeld.

Het beeld van het landschap rond Banholt wordt grotendeels bepaald door de ligging aan de droogdalen van de Banholtergrubbe en Horstergrub. Rond de Banholtergrubbe is sprake van een asymmetrisch dal, voornamelijk in gebruik als grasland, met een relatief grote dichtheid aan verticale elementen (bomen en/of bebouwing). Rond de Horstergrub is sprake van een symmetrisch dal met flauwe hellingen, eveneens voornamelijk in gebruik als grasland, met een relatief grote dichtheid aan verticale elementen.

Tussen beide dalen in is sprake van relatief hoog gelegen vlak golvend terrein, dat voornamelijk als grasland in gebruik is. Aan de westzijde van de kern Banholt is deels ook sprake van bouwland. De terreinen kennen doorgaans relatief weinig verticale elementen. Alleen direct ten oosten van de kern is sprake van een hogere dichtheid aan verticale elementen.

Binnen Banholt is sprake van een golvend landschapsbeeld, veroorzaakt door de ligging dwars op de eerder genoemde droogdalen en aangrenzende hellingen. Door de vele erven en tuinen is sprake van een landelijk beeld. Markant element voor de omgeving is de toren van de St. Gerlachuskerk.

Openheid versus kleinschaligheid.

Het plateau aan de noordoostzijde van de kern Banholt en de zuidelijke helling van het dal van de Banholtergrubbe ten westen van de kern kennen een grote mate van openheid. In deze gebieden zijn weinig kleinschalige landschapselementen aanwezig.

Concentraties van kleinschalige landschapselementen bevinden zich ten zuidoosten en zuiden van de kern, in het dal van de Horstergrub, alsmede op de aansluitende hellingen. Verder bevinden zich rond de uitlopers van de bebouwing (lintbebouwing) van met name de Bergstraat en Dalestraat en in mindere mate de Molenweg de nodige kleinschalige landschapselementen. Een belangrijk deel van deze elementen bestaat uit (restanten van) hoogstamboomgaarden,



- 1 hoogstamboomgaard
- 2 Banholtergrubbe
- 3 hoogstamboomgaarden
of restanten daarvan
(groene bomen)



welke van oudsher de overgang vormen van de bebouwing naar het aansluitende buitengebied.

Stiltegebied.

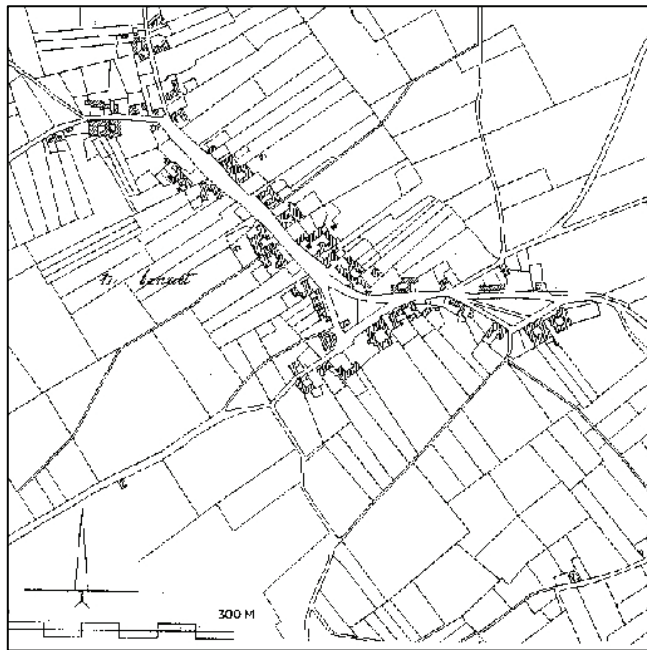
Het gebied ten zuiden van de Horstergrub/de kern Terhorst is aangewezen als stiltegebied. In dit gebied wordt gestreefd naar stilte en rust, derhalve wordt bescherming geboden tegen een overmaat aan geluid en lawaai veroorzaakt door menselijke activiteiten.

Uitzichtpunten.

Door het aanwezige reliëf is op een aantal locaties sprake van weidse uitzichten over het aangrenzende buitengebied. Dergelijke locaties zijn gelegen aan:

- de Mheerderweg: uitzicht aan weerszijden over Banholtergrubbe en Horstergrub. De uitbreidingslocatie ten noorden van de Mheerderweg ziet eveneens uit over de Banholtergrubbe;
- Bergstraat en Molenweg: uitzicht over Banholtergrubbe.





Het ontstaan van Banholt.

Reeds in het Neolithicum was de omgeving van Banholt bewoond. De huidige kern Banholt vindt zijn oorsprong in de late middeleeuwen, als vanuit de oudere ontginningen aan de Voer het plateau van Margraten wordt ontgonnen. Daarbij worden diverse nieuwe kernen gesticht, waaronder Banholt.

Het dorp Banholt (Banneth, te Bannet) is ontstaan aan de verbindingsweg van Mheer over Reijmerstok naar Gulpen, bij het kruispunt met de naar het noorden lopende Dalestraat. Hier ontstond een driehoekig plein (den Schapendries/de Pley), dat het centrum vormde en nog steeds vormt van de kern Banholt. De belangrijkste boerderijen waren verder gelegen aan de Dalestraat en het verlengde daarvan in zuidoostelijke richting, waar het gehucht Terhorst is ontstaan (Bredeweg/Bessemstraat tegenwoordig Loverixplein). Aan het noordeinde vertakt de Dalestraat zich in de richting van Bruisterbosch (Bergstraat) en Herkenrade (Grubbe Dalestraat).

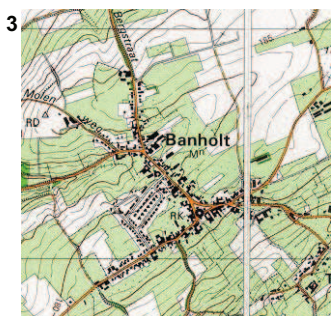
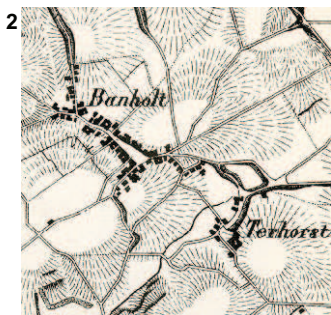
- 1 Kadastraal minuutplan
ca. 1830
- 2 Bredeweg 4-7
- 3 Bredeweg 2a-2c
- 4 Grote Historische Atlas





De bouw van de kerk in Banholt.

Tot 1874 vormde Banholt één parochie met Mheer. In dat jaar werd de bouw van een nieuwe kerk in Mheer noodzakelijk. Op voorspraak van de toenmalige kasteelheer werd de nieuwbouw op dezelfde plaats bij het kasteel in Mheer gesitueerd en niet, zoals de inwoners uit Banholt liever hadden gezien, halverwege Banholt en Mheer. Uit protest werd toen door de inwoners in Banholt tussen 1874 en 1876 zelf een kerkje gebouwd. Dit leidde tot een kerkstrijd, die uitliep in het "Banholter Schisma". Tot 1881 bleef Banholt van officiële geestelijke bediening verstoken. In dat jaar werd de kwestie bijgelegd en werd Banholt een zelfstandig rectoraat onder de parochie Mheer. In 1922 werd de bakstenen toren voor het kerkgebouwtje geplaatst.



De latere ruimtelijke ontwikkelingen.

Het merendeel van de bebouwing was in eerste instantie gelegen aan de Dalestraat en het verlengde daarvan in zuidoostelijke richting. Pas in de 19de eeuw is ook bebouwing langs de Mheerderweg tot ontwikkeling gekomen.

In de twintigste eeuw is in eerste instantie de lintbebouwing langs de Dalestraat, Bredeweg en Mheerderweg, alsmede de uitlopers daarvan verdicht en uitgebreid. Pas in de zestiger jaren vindt de eerste, meer planmatige uitbreiding van de Pastoor Rohsstraat, Pastoor Pendersstraat en St. Gerlachusstraat (zuidkant) plaats, welke later weer is aangevuld met de St. Gerlachusstraat (noordkant) en Pastoor Engelenstraat.

Tengevolge van de aansluiting op het waterleidingnet in 1948 verviel de noodzaak om openbare put- en drinkplaatsen in stand houden. De Pleykoel (drinkplaats op het driehoekige plein) werd gedempt en de zwengelpuut aan de Dalestraat verdween.

- 1 St. Gerlachuskerk
- 2 Gemeente-atlas van Limburg 1866
- 3 Topografische atlas 1989



Archeologische waarden.

Binnen de kern Banholt zijn geen archeologische monumenten of terreinen van (zeer) hoge archeologische waarden aanwezig. Aan de Bergstraat is één vondst-melding bekend van een stenen bijl. Ten westen van de kern zijn aan de Grubbe Dalestraat en Molenweg wel twee archeologische monumenten en een terrein van hoge archeologische waarde gelegen, met sporen van vuursteenbewerking en bewoning uit het Neolithi-cum.

De archeologische verwachtingswaarde binnen de kern Banholt is deels “hoog” en deels “midden”. Het betreft met name de hoger gelegen delen aan de ran-den van het (beek)dal, op de overgang tussen natte graslanden en de overige veldgebieden. Het lager gelegen beekdal zelf heeft een lage verwachtings-waarde.

Historische bouwkunst.

Historisch waardevolle objecten met een beschermde status zijn binnen de kern Banholt aanwezig in de vorm van Rijks- en gemeentelijke monumenten. In bijgaand overzicht zijn de diverse monumenten be-noemd naar plaats en aard van de bebouwing.

Behalve de monumenten zijn in Banholt nog diverse andere historisch waardevolle objecten aanwezig. Dit betreft de nog aanwezige boerderijen, al dan niet nog in agrarisch gebruik of verbouwd tot woning, veelal daterend uit de 19^e eeuw, alsmede een tweetal beel-den van religieuze aard en een tiental weg- en gevel-kruisen. Veel van de nu nog aanwezige agrarische bebouwing stamt uit de 19e eeuw, waaruit kan wor-den opgemaakt dat Banholt destijds een periode van belangrijke economische groei heeft doorgemaakt.

Rijksmonumenten:

Bredeweg 1: kerk
Bredeweg 7: boerderij
Bredeweg 2: boerderij
Bredeweg 14: boerderij
Dalestraat 20: woonhuis
Dalestraat 24: boerderij
Loverixplein 8: boerderij
Mheerderweg 65: boerderij

1

Gemeentelijke monumenten:

Bergstraat 16: woonhuis
Bredeweg 10: woonhuis
Loverixplein 4: boerderij
Loverixplein 5: boerderij
Mheerderweg 9: schuur

2

1 overzicht

Rijksmonumenten

2 overzicht gemeentelijke monumenten



Historische geografie.

Het oorspronkelijke stratenpatroon is in de kern Bantholt nog duidelijk herkenbaar. Van het oorspronkelijke stratenpatroon maken deel uit:

- Dalestraat, uitlopend in driehoekig plein;
- Grubbe Dalestraat, Molenweg en Bergstraat aan noordzijde van Dalestraat;
- Bredeweg, Bessemstraat/Loverixplein ten oosten van driehoekig plein;
- Mheerderweg ten zuidwesten van driehoekig plein.

Opmerkelijk is de grote breedte van de Dalestraat en ook wegen als de Bredeweg en het Loverixplein. Oorspronkelijk liepen deze onverharde, brede wegen pal langs de huizen. Na bestrating van de openbare weg in de 19de eeuw, waarbij logischerwijze niet de gehele breedte werd bestraat, ontstonden voortuinen en deed beplanting zijn intrede in het straatbeeld. Daarnaast is ook veel van de oorspronkelijke aanwezige agrarische bebouwing vervangen door verder naar voren gelegen nieuwbouw. Hierdoor is eveneens het brede karakter op diverse plaatsen aangetast.

De oorspronkelijke verkaveling met lintbebouwing was haaks op de Dalestraat, dan wel haaks op de Mheerderweg/Bredeweg (ten zuiden van laatstgenoemde wegen) gelegen. In de latere planmatige uitbreidingen is deze verkavelingsrichting losgelaten en ingeruild voor een min of meer willekeurige verkavelingsrichting. De lintbebouwing was oorspronkelijk veelal door hoogstamboomgaarden omgeven. Deze hoogstamboomgaarden vormden de overgang van de kern met bebouwing naar het aangrenzende buitengebied. Op een aantal plaatsen zijn (restanten van) deze hoogstamboomgaarden nog te zien (hoogstamfruitbomen, hagen).





1

Cultuurhistorische kernkwaliteiten.

De cultuurhistorische kernkwaliteiten van de kern Banholt bestaan in eerste instantie uit het oorspronkelijke stratenpatroon met de centrale driehoek en de daarop uitkomende straten. Daarnaast maken ook de oorspronkelijke (agrarische) bebouwing langs deze straten en de daarachter gelegen hoogstamboomgaarden, die de oorspronkelijke overgang naar het buitengebied vormden, deel uit van de kernkwaliteiten. Tot slot is ook de ligging op plateaus tussen droogdalen en de uitzichtsituaties, die dit met zich meebrengt, als een kernkwaliteit aan te merken.

1 Bredeweg



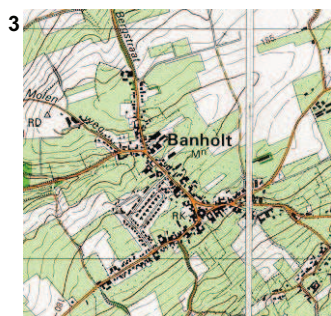


Wegverbindingen.

Het regionaal verbindend wegennet in de omgeving van Banholt wordt gevormd door de N 278 (Maas-tricht-Gulpen) en de aftakking daarvan via Reijmerstok richting België, de N 598. Banholt is via Brede-weg (Reijmerstok) en Grotestraat (Terlinden) met de N598 verbonden.



Op lokaal niveau is Banholt via het lokale wegennet verder verbonden met de kernen Mheer (Mheerderweg), Bergenhuizen/Noorbeek (Mheerderweg), Brui-terbosch/Margraten (Bergstraat) en Herkenrade/Sint Geertruid (Dalestraat). Centraal binnen het lokale wegennet ligt in Banholt het driehoekige plein rond kerk en gemeenschapshuis.



In het kader van duurzaam veilig is een categorisering van het wegennet gemaakt in en om Banholt. Alle wegen zijn aangeduid als erftoegangswegen, zijnde wegen die vallen binnen het verblijfsgebied, waarop binnen de bebouwde kom een maximum snelheid geldt van 30 km/uur en buiten de bebouwde kom van 60 km/uur. Snelheidsremmende maatregelen zijn op deze wegen veelal noodzakelijk. Gelet op het aanwezige openbaar vervoer zijn de Mheerderweg en de Bredeweg aangeduid als erftoegangsweg A. Uit oogpunt van bereikbaarheid van de kern voor openbaar vervoer zijn op deze wegen minder stringente snelheidsremmende maatregelen te nemen. De overige wegen vallen onder erftoegangsweg B.

- 1 Mheerderweg
- 2 inrichting 30 km-gebieden Banholt
- 3 topografische atlas wegenstructuur

Consequentie van voorgaande is dat de gehele kern is aangeduid als 30 km-gebied. Door middel van bebording en de aanleg van enkele plateaus en drem-pels zal de snelheid binnen Banholt beperkt moeten worden tot de gewenste 30 km/uur.

De kern Banholt wordt thans aangedaan door het openbaar vervoer. In het POL is Banholt aangeduid als mobiliteitspunt, waarbinnen tenminste 16 reismo-gelijkheden (vice versa) per dag via openbaar vervoer aanwezig moeten zijn. Dit kan in de vorm van een



lijngelaten voorziening of bijvoorbeeld als Collectief Vraagafhankelijk Vervoer (CVV).

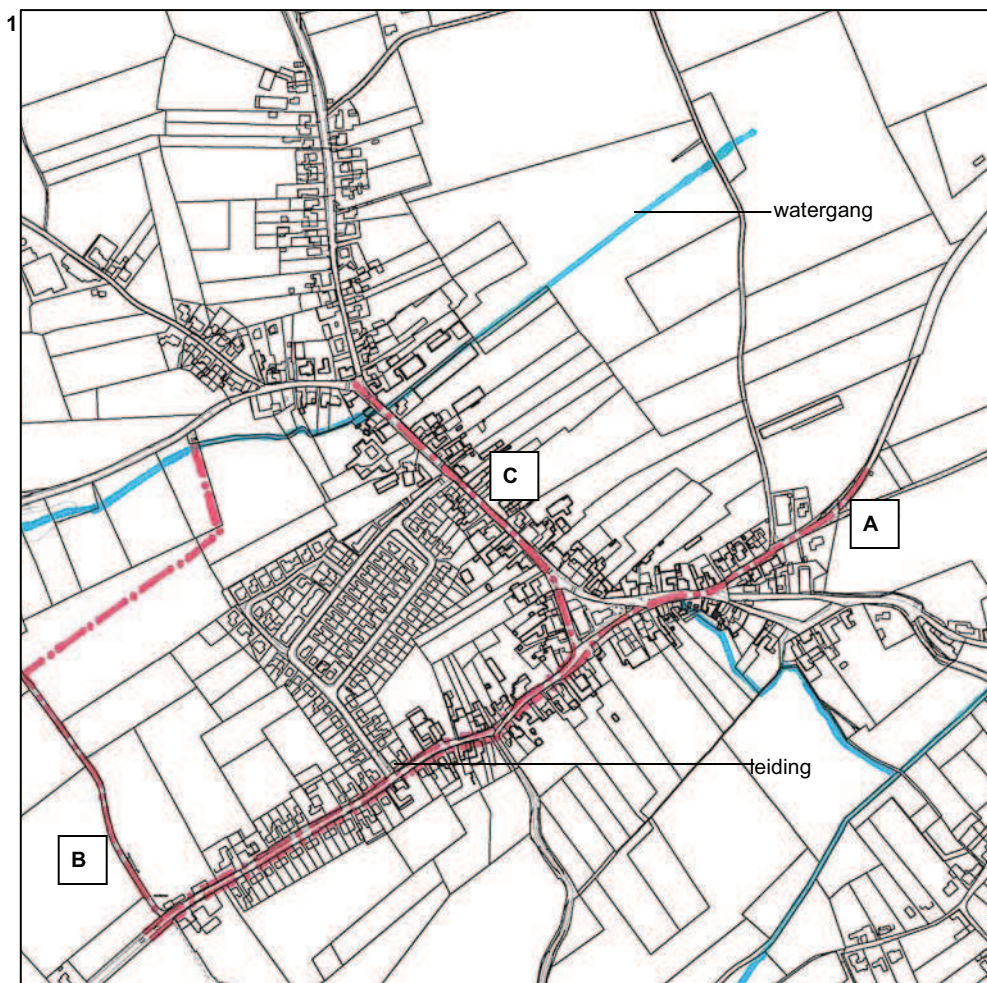
Een belangrijk knelpunt in het bestaande wegennet is de combinatie van de doorgaand verkeers- en verblijfsfunctie op een aantal wegen. In het recente verleden was op enkele van deze wegen sprake van een discrepantie tussen wegfunctie, vormgeving en gebruik. Genoemd kunnen worden de Mheerderweg (tevens schoolroute), de Dalestraat en de Bergstraat. In het kader van de verkeersveiligheid zijn aan deze wegen verbeteringen aangebracht, zoals versmalling van het profiel door de aanleg van trottoirs en de aanleg van plateaus/drempels.

Parkeervoorzieningen.

Het parkeren vindt in Banholt grotendeels plaats op eigen terrein of langs de weg. Specifieke parkeervoorzieningen zijn alleen aanwezig langs het noordelijk deel van de Dalestraat, waar een tweetal particulieren parkeerterreinen hebben gerealiseerd, overigens alleen voor eigen gebruik. Daarnaast is langs een gedeelte van de Mheerderweg een langsparkeestrook aangebracht. Het ontbreken van verdere specifieke parkeervoorzieningen, in combinatie met een op een aantal plaatsen ingesteld parkeerverbod in verband met het beperkte wegprofiel, heeft bij tijd en wijle parkeerproblemen tot gevolg. Bij activiteiten, die extra bezoekers aantrekken, ontstaat regelmatig een tekort aan parkeerplaatsen.

Binnen de bestaande openbare ruimte zijn geen mogelijkheden aanwezig om nieuwe parkeerplaatsen te realiseren zonder andere waarden, als de verblijfskwaliteit, aan te tasten. Thans zijn ook geen gronden grenzend aan de openbare ruimte, die geschikt te maken zijn als parkeervoorziening, beschikbaar. Wellicht dat hierin in de nabije toekomst verandering komt, wanneer één van de (agrarische) bedrijven in de kern wordt beëindigd.





1 leidingen en
watergangen

Leidingen en nutsvoorzieningen.

Door de kern Banholt loopt via het tracé Mheerderweg – Bredeweg een leiding in beheer bij Essent:

- A. een hogedruk gasvoedingsleiding (8 bar). Aan weerszijden van deze leiding dient een bebouwingsvrije zone in acht te worden genomen met een breedte van 4 m.

Daarnaast zijn binnen de kern enkele leidingen van het zuiveringschap Limburg gelegen. Dit betreft:

- B. rioolwatertransportleiding Banholt – Mheer, die deels onder het pad langs het voetbalveld voert naar het ten westen van Banholt buiten het plangebied gelegen gemaal Banholt (met overstort op de Banholtergrubbe);
- C. persleiding Banholt, onder Dalestraat en Mheerderweg.



Rond de rioolwatertransportleiding moet een beschermingszone (bebouwingsvrije zone) van 2,5 m in acht worden genomen. Rond de persleiding is dit niet noodzakelijk, daar deze leiding niet meer in gebruik is (vervangen door de rioolwatertransportleiding).

Voor het overige zijn in Banholt de gebruikelijke leidingen en nutsvoorzieningen (transformatorhuisjes, verdeelkasten e.d.) aanwezig, die de diverse huishoudens van gas, water, elektriciteit e.d. voorzien, alsmede is riolering aanwezig. De diverse leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel gelegen.

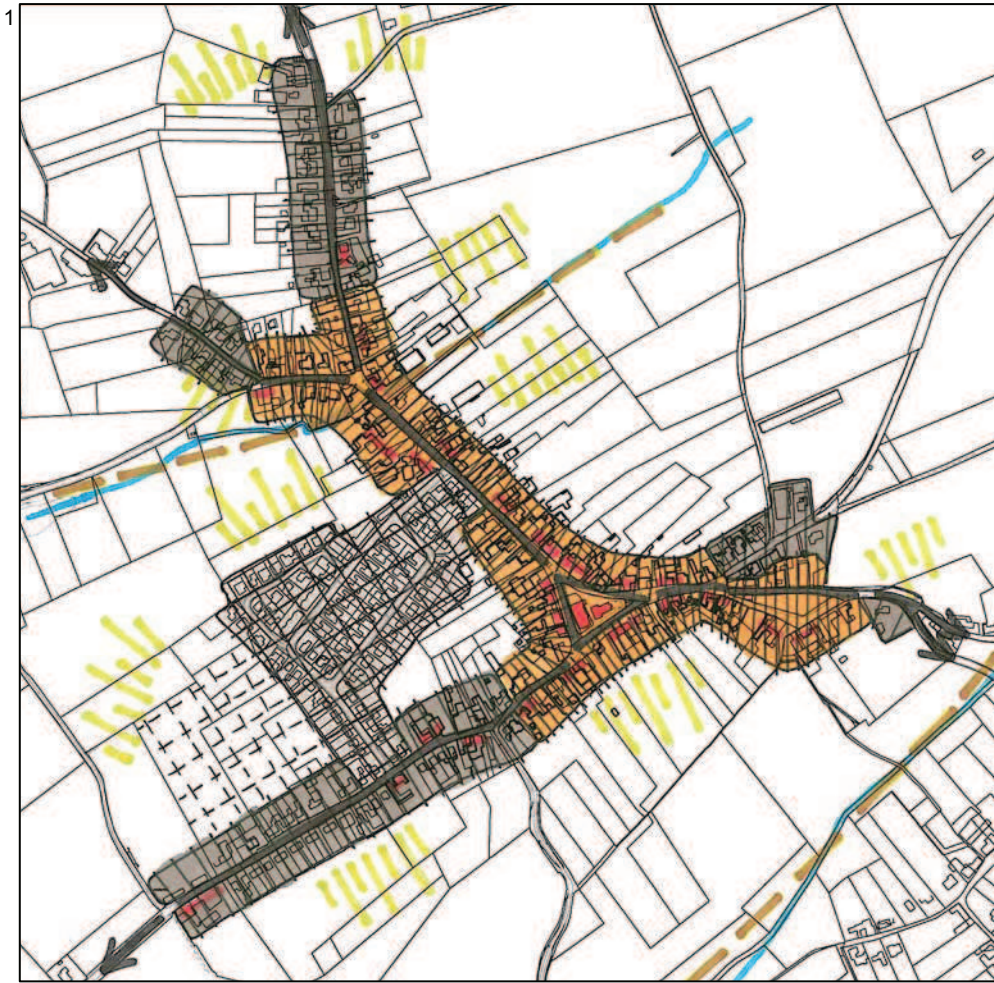
Watergangen.

In het droogdal dat de kern Banholt doorsnijdt, is de watergang Banholtergrubbe gelegen. Achter de bebouwing aan het Loverixplein is de Zijtak Horstergrub gelegen. Voor de belangen van het Waterschap Roer en Overmaas dient rekening gehouden te worden met deze watergangen en de daarbij behorende beschermingszone van 5 m aan weerszijden, waarbinnen slechts bebouwing ten behoeve van het beheer en onderhoud van de watergang mag worden opgericht.

Milieuaspecten: wegverkeerslawaai.

Bij besluit van 17 december 2002 heeft het college van B en W van Margraten voor de bebouwde kom van Banholt een 30 km zone ingesteld. Dit heeft tot gevolg dat de wegen die binnen het plangebied liggen buiten het regime van de Wet geluidhinder zijn komen te vallen. Binnen het plangebied bestaat voor wat dit betreft geen geluidzone meer. Akoestisch onderzoek naar gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai of het aanvragen van hogere grenswaarden zijn derhalve niet aan de orde.





Ligging op plateau.

Banholt is ontstaan op een smal plateau tussen twee uitlopers van omvangrijke droogdalcomplexen. Aan de zuidzijde gaat het plateau via een korte, relatief steile helling over in het droogdal van de Horstergrub. Aan de noordzijde is eveneens sprake van een korte, relatief steile helling, die overgaat in de Banholtergrubbe.

De min of meer in elkaars verlengde gelegen Mheerderweg en Bredeweg zijn op het plateau gelegen. De haaks hierop staande Dalestraat daalt af naar en doorkruist de Banholtergrubbe om vervolgens via de Bergstraat weer te klimmen naar een volgend plateau.

1 structuur Banholt





Centrale driehoek.

Het dorpsgebied van Banholt besloeg in eerste instantie het gebied aan weerszijden van de Dalestraat, tussen de splitsing in Mheerderweg en Bredeweg en de splitsing in Bergstraat en Banhultergrubbe. In een later stadium heeft de bebouwing zich met name uitgebreid langs Mheerderweg en Bredeweg en is het zwaartepunt rond het driehoekig plein op de samenkomen van beide wegen met de Dalestraat komen te liggen. Dit beeld is nog versterkt door de situering van kerk en gemeenschapshuis op dit plein.

De identiteit van Banholt.

Alle ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit van de kern kan als het ware worden opgehangen aan de centrale driehoek en de drie daarop aansluitende bebouwingslinten langs Dalestraat, Mheerderweg en Bredeweg/Loverixplein. Verdere ontwikkelingen zullen steeds in relatie met deze structuur en de hierlangs aanwezige oudere bebouwing worden gezien. Deze historische centrale driehoek is de kwalitatieve drager van Banholt en bepaalt daarmee in belangrijke mate het toekomstige woon- en verblijfsklimaat.

- 1 centrale driehoek
- 2 Dalestraat nabij
centrale driehoek



1



Verder kan met de historische centrale driehoek de eigen identiteit worden onderstreept en geeft deze een eigen verschijningsvorm aan de kern zelf. De aantrekkelijkheid ervan staat of valt met de uitstraling van dit gebied en de drie daarop aansluitende bebouwingslinten.

Het belang van de historische bebouwing zichtbaar in het bestemmingsplan.

De cultuurhistorische kwaliteit van het gebied van de centrale driehoek en de drie uitlopers, met de daarin gelegen bebouwing is niet zodanig, dat deze aanleiding heeft gegeven tot de aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht (niet op rijksniveau, noch op gemeentelijk niveau). De aanwezigheid van een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten in dit gebied is echter wel aanleiding voor het opnemen van een differentiatievlak “cultuurhistorische waarden”.

1 Loverixplein

Doorkijk naar de komende 10 jaar.

Voor de nog steeds bestaande vraag naar woningen is in de structuur van Banholt reeds een passende plaats gevonden. Aansluitend aan de meest recente woningbouw ontwikkelingen rond Pastoor Rohsstraat en Sint Gerlachusstraat, is het gebied ten noorden van de Mheerderweg aangeduid als toekomstig woongebied. Achter de bestaande lintbebouwing aan de Mheerderweg en aansluitend bij de bebouwing aan de Pastoor Rohsstraat kan hier de nodige woningbouw plaatsvinden, zonder dat dit van wezenlijke invloed is op de structuur van Banholt.





De woningbouw tot op heden.

In voorgaande hoofdstukken is de ontwikkeling van Banholt aangegeven, eindigend bij de meest recent gerealiseerde complex-gewijze woningbouw aan de Pastoor Rohsstraat en Sint Gerlachusstraat. Dit buiten de oorspronkelijke wegenstructuur gelegen gebied is herkenbaar als tijdseigen beeld van woningbouw.

Per 1 januari 2005 telde Banholt 381 woningen en waren er 1038 inwoners woonachtig.

1 overzicht woningbouw-
mogelijkheden





Woonbehoefte.

Met ingang van 2000 worden door de provincie geen richtcijfers meer gegeven voor de afzonderlijke kernen van de gemeente. Volstaan is met een richtcijfer voor de regio Maastricht en Mergelland van 5.676 woningen voor de periode 2000-2009. In de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 is dit aantal verder onderverdeeld naar de diverse gemeenten.

In tabel 6.1 van de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 is de gewenste minimale uitbreiding van de woningvoorraad opgenomen. Deze uitbreiding is gebaseerd op de analyse van de woningbehoefte. Deze beleidsmatig gewenste uitbreiding van de woningvoorraad komt duidelijk hoger uit dan het provinciale richtcijfer voor de periode tot 2010 (5.676 woningen). Samengevat is de verklaring hiervoor dat de regio andere inzichten heeft over de ontwikkeling van de bevolking, dat de gewenste kwaliteitsslag op de woningmarkt extra woningen vergt en dat de effecten van de vermaatschappelijking van de zorg op de woningbehoefte volledig in deze behoefte is verdisconteerd. Voor een nadere uiteenzetting wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en 2.3 van de Regionale woonvisie.

Als gevolg van toezeggingen van de provincie over het beschikbaar blijven van restcontingenten is de totale uitbreiding van de regionale woningvoorraad bepaald op 7.372 woningen. De geplande uitbreiding van de woningvoorraad voor de gemeente Margraten is voor de periode van 2000-2009 berekend op 572 woningen.

In de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005–2009 heeft een actualisatie plaatsgevonden van de planning van de woningbouw. De regiogemeenten zetten voor de jaren 2005-2009 in op het toevoegen aan de netto (nieuwbouw minus sloop) woningvoorraad van tenminste 3.350 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de regionale en provinciale woningbehoefteprognose.

1 woningbouw Bredeweg





1

Door de gemeenten zijn woningbouwprogramma's opgesteld waaruit blijkt welke bouwplannen er zijn voor de kernen van de respectievelijke gemeenten. Het basisprogramma ligt binnen de indicatieve marges die de provincie heeft afgegeven (2.900 – 3.500 woningen). Voor de gemeente Margraten is het netto woningbouwprogramma voor de periode van 2005 – 2009 bepaald op 385 woningen.

Voor de negen kernen van de gemeente Margraten is geen woningbehoefteprognose voorhanden, omdat in het woningmarktsimulatiemodel van ABF research vraag en aanbod van de regionale woningbehoefte is berekend. Door middel van scenario's kan de invloed van het woningmarktbeleid worden bepaald. Omvang en samenstelling van de nieuwbouw en het sloopp programma zijn de meest voor de hand liggende beleidsmaatregelen. Bovendien kan rekening gehouden worden met beleidsmatige uitgangspunten zoals die voor bepaalde regio's veelal gehanteerd worden waarbij een bepaalde groei van het gebied overeen gekomen is met verschillende partijen.

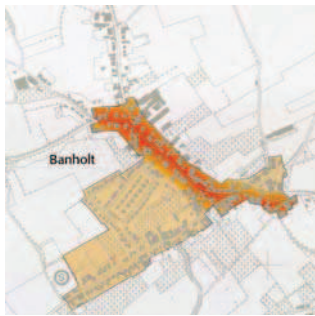
Ook in het provinciaal volkshuisvestingsbeleid wordt uitgegaan van een regionale benadering. Binnen de regio is er een grote beleidsvrijheid voor de gemeenten. De gemeenten bepalen zelf waar, welke en op welke wijze de woningbehoefte wordt ingevuld. Een wetenschappelijke onderbouwing van de woningbehoefte per kern is derhalve niet voorhanden en is ook amper van belang voor de bepaling van het bouwprogramma per kern.

1 woningbouw

Pastoor Rohsstraat



1



Ruimte voor nieuwbouw.

Bij de provincie leeft sterk de gedachte om de open ruimte (het buitengebied) te beschermen. Dit moet gebeuren door paal en perk te stellen aan nieuw ruimtebeslag rond de kleine kernen: het contourenbeleid. Alleen indien binnen de getrokken contour onvoldoende mogelijkheden zijn voor realisering van het richtcijfer voor de woningbouw, is een beperkte uitbreiding van de contour bespreekbaar, onder de strikte voorwaarde dat uitbreiding mogelijk is zonder wezenlijke aantasting van het “basiskapitaal”. Kan aan deze voorwaarde niet voldaan worden, dan dient overheveling plaats te vinden naar andere kernen in de gemeente en/of de regio of, in het uiterste geval, naar stedelijk gebied.

Het belang van de bestaande voorraad.

De bestaande woningvoorraad is 381 woningen groot. Nieuwbouw tussen 2003 en 2010 kan volgens de Regionale Woonvisie maximaal 33 (38-5) woningen aan de bestaande woningvoorraad toevoegen. Dat is slechts een uitbreiding met 10%. De rol van nieuwbouw is dus beperkt als het erom gaat in de huisvesting van de bevolking van Banholt te voorzien. Wanneer de invloed van nieuwbouw wordt afgezet tegen de toename van het percentage personen ouder dan 55, dan is duidelijk dat goede huisvesting grotendeels afhangt van aanpassing van de bestaande voorraad.

1 contour om Banholt

Niet elke nieuwe woning heeft in een uitbreidingsplan te worden gerealiseerd. De in Banholt aanwezige grootschalige, monumentale bebouwing heeft de mogelijkheid in zich op enig moment, bij functiewijziging, verbouwd te worden tot nieuwe woningen. Met name in de lintbebouwing van Banholt is een aantal van deze grotere bouwvolumes aanwezig, die voor deze vorm van inpandig bouwen in aanmerking komen. Of en wanneer dit aan de orde zal zijn is op dit moment echter moeilijk te voorspellen. De aldus te realiseren woningen zijn extra en komen boven op de regionale richtcijfers.



Voor goede ouderenhuisvesting (de behoefte daaraan binnen Banholt is in het Volkshuisvestingsplan Margraten 1996-2010 (ETIL, 1999) reeds onderkend) is de gemeente steeds meer genoodzaakt ook binnen de bestaande woningvoorraad naar oplossingen te zoeken. De bestaande woningvoorraad is veelal gunstig gelegen ten opzichte van de schaars aanwezige voorzieningen en ook de bereikbaarheid (openbaar vervoer) is veelal gegarandeerd. Aanpassing van bestaande woningen heeft daarom in de bestemmingsregeling bijzondere aandacht gekregen.

Inbreidingslocaties.

Banholt beschikt over slechts enkele locaties, waar, gelet op hun ligging (geen cultuurhistorische waarden of fysieke/-milieuhygiënische beperkingen aanwezig) of op grond van een vigerend bestemmingsplan, in beginsel inbreiding kan plaatsvinden. Het op het eerste gezicht daarvoor in aanmerking komende binnengebied tussen Dalestraat, Mheerderweg en Pastoor Pendersstraat valt thans om meerdere redenen af.

Fysiek is hier de ruimte aanwezig om, in aansluiting op de eerdere uitbreidingen langs Pastoor Rohsstraat en Sint Gerlachusstraat, een woningbouwlocatie voor de komende jaren te ontwikkelen. Echter de locatie is voor een belangrijk deel binnen een stankcirkel gelegen en derhalve thans niet geschikt voor woningbouw. Daarnaast is binnen de locatie sprake van een versnipperd eigendom, wat de verwerving en ontwikkeling naar verwachting zal bemoeilijken.

Als gevolg van het provinciale contourenbeleid zou in Banholt een locatie aan de Bergstraat niet als woningbouwlocatie kunnen worden opgenomen. De gemeente heeft echter besloten de betreffende bouwtitel te handhaven. Doorslaggevend daarbij is, dat naar inzicht van de gemeente het handhaven van de betreffende bouwtitel niet in strijd is met de uitgangspunten van het contourenbeleid, te weten het handhaven c.q. ontwikkelen van de openruimten tussen de stedelijke gebieden. De betreffende bouwtitel is gelegen bij bestaande lintbebouwing. Daarnaast heeft de





1 ligging inbreidingslocaties

gemeente in haar overwegingen om tot dit besluit te komen betrokken, dat mede door het provinciale contourenbeleid er schaarste aan woningbouwlocaties heerst in onder andere de kern Banholt.

Deze afweging heeft tot gevolg dat uiteindelijk 3 locaties geschikt zijn bevonden voor inbreiding, gelegen aan Bergstraat (1) en Mheerderweg (2). Deze locaties betreffen vigerende titels, welke in dit plan gehandhaafd worden.

Eén van de locaties in de Mheerderweg en de locatie aan de Bergstraat zijn gelegen binnen de stankcirkel van de agrarische bedrijven, die gelegen zijn aan Mheerderweg 6 en Bergstraat 12. In de "Handleiding Bestemmingsplannen c.a." was tot voor kort het geldende provinciale beleid ten aanzien van nieuwbouw van stankgevoelige objecten binnen stankcirkels verwoord. Uitgangspunt is geen nieuwbouw van stankgevoelige objecten. Van dit uitgangspunt kan worden afgeweken, voor onder meer het invullen van reeds bestaande bouwtitels, onder de navolgende voorwaarden:

- het vigerende bestemmingsplan staat een woning toe;
- de milieukundige situatie (stankhinder) gaat erop vooruit;
- de stedenbouwkundige situatie gaat er niet op achteruit;
- de landbouw wordt niet extra gehinderd.

De betreffende bouwtitels in de Mheerderweg en Bergstraat voldoen aan deze voorwaarden:

- op grond van de geldende bestemmingsplannen "Kern Banholt" is woningbouw op de betreffende locaties toegestaan;
- de milieukundige situatie wijzigt niet;
- door de positionering van het bouwvlak en het bijbouwvlak kan er voldoende garantie worden gegeven, dat de stedenbouwkundige situatie er niet op achteruit gaat;



- de betreffende agrarische bedrijven beschikken amper nog over uitbreidingsmogelijkheden en zijn reeds tussen burgerwoningen gelegen. De bedrijven worden dus door de bouw van een nieuwe woning niet extra gehinderd.

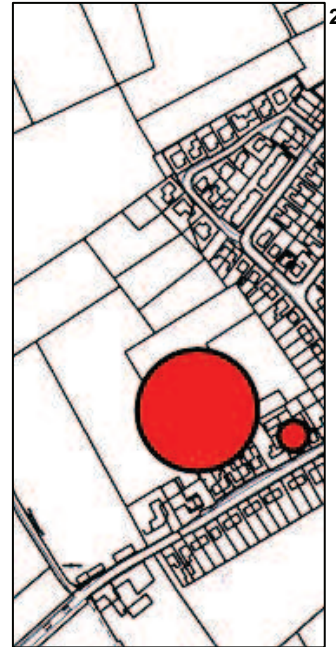
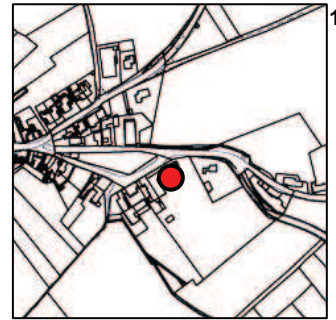
Ruimte voor ruimte project Loverixplein 10.

In het kader van de ruimte voor ruimte regeling zal de bebouwing aan het Loverixplein 10 worden vervangen door 3 vrijstaande woningen. De thans nog aanwezige bouwvallige, voormalige agrarische bebouwing zal daartoe worden gesloopt. Twee van de drie woningen zullen binnen de contour zijn gelegen, de derde net daarbuiten. Mede gelet op de ruimtelijke kwaliteitswinst, die hier binnen de bestaande bebouwing kan worden gerealiseerd, heeft de Ruimte voor Ruimte commissie inmiddels een positief advies over dit project afgegeven. Derhalve wordt in dit plan de realisering van de 3 woningen mogelijk gemaakt.

Uitbreidingslocatie Mheerderweg noord.

Nu geen inbreidingslocaties van enige omvang binnen Banholt beschikbaar zijn, is de ontwikkeling van een uitbreidingslocatie noodzakelijk om in de woningbouwbehoefte voor de komende jaren te kunnen blijven voorzien. In overleg tussen provincie en gemeente is de locatie Mheerderweg noord als acceptabele uitbreidingslocatie naar voren gekomen. De contour van Banholt is dan ook om deze locatie heen gelegd.

De locatie grenst aan de zuid- en oostzijde aan de bestaande bebouwing langs respectievelijk Mheerderweg en Pastoor Rohsstraat. Bij de realisering van de woningbouw aan de Pastoor Rohsstraat is rekening gehouden met toekomstige bebouwing van de locatie Mheerderweg noord: tussen de bebouwing is ruimte gereserveerd voor een toekomstige ontsluitingsweg (door de inperking van de locatie bij de vaststelling van de contour sluit deze niet meer direct aan op de gereserveerde ontsluitingsmogelijkheid). De lintbebouwing aan de Mheerderweg laat geen ruimte voor een ontsluitingsweg. Alleen met gebruikmaking



- 1 ligging ruimte voor ruimte project
- 2 ligging uitbreidingslocatie Mheerderweg noord



van particulier terrein is hier eventueel een ontsluitingsmogelijkheid te realiseren.

Aan de westzijde grenst de locatie aan het voetbalterrein, dat gelegen aan de Mheerderweg, over een lengte van circa 150 m (inclusief trainingsveld) het buitengebied insteekt. De noordzijde van de locatie (bepaalt door de ligging van de contour) grenst direct aan het buitengebied en ziet uit over de laagte van de Banholtergrubbe.

De omvang van de uitbreidingslocatie bedraagt ongeveer 2 ha. Bij een dichtheid van 20-25 woningen per hectare, betekent dit, dat op de locatie circa 40-45 woningen gerealiseerd kunnen worden. Vooralsnog zijn in de Regionale woonvisie voor de locatie maximaal circa 20 woningen gereserveerd.

De woningbouw in het bestemmingsplan.

Binnen de planperiode zal een plan worden uitgewerkt dat ziet op de bouw van 20 woningen binnen de uitbreidingslocatie Mheerderweg noord.

De gemeente Margraten heeft volgens de Regionale woonvisie een bouwprogramma van 572 woningen. Binnen het totale lokale woningbouwprogramma van de gemeente bestaat de nodige ruimte om onderling te schuiven met woningbouwlocaties, mits het totale voorziene aantal binnen de regio in de periode 2000-2009 gelijk blijft. In de Regionale woonvisie heeft een actualisatie plaatsgevonden van de planning van de woningbouw. Voor de gemeente Margraten heeft dit geresulteerd in een netto toevoeging aan de woningvoorraad in de periode van 2005-2009 van 385 woningen. Derhalve wordt een gedeelte van de uitbreidingslocatie Mheerderweg noord rechtstreeks voor woondoeleinden bestemd. Het resterende gedeelte wordt onder een uitwerkingsregeling gebracht. Voorwaarde bij uitwerking is dat de fasering past binnen de in de Regionale woonvisie opgenomen planning.

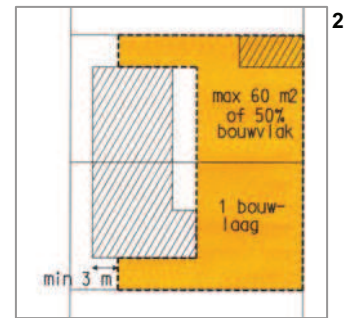
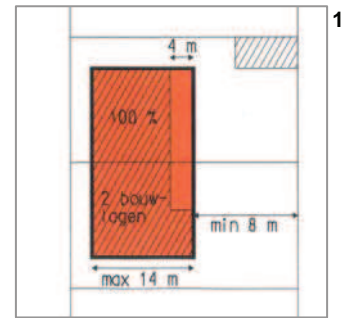


De bestaande woningvoorraad geregeld.

De praktijk van de na-oorlogse woningbouw laat woningen zien met een diepte van 8 m (de oudste) tot 10 m (de meer recente). Deze diepte voldoet vaak niet meer om aan de tegenwoordige behoefte (tuinkamer, nieuwe keuken, telewerkruimte, hobbyruimte, slaapkamer op begane grond e.d.) tegemoet te kunnen komen. Derhalve is uitbreiding nodig, waarbij 4 meter een uitbreidingsmaat is waarbinnen voornoemde behoefte veelal is te realiseren.

Genoemde uitbreiding leidt tot een gemiddelde woningdiepte van $(8+4 \text{ à } 10+4)$ 12 à 14 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. De gemiddelde woningdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke (achter)tuin. Buiten het bouwvlak is een bijbouwvlak aangeduid, waarbinnen bijgebouwen in 1 bouwlaag tot een maximum oppervlak van 60 m² of 50% van het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Bij het vaststellen van de uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande woningen is er bewust voor gekozen om aan de voorzijde geen uitbreiding toe te staan en uitbreidingsmogelijkheden aan de zijkanten zoveel mogelijk te beperken. Dit heeft op de plankaart z'n beslag gekregen middels de opgenomen bouwvlakken en bijbouwvlakken. Hiervoor is gekozen om het bestaande stedenbouwkundige beeld van Banholt, zoals dat mede onder invloed van de vorige bestemmingsplannen tot stand is gekomen, zoveel mogelijk te behouden. De gekozen systematiek moet voorts voorkomen dat de bebouwing van Banholt verder aaneengroeit. Een verder aaneengroeien van de bebouwing zou afbreuk doen aan de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van Banholt.



- 1 regeling bouwvlak
- 2 regeling bijbouwvlak



Voorts is van invloed dat een deel van het plangebied buiten de door de provincie aangewezen contour ligt. Enerzijds heeft dit geleid tot het intekenen van een beperktere uitbreidingsruimte voor bestaande panden. Anderzijds zijn de mogelijkheden om hier bijgebouwen op te richten beperkt, in de zin dat deze slechts op een beperkt perceelsgedeelte direct bij de woning mogen worden opgericht en dat vrijstelling voor vergroting van het oppervlak aan bijgebouwen hier niet mogelijk is.

Specifieke aandachtsvelden.

De gemeente Margraten streeft naar het bevorderen van her-/verbouw of bouw van woningen, zodanig dat daarbij beter aangesloten wordt op de bewoning door ouderen (aanpasbaar bouwen, seniorenlabel).

Bij nieuwbouw of verbouw wordt door de gemeente tevens gestreefd naar het realiseren van woningen volgens de principes van duurzaam en energiebewust bouwen.

Aangaande de woonomgeving wordt daarnaast gestreefd naar de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. De woonomgeving moet voor iedereen op elk moment toegankelijk zijn. Dit vraagt voor de woningen tenminste om een menging van straat- en tuingericht wonen, waarbij blinde gevels voorkomen worden. Voor de woonomgeving zijn verder van belang:

- verhoogde/drempelvrije kruisingen;
- specifieke toegankelijkheidsmaatregelen ter plekke van voorzieningen;
- een overzichtelijk stratenpatroon;
- een overzichtelijke groenstructuur;
- voldoende en functionerende verlichting.





Basispakket aan voorzieningen aanwezig.

Dit bestemmingsplan is een momentopname, maar daarbij valt te constateren dat de voornaamste basisvoorzieningen, behorende bij een kern van deze omvang, op detailhandels-, horeca- en cultureel-maatschappelijk gebied aanwezig zijn. Het draagvlak ervoor is trouwens groter dan alleen Banholt, omdat de voorzieningen deels ook functioneren voor nabijgelegen kernen van vergelijkbare omvang. De aanwezigheid van een supermarkt is uitsluitend daardoor verklaarbaar.

Winkelvoorzieningen, anders dan de supermarkt, ontbreken in Banholt. De bevolking van Banholt is voor overige detailhandel/dienstverlening aangewezen op de nabij gelegen kernen Mheer (bank), Sint Geertruid (bakker, slager e.d.), Margraten of zelfs Maastricht.

1 aanwezige voorzieningen





De aanwezigheid van de supermarkt met een bovenlokale functie compenseert grotendeels de afwezigheid van verdere detailhandel. Daarnaast is het ontbreken van dit soort voorzieningen een zodanig vertrouwd beeld in kernen van deze omvang dat dit geen aanleiding tot opmerkingen geeft.



In de horecasfeer zijn nog twee gelegenheden aanwezig (een café-zaal en friture). Een derde horecagelegenheid staat leeg (voorheen restaurant).



Op cultureel-maatschappelijk gebied zijn 3 voorzieningen aanwezig. Centraal in de kern zijn de kerk en het gemeenschapshuis gelegen, dat onderdak biedt aan diverse activiteiten (peuterspeelzaal, diverse clubs en verenigingen). Aan de rand is nog de harmoniezaal gelegen.

Voor zijn schoolvoorziening is de kern Banholt aangewezen op de kern Mheer. De ligging van de basisschool aan de rand van Mheer, centraal tussen Banholt en Mheer op relatief korte afstand van Banholt, geeft geen aanleiding tot heroverweging van deze situatie. Voor zaken als een huisarts of tandarts is de kern Banholt eveneens aangewezen op Mheer. Gelet op de korte afstand tussen beide kernen en de ligging van beide praktijken aan de verbindingsweg tussen Banholt en Mheer vormt dit geen bezwaar.

- 1 supermarkt
- 2 café-zaal/frituur/-restaurant
- 3 gemeenschapshuis

De uitkomst van de bedrijfsbezoeken.

Om een goed beeld te krijgen van de continuïteit en toekomstplannen van winkelbedrijven en horecaondernemingen zijn bedrijfsbezoeken gehouden. Uit de bezoeken is gebleken dat met name het voortbestaan van de nog aanwezige horecavoorzieningen met de nodige onzekerheden is omgeven. De detailhandelsvoorzieningen willen vooralsnog op de huidige voet verder gaan of zelfs nog tot uitbreiding overgaan (bovenlokale functie).



Veranderde draagvlakken en behoeften.

De tijd staat niet stil. Dit blijkt enerzijds uit wijziging van de bevolkingsamenstelling, bestedingspatronen en deelname percentages met betrekking tot het gebruik van voorzieningen (onderwijs en cultureel-maatschappelijk). Anderzijds verschuiven de minimum voorwaarden voor exploitatie of rentabiliteit van voorzieningen. Binnen dit spanningsveld is de eerste prioriteit: handhaving van het bestaande door een positieve bestemming.

In het plan is aan de positief bestemde voorzieningen, waar de perceelsomvang dit toelaat, een beperkte uitbreidingsruimte gegeven om op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst te kunnen inspelen.

Nieuwe ontwikkelingen.

Veranderingen op zich, kansen voor toerisme en recreatie en mogelijke plattelandsvernieuwing, allen op bescheiden schaal moeten bijdragen aan de vitaliteit van Banholt. De bestemmingsplanregeling draagt daaraan bij door het opnemen van mogelijkheden tot functiewijziging, met name voor grote bouwvolumes met cultuurhistorische waarden maar ook voor de centraal en goed bereikbaar gelegen woningen, door middel van vrijstelling en/of wijziging.

Een beheersgebied centraal in Banholt is niet opgenomen. Er is nauwelijks sprake van een centraal gelegen concentratie van voorzieningen, die als basis kan dienen voor een dergelijk gebied. Om nieuwe ontwikkelingen op het terrein van de voorzieningen echter niet bij voorbaat uit te sluiten, biedt het plan de mogelijkheid de woonfunctie van centraal gelegen woningen, die goed bereikbaar zijn en waarvan het perceel fysiek de nodige ruimte biedt, om te zetten in een voorzieningenfunctie. De bestemming kan daartoe gewijzigd worden in de bestemming "dorpsvoorzieningen, verspreid"

De gemeente rekent het tot haar taak bovenstaande visie te verwezenlijken door middel van een adequate planologische regeling. Uitgangspunt daarbij is, dat de



1

inrichtingen:	
aard:	categorie:
- supermarkt:	2 (30 m)
- kapsalon:	1 (10 m)
- café-zaal:	3 (50 m)
- friture	2 (30 m)
- restaurant:	2 (30 m)
- kerk:	2 (30 m)
- gemeen- schapshuis:	3 (50 m)
- harmoniezaal:	3 (50 m)
- crèche:	1 (10 m)

bovengrens van nieuwe ontwikkelingen het huidige draagvlak en verzorgingsgebied van Banholt niet mag overstijgen. Soms is het daarom nodig dit te onderstrepen door een maximale maat te verbinden aan de voorziening.

Enkele aandachtspunten.

Cultureel-maatschappelijke voorzieningen en verenigingen onttrekken zich nog aan de getalsmatige wetten van commercie en draagvlak of lijken alleen afhankelijk van vrijwilligersinzet. De intentie van het gemeentebestuur is dit in het belang van de gemeenschap zo te laten. Desondanks moet ook op dit terrein op den duur rekening worden gehouden met een meer zakelijke benadering op het terrein van accommodaties en de exploitatie ervan. Wanneer een en ander opschuift naar een meer commerciële benadering dan verzet zich dit bestemmingsplan daar niet tegen. Wanneer het ertoe leidt dat accommodaties opnieuw gehuisvest moeten worden treedt de fase van bestemmingsplanherziening in. In het plan is de huidige situatie als uitgangspunt genomen voor de juridische regeling.

Invloed op de omgeving.

In bijgaand overzicht van de voorzieningen in Banholt is per inrichting de categorie conform de staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie "Bedrijven en milieu-zonering" weergegeven. Met deze categorie hangen indicatieve afstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen (woningbouw) in de omgeving samen. Met behulp van de afstanden kan bepaald worden of nieuwe gevoelige bestemmingen in de omgeving van de inrichting ingepast kunnen worden. Binnen de weergegeven afstanden van de aanwezige voorzieningen zijn geen nieuwe gevoelige bestemmingen voorzien.





Historisch bebouwingspatroon centrale driehoek, drager van toeristisch-recreatieve kwaliteit.

Er gaat voor iedereen doorgaans een behoorlijke aantrekkingskracht uit van een dorpskern, waarvan het oorspronkelijke stratenpatroon nog intact is en grotendeels omgeven met authentieke bebouwing. In Banholt is hiervan sprake rond de centrale driehoek en de uitlopers daarvan, zijnde de aansluitende gedeelten van Dalestraat, Bredeweg (inclusief Loverixplein) en Mheerderweg. Daarnaast zijn ook potentiële kwaliteiten gelegen in de wisselwerking met het omringende landschap. Tot de belangrijke componenten, die Banholt aantrekkelijk maken, behoren het centrale plein met gemeenschapshuis, kerk en andere religieuze uitingen (o.a. Lourdesgrot), de overige rijks- en gemeentelijke monumenten (vooral boerderijen en een enkel woonhuis), alsmede het aanwezige reliëf in

1 aanwezige
toeristisch-recreatieve
voorzieningen





- 1 hotel-pension Te Bannet
- 2 vakantieappartementen
- 3 voetbalaccommodatie

het buitengebied met op de hellingen van Banholtergrubbe en Horstergrub diverse vergezichten.

De aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten hebben in het verleden geleid tot het ontstaan van diverse vormen van verblijfsrecreatie. In Banholt zijn aanwezig een hotelpension, diverse vakantieappartementen en een enkele vakantiewoning. Bij één van de vakantieappartementen bestaat de mogelijkheid tot het verzorgen en berijden van paarden (kleinschalige manege). Een tweede bijzonder toeristisch-recreatief element betreft de aanwezigheid van een atelier, dat gedurende een aantal weken per jaar ook kleinschalige exposities organiseert.

Groen- en sportvoorzieningen beperkt in omvang.

Groenvoorzieningen zijn in Banholt nauwelijks aanwezig. Als zodanig kunnen worden aangemerkt het groen op de centrale driehoek, het Loverixplein en de speelvoorziening aan de Pastoor Pendersstraat in de complexgewijze uitbreiding van de kern. Door het tekort aan groen in de bebouwde kom zelf zijn de inwoners aangewezen op de uitlooptmogelijkheden, die het aangrenzende buitengebied in zich heeft. De sportvoorzieningen beperken zich tot een voetbalveld met trainingsmogelijkheid aan de Mheerderweg.

De meerwaarde voor toerisme en recreatie: een uitnodiging tot nadere kennismaking.

Het eerder beschreven historisch bebouwingspatroon kent één van zijn markantste punten in de centrale driehoek. Dit ruimtelijk (centrale ligging) en functioneel (kerk, gemeenschapshuis, hotelpension, café, friture) middelpunt van de kern heeft als minpunt het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen. Daardoor worden auto's veelal rond de driehoek aan de straat geparkeerd, wat ten koste gaat van de verkeersveiligheid en de verblijfskwaliteit. Een belangrijke meerwaarde voor toerisme en recreatie kan dan ook ontstaan door de realisering van alternatieve parkeermogelijkheden in de directe omgeving (op loopafstand). De verblijfskwaliteit rond de centrale driehoek zal daardoor aanmerkelijk verbeteren en kan vervol-



gens door herinrichting nog verder opgewaardeerd worden. Een en ander is sterk afhankelijk van het beschikbaar komen van de benodigde ruimte (door bijvoorbeeld de beëindiging van een (agrarisch) bedrijf nabij de centrale driehoek), thans ontbreekt deze nog en zal vooralsnog de situatie met het parkeren langs de straat blijven bestaan.



Door zijn centrale ligging aan de hoofdverkeersstructuur kan de centrale driehoek een belangrijke impuls voor toerisme en recreatie betekenen. De driehoek kan, mits voorzien van de benodigde parkeermogelijkheden, gaan fungeren als vertrekpunt voor bezoekers van het historische deel van de kern, alsmede het aangrenzende buitengebied met zijn uitzichtpunten (wandelen- en fietsroutes). In wisselwerking met geschetste ontwikkelingen groeien dan de kansen voor bestaande ondernemingen, zoals in de horeca en detailhandel, en worden nieuwe mogelijkheden geschapen voor kleinschalige bedrijvigheid in dit kader en daarmee is dan de lokale werkgelegenheid gediend. Bovendien biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid grotere voormalige agrarische bouwvolumes een bestemming te geven ten behoeve van de toeristisch-recreatieve functie van de kern. De mogelijkheden hiervoor zijn in de diverse straten uitkomend op de centrale driehoek aanwezig.

Bebouwde kom ook van belang voor nieuwe ontwikkelingen op het platteland.

Conform de Lokaal Toeristische Visie 2002 “Groeten uit Margraten” richt Margraten zich op het verstevigen en op onderdelen uitbouwen van het bestaande, relatief kleinschalige toeristisch-recreatief product. Door de ontwikkeling van wandel- en monumentenroutes en kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige horecavoorzieningen, attracties en evenementen wil Margraten tegemoet komen aan de rustzoekende “groene” toerist, die kleinschaligheid en kwaliteit zoekt. Belangrijke impulsen daarbij zijn een verbetering van de kwaliteit van bestaande verblijfsaccommodaties, het stimuleren van kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties (verbouwing monu-

1 speelvoorziening
Pastoor Pendersstraat



1

inrichtingen:	
aard:	categorie:
- hotel-pension:	2 (30 m)
- atelier:	1 (10 m)
- manege:	3 (50 m) *
- sportvelden:	3 (50 m)
- vakantie-appartementen:	n.v.t.
- vakantie-appartementen:	n.v.t.
- vakantie-woning:	n.v.t.
- vakantie-woningen:	n.v.t.
* i.v.m. het houden van paarden is ook een stankcirkel van 50 m van toepassing	

mentale boerderijen) en verfraaiing van de dorpsker-nen.

Momenteel worden meer en meer concrete gedachten neergelegd over de teruglopende agrarische functie van het Heuvelland. De zogenaamde plattelandsver-nieuwing rond (voormalige) agrarische bedrijven kan ook beperkte doorwerking hebben voor enkele bedrij-ven in Banholt. Het bestemmingsplan verzet zich daar niet tegen. Boerderijverkoop van eigen producten, lo-gies in diverse vormen en (ambachtelijke) nevenacti-viteiten worden dan mogelijk. De gemeente Margraten is van mening dat een logiesvorm als kamperen bij de boer, alleen past in het buitengebied. In de bebouwde kom van Banholt wordt dit uitgesloten. Er worden te-veel ongewenste neveneffecten, zoals geluidshinder en verstoring van de privacy, verwacht.

Groen- en sportvoorzieningen gehandhaafd.

De groenvoorzieningen worden niet uitgebreid. De uitloopmogelijkheden in het aangrenzende buitenge-bied compenseren de geringe hoeveelheid groen meer dan voldoende. De voetbalaccommodatie blijft eveneens in zijn huidige omvang gehandhaafd. Aan uitbreiding bestaat geen behoefte.

Effecten op de omgeving.

Bijgaand overzicht laat de effecten op de omgeving zien van de aanwezige toeristische en recreatieve in-richtingen. Per inrichting is de categorie conform de staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie "Bedrij-ven en milieuzonering" weergegeven, alsmede de daarmee samenhangende indicatieve afstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen (woningbouw) in de omgeving. Met behulp van de afstanden kan be-paald worden of nieuwe gevoelige bestemmingen in de omgeving van de inrichting ingepast kunnen wor-den. Voor de beide woningbouwmogelijkheden aan de Mheerderweg vormen deze geen beletsel. Het trai-ningsveld met veldverlichting zal wel zijn invloed heb-ben op de uitbreidingslocatie Mheerderweg noord. Bij de verkaveling zal terdege rekening moeten worden gehouden met eventuele geluid- en lichthinder.

1 overzicht toeristische en recreatieve inrichtingen





Nog beperkte agrarische bedrijvigheid aanwezig.

De agrarische bedrijven stonden eens aan de basis van de bloei van Banholt. Nu is er nog maar een klein aantal over. In de veranderde omstandigheden is het aantal (milieuhygiënische) belemmeringen toegenomen. Dit bestemmingsplan vergroot het aantal belemmeringen niet verder. Andersom vormen de nog aanwezige agrarische bedrijven met een stankcirkel een beperking voor het bouwen van woningen en andere stankgevoelige functies.

De uitkomst van de bedrijfsbezoeken.

Om een goed beeld te krijgen van de continuïteit van de (agrarische) bedrijven zijn deze bezocht. Uit de bezoeken is gebleken dat het merendeel van de bedrijven op de huidige voet verder wil gaan. Uitbreiding is slechts bij een enkel bedrijf thans aan de orde. Een

1 aanwezige
agrarische bedrijven



tweetal bedrijven geeft aan over verplaatsing te denken, mede ingegeven door de beperkte ruimtelijke en milieuhygiënische mogelijkheden in de kern. Omschakeling is bij een enkel agrarisch bedrijf aan de orde, waarbij aan de paardenfokkerij wordt gedacht. Beëindiging is mogelijk op niet al te lange termijn aan de orde bij het merendeel van de agrarische bedrijven. Dit moge blijken uit het feit dat een deel van de bedrijven thans wordt gerund door agrariërs, waarvan de leeftijd reeds (ver) boven de 65 jaar ligt, en een ander deel als nevenberoep wordt uitgeoefend. Enkele agrarische bedrijven geven ook aan te onderzoeken of de realisering van woningen en/of appartementen op het perceel mogelijk is.

De regeling van de agrarische bedrijfsdoeleinden.

In de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor de aanwezige agrarische bedrijven, voor zover aan de orde, opgenomen. De omvang van de uitbreidingsmogelijkheden is, voor zover geen beperkingen vanuit natuur en landschap of andere aangrenzende functies als wonen aanwezig zijn, afgestemd op de tijdens de bedrijfsbezoeken geuite wensen voor de nabije toekomst. De realiteit is echter dat de bedrijven tengevolge van de ligging in de kern nauwelijks nog kunnen uitbreiden. In veel gevallen ontbreekt zowel de fysieke als ook de milieuhygiënische ruimte voor uitbreiding. Bij de agrarische bedrijfsdoeleinden is sprake van twee grenzen: de bestemmingsgrens (die alles, wat in het veld zo te zien bij het bedrijf behoort, begrenst) en de bouwgrens (die het gebied waarop gebouwd mag worden begrenst). De uitbreidingsmogelijkheden hangen nauw met deze grenzen samen:

- binnen bouwgrens: uitbreiding rechtstreeks toegelaten;
 - tussen bouw- en bestemmingsgrens: uitbreiding mogelijk via vrijstelling (onder lichte voorwaarden).
- Buiten het agrarisch bedrijfsperceel is geen bebouwing voorzien.

Een goede landschappelijke inpassing van de agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken kan zo nodig



worden afgedwongen via nadere eisen. Deze vormen de vertaling van het BOM+ beleid, zoals dat door de provincie wordt gevoerd.

Nieuwe mogelijkheden voor het agrarische bedrijfsperceel.

In het kader van de plattelandontwikkeling/-vernieuwing worden ruimere mogelijkheden geboden om bij de agrarische bedrijven nevenactiviteiten op het gebied van recreatie, zorg en beheer van natuur en landschap te ontplooien (verbreding van de bedrijfsactiviteiten). Een vrijstellingsmogelijkheid daartoe maakt deel uit van de bestemming. Verblijfsrecreatie (vakantieappartementen of –woningen, kamperen bij de boer) maakt daarvan geel deel uit, gelet op de ongewenste neveneffecten, die dit op de omliggende woonomgeving kan hebben. Bij gehele of gedeeltelijke beëindiging van de agrarische bedrijvigheid, wat bij een aantal bedrijven gezien de omvang van de activiteiten en de opvolgingssituatie niet ondenkbeeldig is, kan de agrarische bebouwing benut worden voor woondoeleinden. Een wijzigingsbevoegdheid daartoe is onder de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden opgenomen. Deze dient dan wel beperkt te blijven tot het monumentale of beeldbepalende gedeelte. Bij verandering in een woonbestemming is zelfs voorwaarde dat de overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, zonder dat dit mag leiden tot onevenredige aantasting van het meest doelmatige gebruik.

De overige agrarische gronden.

Aan de overige agrarische gronden is, op grond van het meer kleinschalige verkavelingspatroon en de aanwezigheid van incidentele natuurlijke en landschappelijke waarden in de vorm van kleinschalige landschapselementen (hoogstamboomgaarden, hagen), de bestemming “agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden” toegekend. Binnen deze bestemming is vergroting van het bouwblok van bestaande agrarische bedrijven, via wijziging, mogelijk. De gebruikelijke werkzaamheden zijn, mede ter bescherming van de kleinschalige land-



1



2

1 agrarisch bedrijf

2 agrarisch bedrijf



1

Agrarische bedrijven:		
adres:	stank-	
	cirkel*:	
- Bergstraat 12,		
akkerbouw:	100 m	
- Bergstraat 27a		
akkerbouw:	100 m	
- Dalestraat 18		
gemengd: paarden,		
akkerbouw, fruit	50 m	
- Dalestraat 54		
gemengd: melkvee,		
akkerbouw	100 m	
- Mheerderweg 6		
melkvee:	100 m	
- Mheerderweg 65		
gemengd: melkvee,		
akkerbouw	100 m.	
* conform milieuvergunning		

1 overzicht
agrarische bedrijven

schapselementen, aan een aanlegvergunning gebonden.

Effecten op de omgeving.

Bijgaand overzicht laat de effecten op de omgeving zien van de aanwezige agrarische bedrijven. Per bedrijf is de straal van de stankcirkel weergegeven, zoals die is bepaald aan de hand van de richtlijn "Veehouderij en stankhinder" en de brochure "Veehouderij en Hinderwet 1985". Met behulp van de stankcirkels kan bepaald worden of nieuwe gevoelige bestemmingen in de omgeving van het bedrijf ingepast kunnen worden. Voor de meest oostelijke woningbouwmogelijkheid aan de Mheerderweg en de woningbouwmogelijkheid aan de Bergstraat vormen de stankcirkels van de agrarische bedrijven Mheerderweg 6 en Bergstraat 12 in principe een beletsel. Pas na het vervallen van deze stankcirkels zou hier woningbouw mogelijk zijn. Gelet op het feit dat het hier vigerende bouwtitels betreft zijn beide locaties toch tot "woondoeleinden" bestemd en van een bouwvlak voorzien, conform de vigerende bestemmingsplannen (zie ook hoofdstuk "wonen"). De andere woningbouwmogelijkheid aan de Mheerderweg is niet binnen een stankcirkel gelegen. Deze woningbouwmogelijkheid is eveneens als "woondoeleinden" bestemd, waarbij ook een bouwvlak is aangegeven. De uitbreidingslocatie Mheerderweg noord is nagenoeg geheel buiten de stankcirkel van het agrarisch bedrijf Mheerderweg 65 gelegen. Alleen als in de toekomst besloten mocht worden het voetbalveld in de uitbreidingslocatie mee te nemen, dan zal bij de verkaveling hiermee rekening moeten worden gehouden.

In het buitengebied rond Banholt zijn enkele agrarische bedrijven gelegen, waarvan de stankcirkels zich uitstrekken tot over de kern. Dit heeft geen consequenties voor de woningbouwmogelijkheden, maar legt in een aantal gevallen wel beperkingen op aan in het plan op te nemen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden. Met name de stankcirkel van het agrarisch bedrijf aan de Hondsrugweg (met een straal van 273 m) overlapt een groot deel van de kern.





Verspreide overige bedrijvigheid.

In Banholt is relatief veel bedrijvigheid aanwezig. Er zijn 11 bedrijven in Banholt gevestigd, het merendeel is gelegen in het noordelijke gedeelte van de kern aan de Dale- en Bergstraat. Het betreft veelal ambachtelijke bedrijven, grotendeels eenmanszaken of met slechts enkele personeelsleden. Een drietal bedrijven is van grotere omvang en beschikt over meer personeel. Nieuwe ontwikkelingen zullen min of meer afhankelijk worden gesteld van de ligging, zodat uitbreiding of veranderingen in de bedrijfsactiviteiten aan regels gebonden zijn. De inzet daarbij is steeds een betere afstemming op de omgeving.

1 aanwezige
overige bedrijven

De bedrijven bezocht.

Ook de diverse bedrijven zijn bezocht. Daaruit is naar voren gekomen dat het merendeel van de bedrijven



op de huidige voet verder willen gaan. Slechts bij enkele bedrijven wordt een beperkte uitbreiding nagestreefd. Opvallend is het relatief grote aantal bedrijven dat de bedrijfsactiviteiten in het (recente) verleden is gestart zonder de benodigde milieuvergunning/-melding en zonder een adequate juridische regeling (bestemmingsplanherziening, vrijstelling). Voor een aantal bedrijven is in dit plan dan ook de afweging te maken of deze gelet op de aard van het bedrijf en de omgeving ter plaatse te legaliseren zijn.

Potentiële bedrijfsbestemmingen.

Van de bezochte bedrijven zijn de volgende bedrijven aan een nadere analyse onderworpen, teneinde te bepalen of deze in het bestemmingsplan van een bedrijfsbestemming kunnen worden voorzien:

- interieurbedrijf, Bergstraat 25:
dit betreft een categorie 3-bedrijf (conform de publicatie "Bedrijven en milieuzonering"), dat gelet op de effecten op de omgeving niet in een woonomgeving past. Het perceel krijgt wel een bedrijfsbestemming, maar de categorie 3-bedrijfsactiviteiten komen onder het persoonsgebonden overgangsrecht. In het hoofdstuk handhaving wordt hier nader op ingegaan;
- elektro-installatiebedrijf, Bergstraat 30:
de werkzaamheden vinden plaats op locatie, ter plaatse vindt alleen opslag plaats. Er is sprake van een categorie 1-bedrijf en de bedrijfsactiviteiten beslaan minder dan 50% van de woning, derhalve kan een en ander binnen de woonbestemming plaatsvinden;
- meubelstoffeerderij, Dalestraat 28:
er is sprake van een categorie 1-bedrijf en de bedrijfsactiviteiten beslaan minder dan 50% van de woning, derhalve kan een en ander binnen de woonbestemming plaatsvinden;
- timmerbedrijf, Dalestraat 64a:
idem interieurbedrijf, Bergstraat 25;
- interieurbouw, Mheerderweg 10a:
idem interieurbedrijf, Bergstraat 25;
- machineverhuur, Mheerderweg 42:
dit betreft een categorie 3-bedrijf, dat gelet op de



beperkte effecten op de omgeving in principe niet in een woonomgeving kan worden gesitueerd. Het bedrijf is echter in het verleden wel legaal gevestigd. Derhalve krijgt het perceel wel een bedrijfsbestemming, waarbij de specifieke categorie 3-bedrijfsactiviteiten voortgezet mogen worden, maar bij omschakeling in de toekomst alleen categorie 1- en 2-activiteiten zijn toegestaan. Zie ook het hoofdstuk handhaving.



Een redelijke uitbreidingsmogelijkheid.

De te regelen bedrijven worden, waar mogelijk en passend binnen het provinciaal en gemeentelijk planologisch beleid, voorzien van een redelijke uitbreidingsmogelijkheid voor een gezonde bedrijfsontwikkeling, conform de tijdens het bedrijfsbezoek geuite wens. Extra ruimte om vanuit milieuoogpunt "schoner" te kunnen werken is daarbij bezien.



Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat milieuhinder (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving kunnen worden voorkomen. Nieuwvestiging van categorie 3-bedrijven wordt niet toegestaan, ook niet door middel van vrijstelling. Gelet op het karakter van de kern Banholt, bepaald door woningen en enkele voorzieningen in relatief dicht op elkaar staande bebouwing, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten milieutechnische bezwaren niet gewenst.



- 1 bedrijf Bergstraat
- 2 bedrijf Dalestraat
- 3 bedrijf Mheerderweg

Gelet op de beperkte schaal van het merendeel van de bedrijven en de aard van de omgeving, behoort wijziging tot woondoeleinden, na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, tot de mogelijkheden. Bij de grotere bedrijven wordt deze mogelijkheid alleen geboden voor zover de te realiseren woningen direct vanaf de bestaande weg zijn te ontsluiten (geen woningen op achterterreinen).

Nieuwe werkgelegenheid in opmars.

Traditionele vormen van werkgelegenheid verdwijnen steeds meer. Zorgverlening en diensten nemen steeds meer de plaats in van de verdwijnende werk-



1

overige bedrijven:	
aard:	categorie:
- timmerfabriek, Bergstraat 2a:	3 (100 m)
- interieurbouw, Bergstraat 25:	3 (100 m)
- electr. inst. opsl., Bergstraat 30:	1 (10 m)
- antiek rest. Dalestraat 5a:	1 (10 m)
- stoffeerdersonderb., Dalestraat 28:	1 (10 m)
- transportbedr., Dalestraat 46:	3 (50 m)
- veldbrandh., Dalestraat 46:	3 (50 m)
- garagebedrijf, Dalestraat 46:	2 (30 m)
- timmerbedrijf, Dalestraat 64a:	3 (100 m)
- interieurbouw, Mheerderw 10a:	3 (100 m)
- bouwmaatsch., Mheerderw 42:	3 (50 m)

gelegenheidsvormen. Binnen de schaal van Banholt leidt dit tot weinig spectaculaire veranderingen, maar als die zich voordoen wordt gekeken of dit valt te bewerkstelligen met zo min mogelijk hinder en een goede inpassing in de woonomgeving.

Daar waar informatica en telecommunicatie het mogelijk maken meer aan huis gebonden werkplekken te realiseren, wordt dit door het gemeentebestuur als een tijdeigen onomkeerbare ontwikkeling gezien. In de bestemmingsplanregeling met betrekking tot de bestemming “Woondoeleinden” wordt deze nieuwe ontwikkeling gezien als een zaak inherent aan hedendaags wonen. Om het ondergeschikte karakter te bewaken en het karakter van de woonbuurt niet aan te tasten is bepaald, dat de woonfunctie van de woning in overwegende mate moet worden gehandhaafd.

Hinder voor de omgeving beperkt.

In bijgaand overzicht van de bedrijven in Banholt is per inrichting de categorie conform de staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” weergegeven. Met deze categorie hangen indicatieve afstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen (woningbouw) in de omgeving samen. Met behulp van de afstanden kan bepaald worden of nieuwe gevoelige bestemmingen in de omgeving van de inrichting ingepast kunnen worden.

1 overzicht bedrijven

Binnen de weergegeven afstand van het interieurbouw bedrijf aan de Mheerderweg 10a is één van de woningbouwmogelijkheden aan de Mheerderweg gelegen. Daar echter meerdere bestaande woningen tussen het bedrijf en de woningbouwlocatie zijn gelegen en het bedrijf derhalve reeds de nodige voorzieningen heeft moeten treffen, vormt de aanwezigheid van het bedrijf geen belemmering voor de woningbouwmogelijkheid.

De weergegeven afstand van de handel in (wegen)bouwmachines aan de Mheerderweg 42 overlapt een kleine strook van de uitbreidingslocatie Mheerderweg noord. Bij de verkaveling zal hiermee rekening moeten worden gehouden.



Nieuwe woningbouw.

Aansluitend aan de laatste uitbreidingen rond Pastoor Rohsstraat en Sint Gerlachusstraat wordt met de uitbreidingslocatie Mheerderweg noord voorzien in de mogelijkheid tot het bouwen van circa 45 woningen in de kern Banholt. Uitgangspunt is om met inachtnaam van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden en aansluitend bij de bestaande bebouwingsstructuur, een kwalitatief hoogwaardig woningbouwplan te realiseren aan de rand van de kern.

Voor de ontwikkeling van de locatie Mheerderweg noord zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- rekening houden met de ligging van de contour ter plaatse;
- een op het volkshuisvestingsplan afgestemde woningdifferentiatie mogelijk maken, i.c. grondgebonden, (half)vrijstaande woningen;
- voor de ontsluiting gebruik maken van de bestaande insteek vanaf de Pastoor Rohsstraat en/of een nieuwe insteek vanaf de Mheerderweg;
- een goede landschappelijke inpassing/overgang naar het buitengebied met het droogdal van de Banholtergrubbe ontwikkelen;
- met een beperkte infrastructuur, parkeren op eigen erf en groen, het landelijk karakter accentueren.

De bestaande toestand van de locatie.

Qua geomorfologie is sprake van een vrij vlak plateau aan de zijde van de Mheerderweg, overgaand in een afbraakwand met matig korte, steile hellingen aan de zijde van de Banholtergrubbe. De locatie loopt enigszins af van het zuiden (186-185+NAP) naar het noorden (183-182+NAP). Verder noordelijk neemt de helling sterk toe richting Banholtergrubbe (plaatselijk 12%). Erosie in het noordelijke akkergebied naar de grubbe dient voorkomen te worden. Het oostelijk van de locatie gelegen voetbalcomplex ligt ca. 1,50 m lager dan de locatie zelf.



1



2



3

- 1 Mheerderweg
- 2 Hagelstouweg, westelijk van voetbalcomplex
- 3 buitengebied met Banholtergrubbe



1



De locatie is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied. De afwatering van het terrein vindt plaats in noordwestelijke richting naar de rivier de Maas. Dit vormt aanleiding een buffervoorziening aan de noordwestzijde van het plangebied te situeren.

Ter plaatse van de locatie is sprake van weiland en akkerland. De locatie is verder zo goed als leeg, kleine landschapselementen zijn niet of nauwelijks aanwezig.

Aan de zuid- en oostzijde grenst de locatie aan de bestaande bebouwing van Banholt, voornamelijk bestaande uit achter- en zijtuinen. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de groensingel om het voetbalcomplex. De locatie geeft zicht op het landschap ten noordwesten van Banholt, bestaande uit open buitengebied, met op de achtergrond de begroeiing rond de Banholtergrubbe.

1 zicht vanuit
Banholtergrubbe
op Banholt

De infrastructuur rond het plangebied bestaat uit de verbindingsweg Mheerderweg en de woonstraat Pastoor Rohsstraat. Vanaf laatstgenoemde straat zijn de overige woonstraten Pastoor Pendersstraat, Sint Gerlachusstraat en Pastoor Engelenstraat bereikbaar alsmede de locatie Mheerderweg noord. Vooral nog vormt deze straat de enige ontsluitingsmogelijkheid voor de locatie. Ontsluiting via de westelijk van het voetbalcomplex gelegen Hagelstouweg (onverharde holle weg) behoort niet tot de mogelijkheden.



Locatie gelegen buiten rode contour.

De woningbouwlocatie Mheerderweg noord is deels gelegen buiten de rode contour, zoals die rond de kern Banholt is vastgelegd. Woningbouw buiten de contour is in principe niet toegestaan.

Kijkende naar de contour, valt op dat binnen de contour wel de nodige uitbreidingsruimte voor de kern (locatie Mheerderweg noord) is opgenomen, maar dat de enige ontsluitingsmogelijkheid voor de locatie buiten de contour is gelegen. Dit zou om een relatief lange ontsluitingsweg zonder begeleidende woonbebouwing vragen.

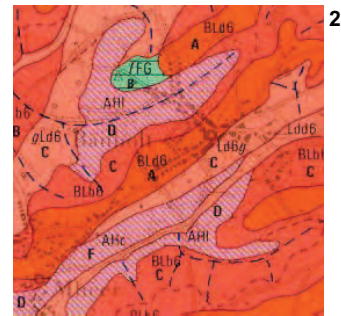
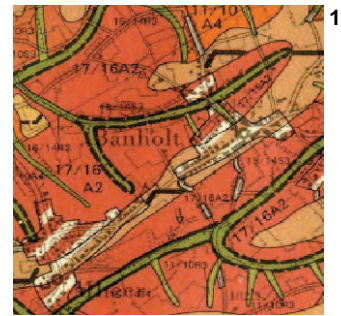
Door het ontbreken van andere woningbouw mogelijkheden in de kern, is thans onvoldoende capaciteit aanwezig om de aan de kern toegekende woningen te kunnen realiseren. Om hierin te kunnen voorzien, is de gemeente tot ontwikkeling van de uitbreidingslocatie Mheerderweg noord, met medeneming van het gedeelte buiten de contour aansluitend bij de ontsluitingsmogelijkheid, overgegaan.

Aanwezige waarden buiten de contour.

Teneinde de geschiktheid van de locatie, voor zover gelegen buiten de contour, te beoordelen, is een analyse van dit deel van de rand van de kern gemaakt. Aan de hand van de lagenbenadering is daarbij bekeken, welke waarden bij de uitgebreidere woningbouwontwikkeling in het geding zijn.

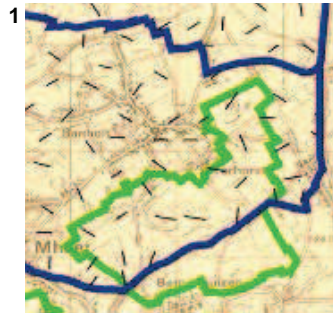
Onderste laag: bodem.

Ter plaatse van de locatie buiten de contour is sprake van hetzelfde plateau terras met radebrikgronden, als ter plaatse van de locatie binnen de contour. Het plateau is zowel binnen als buiten de contour overwegend vlak. De steilere helling, noordwaarts richting Banholtergrubbe begint pas buiten de locatie. Qua bodem is geen sprake van bijzondere waarden.



- 1 geomorfologische kaart
- 2 bodem



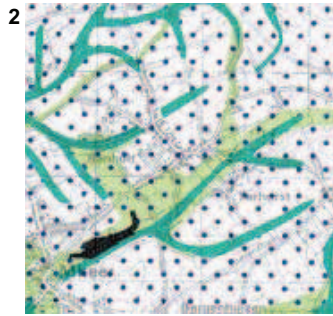


Onderste laag: waterhuishouding.

De locatie buiten de contour omvat geen beek- of droogdalen en vertegenwoordigt derhalve geen bijzonder belang bij het verkrijgen van veerkrachtige watersystemen. Het plateauterras speelt hierbij een ondergeschikte rol.

Onderste laag: natuur.

De gronden van de locatie buiten de contour maken geen deel uit van de ecologische structuur. Natuurgebied is niet aanwezig, er is slechts sprake van gronden met een agrarische functie. Westelijk van de kern is wel een ecologische verbinding voorzien tussen Banholtergrubbe en de Horstergrub. Deze verbinding is echter westelijk van de Hagelstouweg voorzien, ter plaatse van de bebouwing aan de Mheerderweg is geen verbinding meer mogelijk.



Onderste laag: landschap.

De oorspronkelijke overgang van kern naar het buitengebied is ter plaatse van de locatie buiten de contour niet meer aanwezig. Enerzijds doordat de kern Banholt aan deze zijde reeds is uitgebreid met niet-oorspronkelijke lintbebouwing en complexgewijze gerealiseerde bebouwing, anderzijds omdat in het buitengebied reeds het voetbalcomplex is aangelegd.

- 1 kristallen waarden
- 2 blauwe waarden
- 3 groene waarden

De locatie buiten de contour is in gebruik als akker- en weiland en herbergt als zodanig geen bijzondere landschappelijke waarden. De locatie binnen de contour kent eenzelfde agrarisch gebruik.

Onderste laag: cultuurhistorie.

De kern Banholt is geheel gelegen binnen agrarisch gebied met een weinig veranderd verkavelingspatroon. Het daarin aanwezige stratenpatroon betreft steeds het oorspronkelijke stratenpatroon. Aan de westzijde van Banholt zijn rond de locatie Mheerderweg noord geen archeologische monumenten gelegen. De archeologische verwachtingswaarde is overwegend (middel)hoog. De ter plaatse aanwezige archeologische waarden zijn nader te onderzoeken.



Infrastructuur.

De locatie buiten de contour is uitsluitend bereikbaar via de Pastoor Rohsstraat. Het betreft dezelfde ontsluitingsmogelijkheid als waarover de locatie binnen de contour beschikt.

Occupatie.

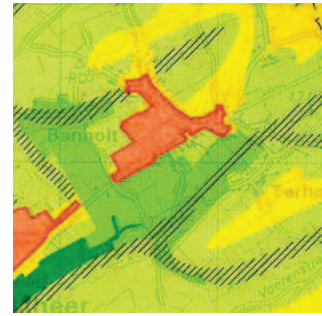
De locatie (zowel binnen als buiten de contour) is gelegen tussen de niet-oorspronkelijke lintbebouwing aan de Mheerderweg, de complexgewijze gerealiseerde bebouwing rond Pastoor Rohsstraat en het voetbalcomplex bij Banholt. De agrarische functie, die de locatie buiten de contour nu nog heeft, kent de nodige beperkingen gelet op de ligging tussen de bebouwing aan Pastoor Rohsstraat en Mheerderweg en het voetbalcomplex.

Conclusie.

De locatie buiten de contour vertegenwoordigt geen bijzondere waarden, die toevoeging aan de locatie Mheerderweg noord in de weg staan. Archeologisch onderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk archeologische sporen aanwezig zijn. Mocht dit het geval zijn, dan moeten deze zijn veilig gesteld voorafgaand aan de daadwerkelijke ontwikkeling van de locatie.

De locatie betreft, zoals uit voorgaande moge blijken, akker- en weiland. Qua POL heeft de locatie geen bijzondere betekenis: de locatie is gelegen op de overgang van perspectief 4, vitaal platteland naar perspectief 3 ruimte voor veerkrachtige watersystemen. Het grootste deel van de locatie is echter al opgenomen in het bestaande stedelijk gebied van Banholt.

De locatie maakt geen onderdeel uit van de ecologische structuur, is geen hydrologisch gevoelig gebied en is niet gelegen in een (beek)dal of laagte. Wel is de locatie gelegen in bodembeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied en infiltratiegebied. Dit brengt voor woningbouw echter nauwelijks beperkingen met zich mee.



1 uitsnede plankaart POL, vitaal platteland (geel) veerkrachtige watersystemen (mintgroen)



Omdat de locatie buiten de contour is gelegen, vraagt de landschappelijke inpassing wel de nodige aandacht. Onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit, die het verkavelingvoorstel voor de locatie moet uitstralen, is een verbeterde vormgeving van de overgang van de kern naar het buitengebied, door middel van verrijking van de beplanting en de berging van hemelwater.

Locatie versus Contourenbeleid Limburg.

In de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg (pagina 29 en 30) zijn een achttal voorwaarden opgenomen waaraan in ieder geval voldaan moet worden bij ontwikkelingen buiten de rode contour.

Deze voorwaarden worden hierna afzonderlijk behandeld en voor het planvoornemen verantwoord:

- a. *de ontwikkeling is op basis van reguliere planologische afweging toelaatbaar op de betreffende plek* → het contourbeleid geeft op deze plek ruimte voor de bouw van woningen. Echter ten behoeve van een in de verkaveling geïntegreerde ontsluiting en voor een goede kwalitatief ruimtelijke en landschappelijke inpassing is een beperkte overschrijding nodig gebleken. De nieuwe ruimteclaim wordt middels een bestemmingsplan op deze plek mogelijk gemaakt. Daarin zijn op een breed vlak, voor verschillende disciplines, afwegingen gemaakt.
- b. *de ontwikkeling vindt plaats aansluitend aan de bestaande contour* → het plangebied is voor het overgrote deel binnen en voor een beperkt deel buiten de contour gelegen. De ontwikkeling zowel binnen als buiten de contour sluit dan aan op het bestaande woongebied van Banholt.

De overschrijding in noordelijke richting wordt niet als onlogisch gezien, gelet op de aan drie zijden reeds aanwezige omsluiting met tot de kern behorende gronden (woonbebouwing en voetbalcomplex).



- c. *er vindt geen aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal* → uit diverse onderzoeken en analyses die in en voor het plangebied zijn uitgevoerd, zijn geen bijzondere kwaliteiten naar voren gekomen. Het gebied heeft een beperkte waarde als onderdeel van het plateauterras noordwestelijk van Banholt.
- d. *ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing* → binnen het plangebied wordt aan de laagst gelegen noordzijde een groene zone gerealiseerd waarin tevens overtollig water wordt opgevangen. Daarmee wordt ook afstroming van water voorkomen, alsmede erosie op de aangrenzende helling.

Aan de noordzijde vindt de overgang naar het buitengebied plaats. Door een afwisselend beeld, grotendeels bepaald door een groenstrook met afwisselend dichte en open beplanting, die de achterliggende bebouwing deels wel en deels niet laat zien, wordt hier een afronding met de nodige afwisseling nagestreefd.

- e. *de ontwikkeling levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband* → het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. Kwalitatief gezien heeft het gebied zelf een beperkte waarde. Voorkomen wordt dat tussen de toekomstige woonwijk en de ontsluitingsmogelijkheid naar de Pastoor Rohsstraat een ongedefinieerd gebied resteert, dat steeds de vraag naar verdere invulling oproept.

Dit leidt tot de conclusie dat de meest doelmatige bijdrage aan versterking van kwaliteiten in groter verband in dit specifieke geval, beter gediend is met verbetering ter plaatse.



- f. *het oplossen van knelpunten, het bieden van kansen en meer ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen* → het planvoornemen sluit aan bij de woningbehoefte binnen Banholt. Maatschappelijk gezien is de noodzaak aantoonbaar en het voorziene woningaanbod sluit aan bij de plaatselijke behoefte. Het plangebied is de enige locatie in de kern Banholt, die als woningbouwlocatie van enige omvang (gedeeltelijk) binnen de contour in aanmerking komt;

De laatste tien jaar zijn binnen Banholt maar beperkt nieuwe woningen gebouwd. Inwoners die behoefte hadden aan hedendaags wooncomfort (een woning uit een hoger segment) hebben in het verleden dan ook de kern verlaten. Dit heeft gevolgen voor de vitaliteit en leefbaarheid van de kern. Wanneer de jeugd wegtrekt heeft de kern geen toekomst.

- g. *deze voorwaarde geldt voor Noord- en Midden-Limburg en is dus niet van toepassing;*

- h. *Gedeputeerde Staten kunnen afwijken van de uitgangspunten onder e. en g. Deze afwijking is mogelijk voorzover het gaat om woningbouwontwikkelingen in de sociale sector of er anderszins door de gemeente kan worden aangetoond dat de bebouwing noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit van de kern c.q. de gemeente te waarborgen* → de beperkte overschrijding van de rode contour betreft hoofdzakelijk de invulling van de resterende ruimte tussen de voorziene uitbreidingslocatie Mheerderweg noord en de aansluiting met de bestaande bebouwing via de Pastoor Rohsstraat. Het gebied is kwalitatief, natuurlijk en landschappelijk, van beperkte betekenis aangezien de gronden thans als akker- en bouwland in gebruik zijn.

Daar staat tegenover, dat de vergrote locatie een betere afronding van het stedenbouwkundig ontwerp mogelijk maakt. Het gebied binnen de con-



tour is moeilijk te ontsluiten zonder gebruik te maken van het gebied buiten de contour

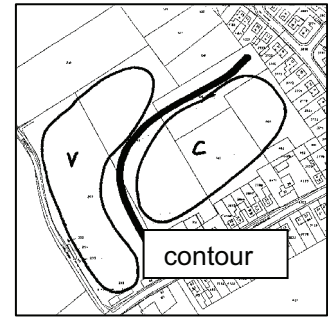
Op de locatie Mheerderweg noord wordt mede voorzien in de vraag naar starters- en seniorenwoningen. Met de ontwikkeling van de totale locatie kan een kwalitatief hoogwaardig woongebied toegevoegd worden aan de woningvoorraad van Banholt. Maatschappelijk en sociaal gezien behoudt de lokale samenleving daardoor haar hechtheid en dynamiek door een gedifferentieerd woningaanbod (doorstroming naar een passende woning).

Concluderend kan gesteld worden dat het planvoornemen bijdraagt aan de ontwikkeling van een nieuwe overgang van kern naar buitengebied. Binnen het plangebied wordt een brede groene zone met waterhuishoudelijke functie aangelegd welke tevens bijdraagt aan de duurzame kwaliteitsverbetering van het gebied. De beperkte overschrijding van de rode contour is daarbij van ondergeschikte betekenis omdat de kwaliteiten van het gebied en van het plan het uitgangspunt zijn.

Verkavelingvoorstel Mheerderweg noord.

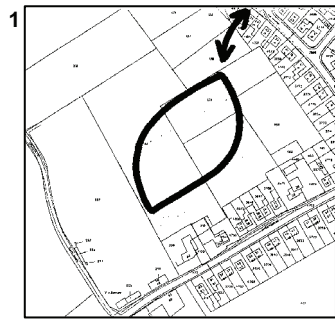
In eerste instantie zijn voor de locatie Mheerderweg noord op basis van een drietal thema's verkavelingvarianten gemaakt. Enerzijds voor het gebied globaal overeenkomend met het gebied binnen de contour (c), anderzijds is ook gekeken naar de mogelijkheid op termijn dit gebied uit te breiden met het voetbalveld en enkele aangrenzende terreinen (v). De tweede situatie heeft, behalve een groter oppervlak, als voordeel de mogelijkheid een aansluiting te maken op de Mheerderweg zonder gebruik te hoeven maken van particuliere terreinen.

De gemaakte verkavelingvarianten gaven een beeld van de verkavelingmogelijkheden en de daaruit af te leiden mogelijkheden om structuur/patronen in de uitbreiding aan te brengen, alsmede een inschatting van het aantal woningen dat realiseerbaar is.



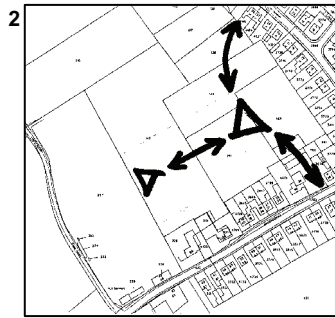
1 studiegebied binnen (c)
en buiten contour/
voetbalveld (v)





De verkavelingvarianten hadden als thema's:

- dubbelcircuit, naar analogie met de Pastoor Pendersstraat en St. Gerlachusstraat;
- nieuwe driehoek, naar analogie met de centrale driehoek in Banholt;
- uitzichtlocatie, met vensters die zicht geven op het buitengebied.



De uiteindelijke keuze is gevallen op het thema "dubbelcircuit". Het in de bestaande uitbreiding aanwezige circuit, bestaande uit Pastoor Rohsstraat, Pastoor Pendersstraat en St. Gerlachusstraat wordt in de nieuwe uitbreiding verdubbeld. Evenals het bestaande circuit, wordt ook het nieuwe circuit via dwarsverbindingen verbonden met de bestaande wegenstructuur.



De gekozen verkavelingvariant sluit qua structurele opzet het meest logisch aan bij de reeds bestaande uitbreiding en voorkomt dat een versnippering van de in omvang beperkte uitbreidingen van de kern Banholt ontstaat.

Vooralsnog is in de verkavelingvariant het voetbalveld buiten beschouwing gelaten. Het voetbalveld is thans niet beschikbaar voor een andere functie, alsmede kan met het resterende gebied gedurende de planperiode in de woningbehoefte worden voorzien.

- 1 thema dubbelcircuit
- 2 thema nieuwe driehoek
- 3 thema uitzichtlocatie

Het verkavelingvoorstel, zoals dat aan het eind van de toelichting is bijgevoegd, bestaat zoals gezegd uit een circuit, dat qua afmetingen is afgestemd op het bestaande circuit. Door middel van een dwarsverbinding is dit nieuwe circuit verbonden met de Pastoor Rohsstraat en vervolgens het bestaande circuit. Op termijn is uitbreiding van het circuit in westelijke richting mogelijk, wat dan de mogelijkheid biedt tot het realiseren van een tweede dwarsverbinding naar de Mheerderweg.





De groen- en speelvoorzieningen zijn in hoofdzaak aan de rand van de locatie gesitueerd, verdeeld over 2 'velden'. De 2 velden kennen een afwijkende invulling. Het oostelijke veld omvat de entree tot de woonbuurt en kent een meer formele inrichting met bomenrijen langs de rand. Het westelijke veld kent een informelere inrichting en bevat het merendeel van de opvang- en infiltratievoorzieningen voor het schone hemelwater.

De beide velden zijn aan elkaar gekoppeld door een centrale as, die doorloopt in de woonbuurt en zo de kortste verbinding vormt vanuit de buurt naar de groen- en speelvoorzieningen. De route vindt zijn beëindiging in een verbijzondering (plein) van de zuidelijke woonstraat.

1 verkavelingvoorstel
Mheerderweg noord



Richting het buitengebied splitst de route zich in een tak naar het bestaande woongebied en een tak die aansluit op de Hagelstouweg, die westelijk langs de sportvelden loopt.

Het parkeren vindt waar mogelijk op eigen erf plaats. Er is grotendeels sprake van voldoende grote kavels om te parkeren op eigen erf. Daarnaast is nog een dertigtal parkeerplaatsen in openbaar gebied voorzien, waarmee voldaan wordt aan een parkeernorm van ca. 1,5 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen zullen als langs- en dwarsparkeerplaatsen aan de woonstraten worden gerealiseerd.

De bebouwing.

De bebouwing binnen het verkavelingvoorstel voor Mheerderweg noord zal bestaan uit:

- 20 vrijstaande woningen;
- 17 halfvrijstaande en geschakelde woningen, waarvan 5 starterswoningen met een kaveloppervlak van rond de 200 m², te realiseren in het kader van het 1000 woningenplan van de provincie Limburg;
- 10 seniorenwoningen in de vorm van patiowoningen.

De uitgifte van de kavels zal plaatsvinden op basis van het op 10 juli 2001 door de gemeenteraad vastgestelde "Reglement Uitgifte bouwkavels gemeente Margraten 2001". Toewijzing kan alleen plaatsvinden wanneer voldaan wordt aan de gestelde bindingseisen (maatschappelijk en economisch) en de doelgroepen (starter, doorstromer, senior en overige).

Onderzoek naar aanwezige waarden.

Archeologische waarden.

Om inzicht te verkrijgen of er binnen de uitbreidingslocatie archeologische waarden te verwachten zijn en in hoeverre het toekomstige gebruik van de locatie invloed heeft op de eventuele archeologische waarden in het terrein, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.



Het onderzoek is zodanig uitgevoerd dat een archeologische en cultuurhistorische beoordeling kan worden gegeven ten aanzien van het toekomstige gebruik van de locatie.

Op basis van de ligging van de onderzoekslocatie, de verstoorde bodemopbouw en afwezigheid van archeologische indicatoren kan uit het onderzoek worden geconcludeerd dat er voor de onderzoekslocatie een lage archeologische verwachting van toepassing is. Er bestaan derhalve geen bezwaren tegen de voorgenomen plannen op deze locatie.

Flora en fauna.

Om inzicht te krijgen in de aanwezige natuurwaarden is voor de locatie Mheerderweg noord een natuurtoets uitgevoerd. In deze Natuurtoets woonwijk Banholt (De lierelei, 2005) wordt geconcludeerd dat het plangebied van betekenis is voor beschermde fauna (zoogdieren), in casu vleermuizen. Voor de vleermuizen is door de aanleg van de woonbuurt geen effect van betekenis te verwachten. Het gebied is foerageergebied en kan deze functie ook na aanleg van de buurt vervullen. In de omgeving is daarnaast geschikt jachtgebied in ruime mate voorhanden. Voor de overige algemene soorten zoogdieren geldt een vrijstelling in geval van ruimtelijke ontwikkeling.

Voor de aanleg van de woonbuurt en het uitvoeren van beheersmaatregelen (voorkomen van vestiging van broedvogels, tegengaan overlast voor buurtbewoners) is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet niet noodzakelijk.

Aanbevolen wordt de nodige zorgvuldigheid te betrachten bij de ontwikkeling van de locatie om verstoring van broedende vogels tegen te gaan en bijtijds eventueel aanwezige amfibieën uit de aanwezig kleine poel te verplaatsen.



1



2

- 1 zicht vanaf Hagelstouweg op locatie
- 2 zicht vanaf locatie over buitengebied



Wateraspecten.

Beleid.

De realisering van de uitbreidingslocatie Mheerderweg noord zal ook gevolgen hebben voor de waterhuishouding ter plaatse. In het kader van het duurzaam stedelijk waterbeheer zijn maatregelen nodig op het gebied van het scheiden van waterstromen, het vasthouden, bergen en infiltreren van schoon water in de bodem en het afvoeren van water. Conform het POL is een norm van 80% voor het afkoppelen van nieuwbouw van toepassing binnen infiltratiegebieden. Uitgangspunt is dan ook, aangezien het plangebied is gelegen binnen de aangewezen infiltratiegebieden, dat minimaal 80% van het verhard oppervlak niet aangekoppeld wordt op de riolering en binnen het plangebied wordt geborgen en geïnfiltreerd. Daarbij vormt de ligging in grondwaterbeschermingsgebied een extra aandachtspunt.

Afvoer vuilwater.

In het plangebied wordt een volledig gescheiden rioleeringsstelsel aangelegd. Het vuilwater wordt aangesloten op de bestaande riolering van de kern Banholt. Aangezien het gemengde stelsel niet verder te belasten is, zal voor de afvoer en buffering van het hemelwater een eigen opvang c.q. afvoer nodig zijn.

Afvoer schoon hemelwater.

Voor de berging van het schone hemelwater zal een centrale voorziening worden aangelegd in de groenstrook aan de noordzijde van de locatie. Het schone hemelwater van daken en overige verhardingen wordt ingezameld en via een bovengronds stelsel getransporteerd naar de centrale voorziening. Vooraf zal de eerste vervuiling opgevangen worden door het hemelwater via greppels en goten naar een bodempassage en vervolgens de centrale infiltratiebuffer te leiden. Binnen de locatie is rekening gehouden met twee aanvoermogelijkheden, namelijk langs de westrand van de locatie en via de centrale noord-zuid route.



Vanuit de infiltratiebuffer is een beperkte hemelwaterafvoer voorzien via de Hagelstouweg naar de Banholtergrubbe, mits hierdoor geen wateroverlast of versterking van de erosieproblematiek ter plaatse van de Hagelstouweg ontstaat.

De kwaliteit van het infiltrerende water wordt gewaarborgd door in het plangebied geen uitloogbare materialen toe te passen in gebouwen, in het straatmeubilair of anderszins. Bestrijdingsmiddelen en strooizout mogen in het plangebied niet worden gebruikt, daarnaast wordt geadviseerd geen auto's op de openbare rijbaan te wassen.

De capaciteit van de buffer is bepaald op basis van een neerslaggebeurtenis van eens per 25 jaar (31 mm in 45 minuten) en moet 715 m³ bedragen. Uitgaande van toe te passen taludhellingen van 1:3 en een maximale diepte van ca. 1,50 m, moet bij de weergegeven rechthoekige vorm gedacht worden aan een ruimtebeslag van 12,5 bij 70 m². De buffer zal reeds worden aangelegd ten behoeve van de 1^e (positief bestemde deel) fase van de woningbouwlocatie.

Milieuaspecten.

Wegverkeerslawaaï.

De kern Banholt is geheel aangewezen als 30 km-gebied. De aanwezige wegen vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Wegverkeerslawaaï is niet aan de orde. Akoestisch onderzoek kan achterwege blijven.

Hinder van bedrijven en inrichtingen.

In de directe omgeving van de locatie Mheerderweg noord zijn een machineverhuurbedrijf en een voetbalcomplex gelegen. Beide inrichtingen geven mogelijk aanleiding tot geluidsoverlast. Derhalve is het Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op het bouwvoorstel Mheerderweg Noord te Banholt als gevolg van twee nabij gelegen inrichtingen (Witteveen en Bos, 2005) uitgevoerd.





Met betrekking tot het machineverhuurbedrijf luidt de conclusie van dit onderzoek, dat de 50 dB(A)contour is gelegen op 11,5 m achter de grens van de inrichting. Door te bepalen dat de woningen op minimaal 11,5 m vanaf de grens van de locatie moeten zijn gelegen, kan ter plaatse van de gevels worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), zonder dat een afschermende voorziening noodzakelijk is. De grenswaarden voor de piekbelasting mogen overschreden worden omdat de piekgeluiden veroorzaakt worden door laden en lossen.

De geluidsbelasting op de locatie als gevolg van het voetbalcomplex bedraagt maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde, waarbij de dagperiode maatgevend is. De inrichting voldoet ter plaatse van de locatie ruim aan de voorschriften uit de van toepassing zijnde Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer en legt qua geluid geen beperkingen op aan de voorzienene woningbouw.

Stankhinder.

De stankcirkel van het agrarisch bedrijf Mheerderweg 65 (100 m) beslaat slechts een zeer klein gedeelte van de uitbreidingslocatie (minder dan 10 m). Binnen de cirkel is geen woning gesitueerd.

Lichthinder voetbalcomplex.

Naar de invloed van de verlichting op het voetbalcomplex is het Lichtonderzoek Banholt, projectcode r2211xx.marg (Oostendorp Nederland B.V.) uitgevoerd. De toekomstige omwonenden van het voetbalcomplex ondervinden geen lichthinder in de zin van de opgestelde grenswaarden door de NSVV bij uitvoering van lichtplan r2211xx.marg. Waarbij er vanuit wordt gegaan dat de woningen worden gebouwd conform verkavelingvoorstel, zoals dat in bijlage 3. is aangegeven. Tevens gaat het onderzoek er vanuit dat er geen vensters in de zijgevels van de nieuw te bouwen woningen worden aangebracht.

1 ligging stankcirkel
over locatie





Bodemkwaliteit.

Op basis van het besluit op de ruimtelijke ordening en de Woningwet is bodemonderzoek vooraf verplicht voor iedere bouwlocatie. Het bodemonderzoek moet duidelijkheid verschaffen over de vraag in hoeverre de bestemming uitvoerbaar is gelet op te verwachten of vastgestelde bodemverontreiniging, eventueel noodzakelijke sanerende maatregelen en daaraan verbonden kosten.

Voor de nog niet gerealiseerde woonbestemmingen heeft een historisch bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is gebleken dat er op de locaties voor deze woonbestemmingen redelijkerwijs geen bodemverontreiniging valt te verwachten.

Ter plaatse van de uitbreidingslocatie Mheerderweg noord is een verkennend bodemonderzoek op basis van de richtlijn NEN 5740 uitgevoerd (Milieutechnisch bureau Heel BV). De conclusies van het bodemonderzoek luiden als volgt:

- in de opgeboorde grond zijn plaatselijk zintuiglijk bijmengingen aan spoortjes puin en kolen waargenomen;
- in MM1 en 2 van de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aan cadmium en zink aangetoond. In de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond ten opzichte van de streefwaarde;

1 aangrenzend
voetbalcomplex,
gezien vanaf
Hagelstouweg



- de resultaten van onderhavig onderzoek voldoen aan de gebiedseigen kwaliteit van de grond zoals vermeld in het “Bodembeheerplan en bodemkwaliteit gemeente Margraten” voor het deelgebied “Landelijk gebied (lg)”.

De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging voor de uitbreidingslocatie Mheerderweg noord.

Externe veiligheid.

Ruimtelijke consequenties als gevolg van risico of gevaar zijn in of direct om de kern Banholt niet aanwezig. Routes met frequent transport van gevaarlijke stoffen, leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen en/of risicovolle inrichtingen, zoals lpg tankstations, ontbreken.

Luchtkwaliteit.

Op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005 dient te worden aangetoond dat nieuwe ontwikkelingen niet tot normoverschrijding aangaande de luchtkwaliteit zullen leiden.

In opdracht van de provincie Limburg zijn luchtkwaliteitskaarten vervaardigd, waarop de achtergrondwaarden voor fijn stof (PM_{10}) en NO_2 , onder meer veroorzaakt door Rijks- en provinciale wegen, zijn weergegeven in 2003 en 2010. Uit de kaarten blijkt, dat in Banholt de achtergrondwaarde voor PM_{10} in 2003 tussen de 30 en 35 $\mu g / m^3$ en in 2010 onder de 30 $\mu g / m^3$ ligt. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde per 1 januari 2005, die ligt op 40 $\mu g / m^3$. De achtergrondwaarde voor NO_2 is zowel in 2003 als 2010 kleiner dan 30 $\mu g / m^3$, waarmee wordt voldaan aan de grenswaarde per 1 januari 2010, die 40 $\mu g / m^3$ bedraagt.



In de nabijheid van de kern Banholt bevinden zich geen gemeentelijke wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 5.000 voertuigen per dag, of zijn dergelijke wegen voorzien, die alsnog tot overschrijding van de grenswaarden kunnen leiden. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorziene woningbouw in de kern Banholt.

De woningbouw zal daarnaast relatief weinig bijdragen aan de luchtverontreiniging. De plannen voorzien in de bouw van circa 45 woningen. De locatie zal ingericht worden als een 30 km-gebied. De woningen zullen volgens de principes van duurzaam bouwen worden gerealiseerd, waardoor de uitstoot zo beperkt mogelijk blijft.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat uit recente jurisprudentie blijkt, dat niet altijd een onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig is om aan te tonen dat geen sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit (VzABR 15 november 2005, 200507969/2). Daar komt nog bij dat de Minister wetgeving aan het voorbereiden is waaruit blijkt dat slechts onderzoek moet worden verricht bij plannen die in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Het gaat dan om plannen van minimaal 2000 woningen.

Hiervan uitgaande zou voor de bouw van circa 45 woningen reeds onmiddellijk de conclusie kunnen worden getrokken dat een dergelijk project in het kader van de luchtkwaliteit te verwaarlozen is. In ieder geval zal dit geen verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving met zich meebrengen.



1



Specifieke aandachtsvelden.

In het onderhavige plan zijn, naast duurzaam waterbeheer, met name aspecten van duurzaam bouwen op stedenbouwkundig niveau van belang. Bij de gronduitgifte zal de bouwers worden opgelegd om bij de bouw het Convenant Duurzaam Bouwen in acht te nemen.

Bij de bouw van de woningen zal de gemeente bevorderen dat zoveel mogelijk aan de principes van aanpasbaar bouwen wordt voldaan, opdat de woningen ook geschikt worden voor bewoning door ouderen (seniorenlabel).

In het kader van integraal toegankelijk/sociaal veilig bouwen is binnen het verkavelingvoorstel gestreefd naar:

- een overzichtelijk stratenpatroon, dat aansluit bij het bestaande stratenpatroon;
- een overzichtelijke groenstructuur, die voldoende mogelijkheden biedt voor sociale controle;
- voldoende verlichtingsmogelijkheden.

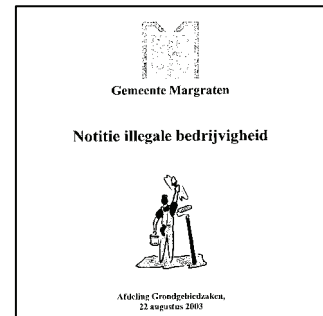
1 zicht vanaf locatie
over buitengebied en
noordelijk deel Banholt



Notitie illegale bedrijvigheid.

In 2003 is door het college van Burgemeester en Wethouders de Notitie illegale bedrijvigheid vastgesteld. In deze notitie is het beleid ten aanzien van illegale bedrijvigheid in de gemeente Margraten vastgelegd. De notitie onderscheidt 4 situaties:

- handhavend optreden: de gemeente Margraten zal in principe handhavend optreden tegen alle illegale bedrijven, die aangevangen zijn na de daarvoor vastgelegde peildata. Voor de kern Banholt is dit 1 januari 2003;
- legale bedrijvigheid bestemmen: hobbymatige activiteiten, beroepen en bedrijven aan huis en bedrijven die 'op locatie' hun activiteiten ontplooiën vallen in principe onder de bestemming 'woondoel-einden'. Bestaande bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 worden, indien deze geen overlast veroorzaken, geen gevaar vormen voor de omgeving en qua schaal en omvang passen bij de kern bestemd tot 'bedrijfsdoeleinden'. Bestaande legaal gevestigde bedrijven in milieucategorie 3 zullen waar mogelijk gestimuleerd worden om hun activiteiten te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Dit soort bedrijvigheid past immers in principe niet in een woonkern. Het aanwezige milieucategorie 3 bedrijf zal daarom beperkt positief bestemd worden, in die zin dat het betreffende perceel wel de bestemming bedrijfsdoeleinden krijgt met de aanduiding van het specifieke categorie 3 bedrijf. Als dit bedrijf beëindigd wordt, mag ter plaatse alleen hetzelfde categorie 3 bedrijf of een lichter bedrijf (categorie 1 of 2) gevestigd worden, zoals opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfstypen;
- illegale bedrijvigheid bestemmen: illegaal gevestigde en niet passende bedrijven, die kunnen aantonen dat ze voor de peildatum al gestart waren, en waartegen dus niet meer handhavend wordt opgetreden, worden onder persoonsgebonden overgangsrecht gebracht. Dat wil zeggen dat het betreffende perceel onder de bestemming "bedrijfsdoeleinden" (categorie 1 en 2 bedrijven) wordt gebracht, waarop overgangsrechtelijk de uitoefening



1 notitie illegale
bedrijvigheid



ning van het specifieke categorie 3 bedrijf door rechthebbende wordt toegelaten. Persoonsgebonden overgangsrecht (waarbij alleen de desbetreffende eigenaar/drijver van de inrichting de activiteiten mag voortzetten) is mogelijk als duidelijk is dat het strijdige gebruik ook al op grond van het voorgaande bestemmingsplan verboden was;

- bedrijfsverplaatsing of vrijwillige beëindiging: bedrijven die naar de huidige inzichten niet thuis horen in een woonkern zullen moeten worden gestimuleerd tot het verplaatsen of beëindigen van de activiteiten. Stimulering kan gestalte gegeven worden door het reserveren van ruimte op bedrijventerreinen (Aan de Fremme) voor verplaatsing en door herinvulling van de vrijkomende bedrijfsgebouwen met bijvoorbeeld woningbouw.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Bantholt zijn de volgende op niet legitieme wijze tot stand gekomen situaties aangetroffen:

- interieurbouw, Bergstraat 25;
- timmerbedrijf, Dalestraat 64a;
- interieurbouw, Mheerderweg 10a.

Het betreft binnen de woonbestemming uitgeoefende bedrijfsactiviteiten uit categorie 3, die zich in strijd met het geldende bestemmingsplan hebben gevestigd. Handhavend optreden is niet meer mogelijk omdat de desbetreffende bedrijven reeds voor 1 januari 2003 hun activiteiten gestart zijn. Resteert de mogelijkheid de bedrijven onder het persoonsgebonden overgangsrecht te brengen en van de bestemming “bedrijfsdoel-einden” te voorzien, met een nadere aanduiding van de specifieke bedrijfsactiviteiten. Daarbij zal worden bepaald dat alleen de huidige rechthebbenden de uitgeoefende bedrijfsactiviteiten mogen voortzetten. Daarbij zal ook worden bepaald aan welke voorwaarden moet worden voldaan, teneinde geen (verdere) overlast voor de omgeving tot gevolg te hebben.



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 elk voorschrift 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 beschrijving in hoofdlijnen en bebouwing- en gebruiksvoorschriften worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan.

Na het van kracht worden van dit bestemmingsplan voor de kern Banholt moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen;
- de bebouwingsvoorschriften: 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 (strafrechtelijk via de Wet op de economische delicten, dan wel bestuursrechtelijk) is vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Margraten.

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



Exploitatieopzet.

Voor de realisatie van de uitbreidingslocatie Mheerderweg noord is een exploitatieopzet gemaakt, ten einde de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk te maken. De exploitatieopzet is als losse bijlage beschikbaar.





Rijksbeleid.

A. Nota Ruimte (2005)

Ruimte voor ontwikkeling.

De Nota Ruimte stelt ruimte voor ontwikkeling centraal. Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In de Nota Ruimte is de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur weergegeven. Voor wat betreft economie, infrastructuur, verstedelijking is Zuid-Limburg aangeduid als onderdeel van het stedelijk gebied tussen Maastricht, Aken, Luik en Genk. De gemeente Margraten valt daarbinnen echter niet in het economisch kerngebied. Aangaande water, natuur en landschap zijn in de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur de hellingbossen noordelijk en oostelijk van Bemelen en westelijk van Eckelrade en St. Geertruid aangeduid als natuurgebied. Daarnaast is het Heuvelland aangeduid als Nationaal Landschap.

In de Nota Ruimte is daarnaast de begrensde Ecologische Structuur opnieuw vastgelegd, ook binnen de gemeente Margraten. De eerder genoemde hellingbossen, alsmede de hellingbossen bij Mheer en Noorbeek maken hiervan deel uit. De hellingbossen bij Bemelen, Eckelrade en St. Geertruid zijn aangeduid als habitatrictlijngebied.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de 5^e Nota over de Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, maar ook uit het Structuurschema Groene Ruimte 2 en het Nationale Verkeers- en Vervoersplan. De Nota Ruimte zal zo als integraal product van betekenis zijn voor het ruimtelijk beleid. Een nadere uitwerking van de Nota Ruimte wordt gevormd door de Nota Mobiliteit. Voor zover relevant worden genoemde nota's nog afzonderlijk behandeld.



1 Nota Ruimte
Ruimte voor ontwikkeling



1



B. Structuurschema Groene Ruimte 2 (2002)

Samen werken aan groen Nederland.

Uitgangspunt van het Structuurschema Groene Ruimte 2 is om in de nabije toekomst te kunnen beschikken over een kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied, rekening houdende met de:

- de toenemende vraag naar groene belevingsmogelijkheden in natuurgebieden en cultuurlandschappen;
- de grote veranderingen in de landbouw tengevolge van de ruimtedruk, Europees landbouwbeleid, milieubeleid, en aandacht voor dierenwelzijn en diergezondheid.

Uitgangspunt voor de landbouw is dat de maatschappelijke eisen die worden gesteld aan de functie en de kwaliteit van de groene ruimte de ontwikkelingsmogelijkheden en verschijningsvormen van de landbouw mede bepalen. De grondgebonden landbouw heeft naast het produceren van voedsel ook een belangrijke rol bij de instandhouding en het beheer van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Aangaande de natuur is het beleid voor het versterken van de ruimtelijke samenhang gericht op de grote eenheden (natuurkernen in de EHS) en de robuuste verbindingen. Een groot deel van het buitengebied van de gemeente Margraten maakt hiervan deel uit. Het plangebied valt hier echter buiten.

De landschappelijke betekenis van het buitengebied van Margraten spreekt uit de aanduiding als Nationaal Landschap, in de vorm van het Limburgs Heuvelland.

1 Structuurschema
Groene Ruimte 2



C. Nota Mobiliteit (2004)

Naar een betrouwbare en voorspelbare bereikbaarheid.

De Nota Mobiliteit (2004) vormt een uitwerking van de Nota Ruimte en beschrijft het Verkeers- en Vervoersbeleid. Uitgangspunt is een vergroting van de samenhang tussen ruimte, verkeer en vervoer en economie. Dit moet leiden tot een sterke economie, een veilige samenleving, een goed leefmilieu en aantrekkelijk land. In de uitwerking zijn onder andere de navolgende aspecten meegenomen:

- op korte termijn onderhoudsachterstanden inhalen. De afgelopen jaren is te weinig geïnvesteerd in het beheer en onderhoud van alle infrastructuurnetten. Deze achterstand wordt aangepakt;
- de veiligheid permanent verbeteren. De verkeersveiligheid verbetert ondanks de groei van de mobiliteit;
- kwaliteit leefomgeving verbeteren. Alle nationale en internationale afspraken op het gebied van emissiereductie voor verkeer en vervoer over spoor, weg en vaarwegen worden nageleefd.

Specifieke projecten op het gebied van infrastructuur zijn binnen het grondgebied van de gemeente Margraten niet voorzien.

D. Een wereld en een wil/-

werken aan duurzaamheid.

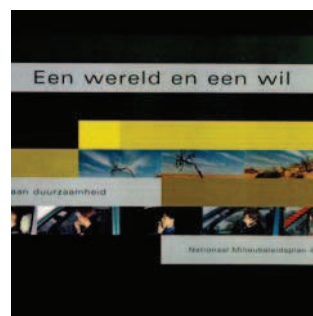
Nationaal Milieubeleidsplan 4.

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001) wil voor alles duidelijk maken dat duurzaam leven mogelijk is zonder dat dit leidt tot maatschappelijk onacceptabele uitkomsten. Daartoe is voor zeven grote milieuproblemen beleid ontwikkeld:

1. een duurzame energiehuishouding vraagt om de inzet van hernieuwbare energiebronnen, het verlagen van het energiegebruik per activiteit en geavanceerde energietechnologie;
2. duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen vragen om instandhouding van de Ecologische Hoofdstructuur en een verduurzaming van de landbouw;



1



2

- 1 Nota Mobiliteit
- 2 Nationaal Milieubeleidsplan 4





2

3. duurzame landbouw vraagt om het herstellen van de balans tussen landbouw en natuur (combinatie van goede milieucondities voor natuur en behoud van goede perspectieven voor landbouw);
4. vernieuwing van het stoffenbeleid moet ertoe leiden dat chemische stoffen geen of verwaarloosbaar risico opleveren voor mens en milieu;
5. vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid moet de risico's van het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens beperken;
6. beleidsvernieuwing voor milieu en gezondheid moet risico's/onzekerheden in beeld brengen alsmede de beheersbaarheid daarvan;
7. de bijdrage van milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving wordt versterkt door de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid te vergroten, de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden te versterken en de verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving te vergroten.

E. Anders omgaan met water.

Waterbeleid in de 21^e eeuw.

In de Nota Anders omgaan met water (2000) worden voor de aanpak van het veiligheidsprobleem en de vermindering van de wateroverlast de volgende hoofdlijnen gegeven:

- een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten:
 1. anticiperen in plaats van reageren;
 2. niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren;
 3. meer ruimte naast techniek;
- naast technische maatregelen is meer ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden worden gebruikt die te verenigen zijn met de opvang van water;

1 Anders omgaan
met water



- een “watertoets” moet voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt, door zaken als landinrichting, de aanleg van infrastructuur of woningbouw.

Ook hier is duurzaamheid van groot belang. Het thema “water in de stad” gaat in op duurzaam stedelijk waterbeheer door bijvoorbeeld water besparende maatregelen in de woning, het afkoppelen van verhard oppervlak of het vasthouden dan wel infiltreren van regenwater in vijvers en in de bodem.

F. Belvedere (1999).

De beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting: Belvedere, beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Het Heuvelland is aangewezen als Belvederegebied, waarbinnen de aanwezige potenties op cultuurhistorisch gebied beter benut moeten worden. Kenmerkende landschapselementen zijn onder andere holle wegen, graften, houtranden, hellingbossen, agrarische landschapspatronen, historische bouwwerken en waterlopen. Het beleid heeft betrekking op de bescherming, de inrichting, de inpassing, het herstel en de visualisatie van deze landschapselementen door te streven naar integrale, gebiedsgerichte acties.

G. Nota Wonen: mensen, wensen, wonen (2000).

In deze nota wordt de visie op wonen in de 21^e eeuw gegeven. De burger wordt centraal gesteld. Een van de kernthema's is “meer ruimte voor groene woonwensen”.



1



2

1 Belvedere

2 Mensen, wensen, wonen



De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere woningen en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden belangrijker.

Wonen in dorpen is populair. Een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen.

De behoefte aan een woning in een dorpse of landelijke omgeving is dan ook groot, terwijl daar tegenover diverse waarden van het landelijk gebied behouden moeten worden. Het is een uitdaging de groene functie en het wonen zo met elkaar te verweven dat daaruit een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit ontstaat.



Provinciaal beleid.

A. Partiële Streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg.

Ter bescherming van het basiskapitaal van Zuid-Limburg, tot uitdrukking te brengen in aardkundige waarden, cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en waarden met betrekking tot de visueel-ruimtelijke opbouw, is het openruimte- en bufferzonebeleid aangescherpt. Wat betreft het openruimtebeleid heeft dit geleid tot het weergeven van contouren rond de kernen in het landelijk gebied van het Heuvelland, die niet overschreden mogen worden met nieuwe wonen en bedrijfsbebouwing. Alle toekomstige ontwikkelingen dienen binnen deze contouren plaats te vinden. Betreffende het bufferzonebeleid zijn nieuwe grenzen voor die bufferzones vastgesteld en zijn eveneens contouren rond de daarbinnen gelegen kernen getrokken.

Binnen de gemeente Margraten is om de kern Banholt een contour getrokken. Binnen deze contour is ook de uitbreidingslocatie Mheerderweg noord meegenomen.

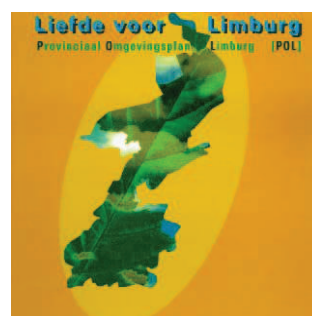
B. Provinciaal Omgevingsplan Limburg: Liefde voor Limburg (2000).

Het gehele Heuvelland, inclusief de gemeente Margraten, is aangeduid als waardevol regionaal landschap. Bijzondere kwaliteiten zijn aanwezig op het gebied van watersystemen en aardkundige verschijningsvormen, alsmede vanwege de veelheid aan cultuurhistorische kenmerken en monumenten. Het landschap is attractief, wordt intensief benut voor recreatie en toerisme, maar heeft een kwetsbare ecologische structuur.

Behoud en ontwikkeling van een verbrede plattelands economie is het doel, waarbij naast de meer extensieve landbouw ook toerisme en kleinschalige vormen van bedrijvigheid in de kernen cruciaal zijn voor het instandhouden van het landschap. Daarnaast moet ten aanzien van water, milieu en ecologie een hoge kwaliteit worden bereikt en behouden. Enerzijds door de realisatie van vergrote en/of nieuwe natuur-



1



2

- 1 Openruimte- en
bufferzonebeleid
Zuid-Limburg
- 2 Provinciaal
Omgevingsplan Limburg



gebieden en vrij meanderende beeksystemen, anderzijds door een op natuur en milieu gericht beheer door de landbouwsector. Aan de groei van kernen/bedrijventerreinen worden grenzen (contouren) gesteld, terwijl meer ruimte wordt gegeven voor natuurontwikkeling en watersystemen en extensivering van de landbouw.

Een belangrijke beleidsopgave betreft de bescherming van de natuurlijke kwaliteiten. Daartoe is een viertal raamwerken vastgelegd.

In het kristallen raamwerk staat de milieukwaliteit, met name de aspecten geluid, stank, veiligheid en de kwaliteit van lucht, water en bodem, centraal. Milieubeschermingsgebieden worden aangewezen, zoals het ook in de gemeente Margraten aanwezige grondwater- en bodembeschermingsgebied.

Het groene raamwerk richt zich op behoud/versterking van verscheidenheid (diversiteit in soorten en ecosystemen) en natuurlijkheid (volledige ecosystemen). Tot het groene raamwerk behoren bos- en natuurgebieden, ecologische ontwikkelingszones en ecologische verbindingszones, zoals die zijn gelegen ten zuiden en westen van de kern Banholt.

Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Doel is onder andere het tegengaan van wateroverlast en erosie alsmede verdroging. Onderdeel van het blauwe raamwerk zijn onder meer de hydrologisch gevoelige natuurgebieden, (beek)dalen en laagtes buiten het Maasdal en infiltratiegebieden.

Het bronzen raamwerk richt zich op aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Binnen dit raamwerk is de omgeving van Banholt aangewezen als gebied met veelal een gemiddelde tot hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbinnen reeds enige archeologische monumenten aanwezig zijn en als gebied met veelal een hoge tot zeer hoge cultuurhistorische verwachtingswaarde, met daarin



nen de nodige monumenten en oude kernen/gehuchten.

De gemeente Margraten valt onder het Landelijk Gebied Zuid-Limburg en het daarvoor geldende kwaliteitsprofiel waardevol regionaal landschap. De opgaven die in deze regio aan de orde zijn hebben betrekking op:

- openruimtebeleid (zie Partiële Streekplanherziening Openruimte- en Bufferzonebeleid Zuid-Limburg);
- natuurontwikkeling: omvorming tot natuurgebied binnen EHS en zo mogelijk POG, voornemen tot aanwijzing Nationaal Landschap;
- leefbaarheid en welzijn;
- gebiedsgericht landbouwbeleid: behoud extensieve grondgebonden melkveehouderij en fruitteelt;
- toerisme en recreatie: geen nieuwe, intensieve grootschalige voorzieningen;
- in goede banen leiden van het toeristisch-recreatieve verkeer: beperking doorgankelijkheid kwetsbare gebieden;
- versterking regionale samenwerking.

C. POL-herziening op onderdelen

Contourenbeleid Limburg.

De POL-herziening beoogt door flexibilisering van het contourenbeleid, meer ruimte te bieden voor (woning)bouwmogelijkheden. Centraal aandachtspunt bij dit alles is het streven naar een duurzame kwaliteitsverbetering door middel van ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering, zoals onder meer is opgenomen in de Nota Ruimte.

De belangrijkste voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden buiten de contouren is het realiseren van kwaliteit, zowel op de te ontwikkelen plek als in breder verband. Aantasting van het aanwezige basiskapitaal, bestaand uit de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, moet voorkomen worden.



Nieuwe ontwikkelingen buiten de contour dienen als tegenprestatie bij te dragen aan de verbetering van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur/Provinciale Ontwikkelingszone Groene waarden.



Bijlage 2: startnotitie Banholt

De startnotitie Banholt is als losse bijlage beschikbaar.



De milieu- en overige onderzoeken, zoals die met name voor de woningbouwlocatie Mheerderweg noord zijn uitgevoerd, zijn als losse bijlagen beschikbaar.

De uitgevoerde onderzoeken betreffen:

- Lichthinderonderzoek Banholt, projectcode r2211xx.marg;
- Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op het bouwvoorstel Mheerderweg Noord te Banholt als gevolg van twee nabij gelegen inrichtingen;
- Verkennend bodemonderzoek, op basis van de richtlijn NEN 5740, locatie Mheerderweg noord;
- Natuurtoets woonwijk Banholt;
- Verkennend archeologisch onderzoek, locatie Mheerderweg noord



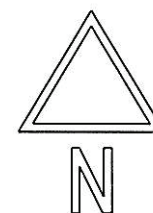
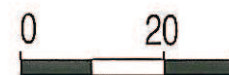




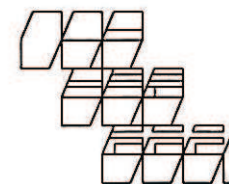
verkaveling
woningbouw
Mheerden
Banholt

gemeente
Margraten

schaal



24 oktober 2006







Inhoud

Het wettelijk kader

De te volgen procedure	1
------------------------	---

Vooroverleg

Watertoets	2
Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie	2
Uitkomsten vooroverleg	2

Inspraak

Inspraakverslag	3
Uitkomsten inspraak	3

Bijlagen

1. Reacties vooroverleg
2. Overleg artikel 10 Bro standpunt college
3. Eindverslag van de inspraak
bestemmingsplan Banholt







De te volgen procedure.

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en goedgekeurd plan, de volgende procedure, te weten:

- watertoets;
- wettelijk vooroverleg;
- inspraak;
- 1^e ter inzage legging (ontwerp);
- vaststelling door de raad;
- 2^e ter inzage legging (vastgesteld plan);
- goedkeuring door GS;
- 3^e ter inzage legging (goedgekeurd plan);

1 procedure

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) dan wel bedenkingen (bij GS) omtrent het bestemmingsplan kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt.

Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.



Watertoets.

In het kader van de watertoets is het concept bestemmingsplan Banholt d.d. 2 juli 2004 toegezonden aan het watertoetsloket Roer en Overmaas. Bij brief d.d. 14 oktober is in vervolg daarop het wateradvies van de gezamenlijke waterbeheerders ontvangen. In het advies worden enkele opmerkingen ter aanvulling van de waterparagraaf en ten aanzien van de waterhuishouding in de uitbreidingslocatie Mheerderweg noord gemaakt. In onderhavig bestemmingsplan is aan deze opmerkingen tegemoet gekomen.

Daarnaast vraagt het waterschap in een vroegtijdig stadium bij de verdere uitwerking van het verkavelingsvoorstel te worden betrokken. Aan dit verzoek is door de gemeente Margraten vervolg gegeven.

Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie.

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de WRO hebben zijn, conform de provinciale organisatie, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het regulier provinciaal overleg (PCGP).

De nutsbedrijven zijn aangeschreven teneinde hen in de gelegenheid te stellen de afzonderlijke belangen aan te geven. De belangen zijn vervolgens middels de voorschriften beschermd.

Uitkomsten vooroverleg.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door een 10-tal instanties, waarbij de helft aangeeft geen opmerkingen bij het plan te hebben. Tot deze instanties behoort de PCGP, die het plan heeft behandeld in de vergadering van 6 april 2005. De reacties van de PCGP en de overige instanties zijn als bijlage 1. bijgevoegd. Het standpunt van Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de reacties is als bijlage 2. bijgevoegd. Het bestemmingsplan is conform dit standpunt aangepast.



Inspraakverslag.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 6 januari tot en met 2 februari 2005. Binnen die periode is op 18 januari 2005 een informatie- en inspraakavond gehouden. Van de inspraak is door Burgemeester en Wethouders een eindverslag vastgesteld. Dit eindverslag is als bijlage 3. bijgevoegd.

Uitkomsten inspraak.

Naar aanleiding van de inspraak zijn in het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aangebracht:

- de drie aanwezige wooneenheden bij de woning Bredeweg 6 zijn op de plankaart vastgelegd;
- in de toelichting is de afwijking van de contour om Banholt nader onderbouwd (zoals ook gevraagd door de PCGP);
- de natuurwaarden in en om Banholt en ter plaatse van de locatie Mheerderweg noord zijn nader onderzocht en beschreven;
- de harmoniezaal aan Bredeweg 25 is van een uitbreidingsmogelijkheid met 2 m aan de achterzijde voorzien;
- de parkeerplaats bij de starterswoningen op de locatie Mheerderweg noord is niet langer grenzend aan de achtertuinen van bestaande woningen gesitueerd.



