



project:

**bestemmingsplan
Buitengebied 2009**

**“plateau op
hoog niveau”**

toelichting

status:

vastgesteld

datum:

19 mei 2009

projectnummer:

Margraten PS0004

auteur:

Joop van Kempen



Inhoud

1. Een nieuw bestemmingsplan Buitengebied

1.1.	Buitengebied aan veranderingen onderhevig	1
1.2.	Beleid ondersteund door provincie en regio	1
1.3.	10-jaarlijkse herziening	1
1.4.	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5.	Plangrens	3
1.6.	Leeswijzer	4

2. Onderzoek opgezet vanuit lagenbenadering

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

3. Onderste laag weer zichtbaar

3.1.	Onderste laag basis voor onderverdeling buitengebied	8
3.2.	Onderste laag (bodemsamenstelling/- waterhuishouding) toetsingskader voor toelaatbaarheid activiteiten	9
3.3.	Te beschermen waarden uit de onderste laag (bodemsamenstelling/waterhuishouding)	9

4. Ecologische structuur versterken

4.1.	Natuurwaarden op steilere hellingen	13
4.2.	Ecologische structuur versterken	14



5. Landschap en cultuurhistorie, basis voor omgevingskwaliteit

5.1. Authentiek cultuurlandschap, een gewaardeerd aanzicht	16
5.2. Omgevingskwaliteit op basis van onderste laag	16
5.3. Nationaal Landschap Heuvelland	17
5.4. Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	18
5.5. Landschappelijke inpassing onderdeel van verbeterde omgevingskwaliteit	20

6. Duurzaam nieuw evenwicht

6.1. Verstoord evenwicht	24
6.2. Duurzaam nieuw evenwicht creëren	24
6.3. Evenwicht met ruimte voor natuur, landbouw en recreatie	25

7. Agrarische bedrijvigheid verduurzamen: grondgebonden en verbreed

7.1. Agrarische bedrijfsactiviteiten: vooral gemengde bedrijven en akkerbouwbedrijven	29
7.2. Toekomstperspectief verder verbeteren	29
7.3. Agrarische bouwblokken binnen gemeente in aantal en omvang handhaven	31

8. Recreatie en toerisme, in teken van natuur- en landschapsbeleving

8.1. Toenemend belang recreatieve voorzieningen	34
8.2. Recreatieve samenhang en verdere mogelijkheden vergroten, afgestemd op de onderste laag	35
8.3. Vestigingsmogelijkheden lokale toeristisch-recreatieve ontwikkelingen	35
8.4. Recreatieve ontsluitingsstructuur	37



9. Verbreding werkgelegenheid en leefbaarheid

9.1.	Maatschappelijke context is leefbaarheid	39
9.2.	In buitengebied (nog) overwegend agrarische bedrijven	39
9.3.	Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing	40
9.4.	Vrijkomende KloosterBebouwing	40
9.5.	Plattelandsvernieuwing: streven naar ketenbenadering	41
9.6.	Een leefbare woonomgeving	42
9.7.	Beleidsuitgangspunten	43

10. Burgerwoningen in het buitengebied

10.1.	Het buitengebied, geen uitbreidingsgebied	46
10.2.	Burgerwoningen, comfort en Levensloopbestendig als uitgangspunt	46

11. Plaats voor water

11.1.	Watertoets	48
11.2.	Veiligheid en wateroverlast	48
11.3.	Adequate watervoorziening	49
11.4.	Natuurlijke watersystemen	50
11.5.	Waterkwaliteit	51
11.6.	Waterbeleving	52
11.7.	Grondwater	52
11.8.	Erosie	53
11.9.	Overleg waterbeheerder	54
11.10.	Wateradvies	54

12. Milieu als randvoorwaarde

12.1.	Milieutoets	55
12.2.	Milieubeschermingsgebieden	55
12.3.	Geluid	57
12.4.	Geur	57
12.5.	Lucht	58
12.6.	Externe veiligheid	59
12.7.	Bodem	60
12.8.	Onderaardse gangenstelsels	61



13. Gemeentelijk beleid

13.1. Inleiding	62
13.2. Vastleggen ander (flankerend) beleid	63
13.3. Juridische consequentie van dit hoofdstuk	63
13.4. De beleidsterreinen	64
13.5. Algemeen	64
13.6. Differentiatie in agrarisch gebruik: A en AW	65
13.7. A/AW: duurzaam agrarisch grondgebruik	66
13.8. A/AW: teeltondersteuning	67
13.9. A/AW: medegebruik agrarische gronden	67
13.10.A: landschappelijke waarden-openheid	68
13.11.AW: landschappelijke en natuurlijke waarden	68
13.12.N: hoogste beschermingsgraad	70
13.13.N-K: groeve	71
13.14.A-B: omvang agrarische bouwkvael	72
13.15.A-B: bedrijfsvoering	73
13.16.A-B: BOM+	74
13.17.A-B: niet-agrarische activiteiten	74
13.18.A-PH: paardenhouderijen afzonderlijk bestemd	76
13.19.GD-VAB: doelmatig hergebruik en omgevingsverbetering	76
13.20. Ruimte voor Ruimte	78
13.21.R: recreatie	79
13.22.R-G: golfaccommodatie	81
13.23.W: wonen	81
13.24.W-CO: wonen-cultuur en ontspanning	83
13.25.M: maatschappelijk	84
13.26.M-JV: jeugdzorg en volwassenenopvang	85
13.27.GD-VKB: vrijkomende kloosterbebouwing	85
13.28.H: horeca	87
13.29.B: bedrijf	88
13.30.G/M-BG: groenvoorzieningen en begraafplaatsen	88
13.31.WA: water	89
13.32.V: verkeer	90
13.33.B-NU: leidingen en nutsvoorzieningen	90



**14.Toetsing aan provinciaal en
gemeentelijk beleid**

14.1. Het POL als toetsingskader	91
14.2. Overzicht BOM+aanvragen	92
14.3. Toets aan gemeentelijk beleidskader	95
14.4. De aansluiting op de omgeving	95

15.Haalbaarheid

15.1. Economische uitvoerbaarheid	96
15.2. Grondexploitatieplan	97
15.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	97

16.Handhaving

16.1. Illegale situaties	99
16.2. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen	101
16.3. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan	101
16.4. Aanschrijvingen	102





- 1 overzichtskaart
- gemeente Margraten



1. Een nieuw bestemmingsplan Buitengebied

1.1. Buitengebied aan veranderingen onderhevig.

Momenteel vinden veel veranderingen plaats in het buitengebied. Dit komt zowel door veranderingen in de agrarische sector zelf, als ook door de veranderende opvattingen over de betekenis van het buitengebied voor de samenleving. Daarbij valt te denken aan de minder vanzelfsprekend wordende bedrijfsopvolging, de moeilijkheid om een rendabel bedrijf te voeren en de claims die van diverse zijden op het buitengebied worden gelegd. Voorbeelden van claims tot medegebruik zijn de uitdijende woningbouw en de uitbreiding van bedrijventerreinen, de natuur/ecologie, het milieu, de recreatie, de cultuurhistorie en de waterhuishouding.

Op dit moment is landelijk al zo'n 40% van het buitengebied onttrokken aan het oorspronkelijk agrarisch gebruik. Dit baart ook het gemeentebestuur van Margraten zorgen. De landelijke rust, de karakteristieke inrichting en gebiedsomvang verdwijnen zienderogen. Vandaar het warme pleidooi voor de verfijnde hoofdstructuur met het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) als leidraad.

1.2. Beleid ondersteund door provincie en regio.

Het gemeentebestuur staat niet alleen in haar beleid. Het Rijk heeft in haar beleid de regio aangeduid als Nationaal Landschap. De provincie Limburg geeft al belangrijke voorzetten voor dit beleid in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), zoals in 2006 nog geactualiseerd. De structuur van het buitengebied is vastgelegd in onder andere de 'groene waarden'. Deze groene waarden dienen als belangrijke basis voor de verdere inrichting en het gebruik van het buitengebied. Door de gemeente Margraten is deze basis verder uitgewerkt in het op 3 maart 2009 vastgestelde LOP voor de gemeente Margraten.



1



2

- 1 impressie buitengebied
- 2 Provinciaal
Omgevingsplan Limburg





1.3. 10-jaarlijkse herziening.

Door de gemeentelijke inspanning om een nieuw bestemmingsplan buitengebied op te stellen voldoet de gemeente tevens aan de wettelijke verplichting tot 10-jaarlijkse herziening (het huidige plan dateert uit 1996 met herzieningen in 2001 en 2003).

1.4. Vigerende bestemmingsplannen.

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

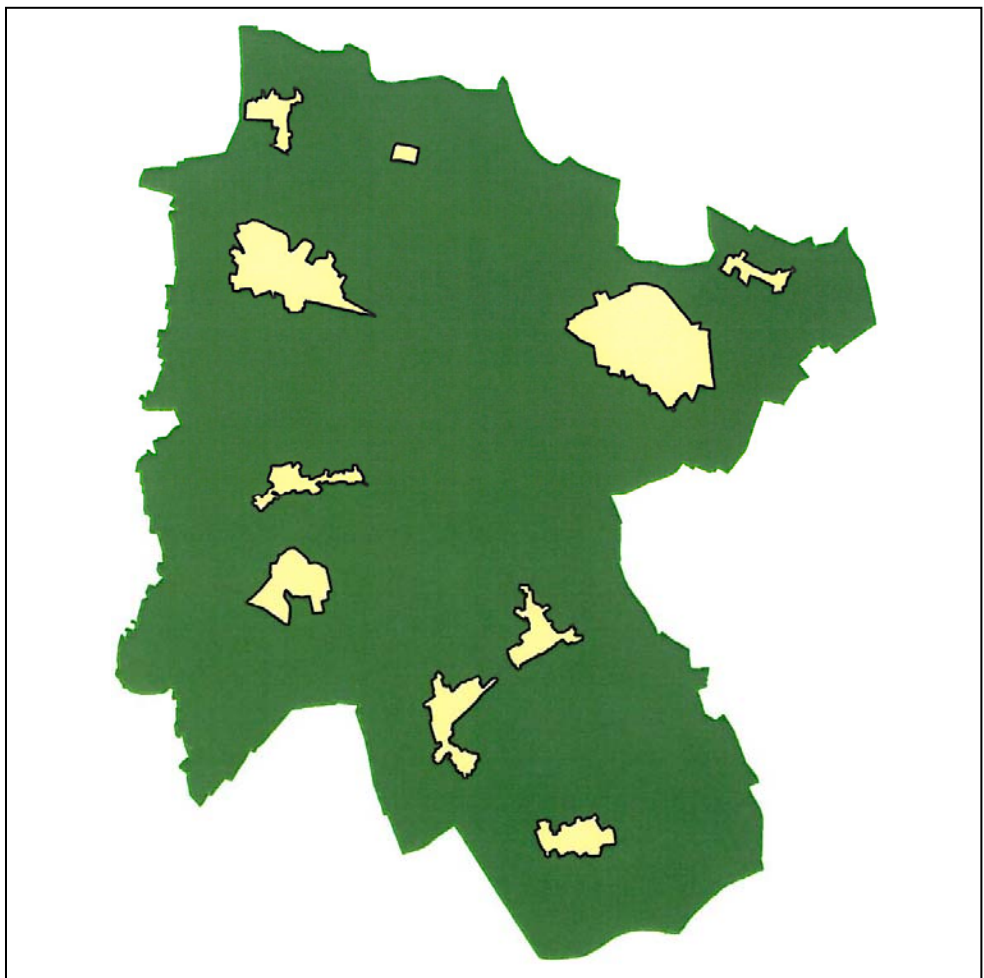
- Witte Vlekken,
door de raad vastgesteld d.d. 19 maart 1994,
door G.S. goedgekeurd d.d. 25 oktober 1994,
uitspraak Raad van State d.d. 21 juli 1997;
- Herziening Witte Vlekken,
door de raad vastgesteld d.d. 25 november 1997,
door G.S. goedgekeurd d.d. 23 juni 1998;
- Buitengebied 1996,
door de raad vastgesteld d.d. 21 juli 1998,
door G.S. goedgekeurd d.d. 2 maart 1999;
- Golfbaan Backerbosch,
door de raad vastgesteld d.d. 31 oktober 2000,
door G.S. goedgekeurd d.d. 29 mei 2001;
- Buitengebied 1996, herziening 2001,
door de raad vastgesteld d.d. 12 maart 2002,
door G.S. goedgekeurd d.d. 29 oktober 2002 ;
- Buitengebied 1996, herziening 2003,
door de raad vastgesteld d.d. 6 juli 2004,
door G.S. goedgekeurd d.d. 22 februari 2005.

1 impressie buitengebied

1.5. Plangrens.

Het plangebied betreft het gehele grondgebied van de gemeente Margraten, met uitzondering van de kernen Bemelen, Margraten, Scheulder, Banholt, Noorbeek,





Mheer, Sint Geertruid, Eckelrade en Cadier en Keer, inclusief de daarbij gelegen toekomstige uitbreidingen en bedrijventerreinen. De uitbreiding van de groeve 't Rooth en de Ruimte voor Ruimte-locatie in Honthem zijn eveneens in een afzonderlijk plan geregeld.

1 plangebied

De plangrenzen rond genoemde kernen wijken op diverse plaatsen af van de op basis van het contourenbeleid van de provincie Limburg om die kernen getrokken 'rode contouren'. De gemeente Margraten regelt bij voorkeur de bebouwing, deel uitmakende van de kernen in één afzonderlijk bestemmingsplan per kern, ongeacht of de bebouwing naar het oordeel van de provincie in het buitengebied (buiten de rode contour) of de kern is gelegen. In de ogen van de gemeente en de inwoners van de betreffende kernen is steeds sprake van één bebouwingskern.



In het verleden is dit standpunt ook punt van overleg geweest met de provincie Limburg. Dit heeft geresulteerd in afspraken (d.d. 29 oktober 1999, 9 februari 2000 en 27 november 2000) over de plangrenzen tussen het bestemmingsplan buitengebied en de bestemmingsplannen voor de diverse kernen. De plangrenzen van het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied 2009 zijn overeenkomstig de destijds gemaakte afspraken vastgelegd.

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

1.6. Leeswijzer.

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

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

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

- 3** het belang van de onderste laag (de ondergrond);
- 4** de versterking van de ecologische structuur;
- 5** de omgevingskwaliteit bepaald door landschap en cultuurhistorie;
- 6** duurzaam evenwicht tussen natuur, landbouw en recreatie;
- 7** de verduurzaming van de agrarische bedrijven;
- 8** recreatie en toerisme op basis van natuur- en landschapsbeleving;



- 9 doelmatig hergebruik van vrijkomende bebouwing in combinatie met ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
10 burgerbewoning.

In de **hoofdstukken 11 en 12** wordt ingegaan op relevante aspecten van water respectievelijk milieu. De daartoe geïnterpreteerde gegevens zijn in het deel 'verantwoording' na te lezen.

Hoofdstuk 13 geeft een overzicht van het beleid, zoals de gemeente dit voorstaat met betrekking tot het buitengebied. In de hoofdstuk wordt enerzijds het beleid voortkomende uit en geregeld in dit bestemmingsplan beschreven, anderzijds wordt het flankerend beleid aangestipt, dat de gemeente ter beschikking staat om zaken in het buitengebied te regelen.

Afsluitend wordt in de **hoofdstukken 14, 15 en 16** ingegaan op de verhouding van het bestemmingsplan tot het van toepassing zijnde provinciale en gemeentelijke beleid, de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en handhavingaspecten.

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

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

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

De eigenlijke regelingen van de bestemmingen in het buitengebied zijn vastgelegd in het deel '**regels**' (voorheen de voorschriften) en op de plankaarten en de daarbij behorende kaartuitsneden.

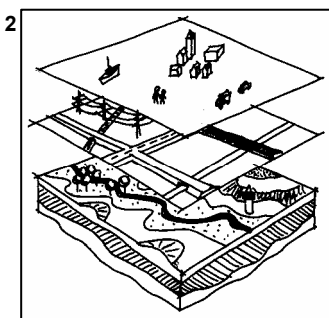


2. Onderzoek opgezet vanuit lagenbenadering



2.1. Onderzoek actuele situatie.

Het deel 'verantwoording' van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 bevat de resultaten van het onderzoek. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek noodzakelijk naar de bestaande toestand, alsmede naar mogelijke en gewenste ontwikkelingen.



2.2. Lagenbenadering:

bestaande situatie per laag.

De bestaande toestand is beschreven aan de hand van de lagenbenadering. Deze benadering gaat uit van drie lagen. De onderste laag is de **ondergrond** en wordt gevormd door de bodemtypologie, het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het grote belang van de onderste laag hangt samen met de lange reproductietijd (feitelijk: de onvervangbaarheid) van deze waarden en systemen. De tweede laag wordt gevormd door de **infrastructuur**. Deze laag omvat de belangrijke weg- en waterverbindingen, die bepalend zijn voor de ontsluiting en daarmee de bereikbaarheid binnen het buitengebied.

De derde laag en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, ook wel de **occupatie** genoemd. De eerste twee lagen zijn in de lagenbenadering sturend en structurend voor de bovenste laag. Deze lagen bepalen waar en vooral ook op welke wijze ruimtelijke ontwikkelingen het meest logisch, zonder ingrijpende aanpassingen in de onderliggende lagen, kunnen plaatsvinden. De derde laag vormt hiervan de weerslag tot nu toe.

2.3. Relevant beleid als kader.

Naast de bestaande situatie is ook het relevant beleid, waarin de diverse overheden aangeven hoe het ruimtegebruik zich in de toekomst verder zou kunnen of mogen ontwikkelen, onderzocht. Dit op rijks-, provinciaal, regionaal en ook gemeentelijk niveau vastgelegde beleid vormt het kader voor de in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 op te nemen ontwikkelingen.

1 impressie buitengebied

2 lagenbenadering





1

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

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

Richtinggevend voor het gemeentelijk beleid voor het buitengebied zijn de Notitie uitgangspunten nieuw bestemmingsplan Buitengebied en de door de raad op 20 maart 2007 geaccordeerde Startnotitie bestemmingsplan Buitengebied. Daarnaast is ook het Landschapontwikkelingsplan (LOP) en de daarin vastgelegde structuur van het grondgebied van de gemeente Margraten medebepalend.

1 impressie buitengebied

2.4. Actuele wet- en regelgeving van toepassing.

Tot slot is ook de van toepassing zijnde wet- en regelgeving onderzocht. De hieruit af te leiden beperkingen zijn medebepalend voor de inhoud van het bestemmingsplan Buitengebied 2009. In het plan en de regels zijn derhalve regelingen opgenomen ten aanzien van de zonering rond infrastructuur, alsmede de verder met milieu en water samenhangende aspecten.



3. Onderste laag weer zichtbaar



3.1. Onderste laag basis voor onderverdeling buitengebied.

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

- de beboste plateaurand aan de westzijde;
- de vlakkere, meer open plateaus;
- de deels beboste en van kleine landschapselementen voorziene beek- en droogdalen, die de plateaus doorsnijden.

- 1 impressie buitengebied
2 idem

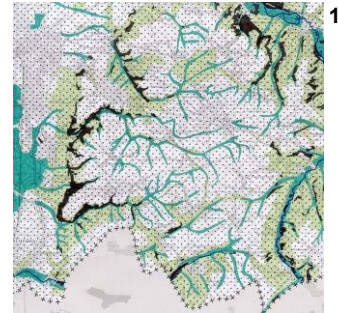
Aldus is sprake van een oost-west gerichte structuur van groenblauwe aders, die het verder agrarische buitengebied doorsnijden. De groenblauwe dooradering betreft van noord tot zuid de beek- of droogdalcomplexen van de Grubbe/Sibbersloot, Termaardergrub, Herkenradergrub, Horstergrub en Noor. Aan de westzijde worden de groenblauwe aders deels met elkaar verbonden door de groene plateaurand (Savelsbos).



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

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

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



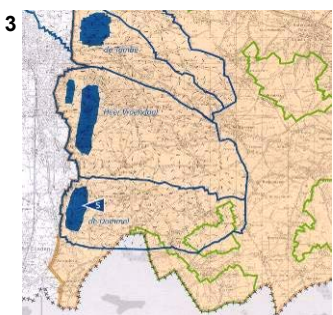
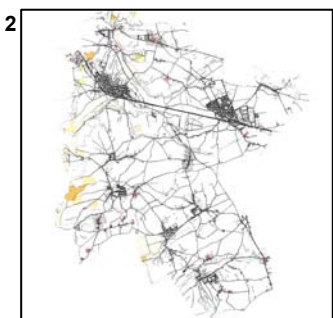
3.3. Te beschermen waarden uit de onderste laag (bodemsamenstelling/waterhuishouding).

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

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

- 1 hydrologisch gevoelig Gebied (zwart)
- 2 erosiekaart Margraten waterschap Roer en Overmaas
- 3 bestaande en te realiseren natuurgebieden (Natura 2000)





- 1 kleine landschaps-
elementen (uitsnede)
- 2 archeologisch en
cultuurhistorisch
waardevolle elementen
- 3 waterwin- (blauw) en
grondwater-
beschermingsgebieden
(blauw omlijnd)

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

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

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

De **kleine landschapselementen**, die geen deel uitmaken van bestaand natuurgebied (beschermd via de bestemming natuur) of van de aankleding van ontsluitingswegen (wegbermen, al dan niet met bomenrijen), vragen eveneens om bescherming. Veel van de oorspronkelijk aanwezige kleine landschapselementen zijn tengevolge van de schaalvergroting in met name de landbouw, samenhangende met de uitgevoerde herverkavelingen, verloren gegaan.





Handhaving van de nog resterende kleine landschapselementen is van wezenlijk belang voor de omgevingskwaliteit van het landschap van vooral de beekdalen en de hellingen.

Speciale aandacht vragen de hoogstamboomgaarden. Hierbij wordt gestreefd (conform Landschapsontwikkelingsplan (LOP), provinciaal beleid) naar concentratie bij historische bebouwing en historische dorpsranden.

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

1 impressie buitengebied

De grondwaterwinningen IJzeren Kuilen, De Tombe, Heer-Vroendaal en De Dommel vragen om bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Rond de puttenvelden van deze grondwaterwinningen is dan ook een **waterwin-** en een **grondwaterbeschermingsgebied** aangewezen, waarop de Provinciale Milieuverordening van toepassing is. Deze sluit bepaalde functies en handelingen binnen de aangewezen gebieden uit.



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

Regeling in bestemmingsplan.

- Onderste laag weer zichtbaar.

In de regels worden regelingen opgenomen, die het verder aantasten van de onderste laag tegen gaan (gebruiksregels, aanlegvergunningenstelsel).

- Aanwezige waarden beschermd.

Onafhankelijk van de uiteindelijke bestemmingen, die de gronden krijgen, wordt een extra bescherming opgenomen voor de gronden met bijzondere waarden. Door middel van dubbelbestemmingen worden extra regels opgenomen, die moeten voorkomen dat de aanwezige waarden worden aangetast of erger nog verloren gaan. Zo is voorzien in dubbelbestemmingen voor **erosie, beekdal, ecologie, cultuurhistorie en archeologie** en zijn aanduidingen voor **waterwin-/grond-waterbeschermingsgebied** en **bodembeschermingsgebied**. Daarnaast zijn ook vastgelegd de aanwezige **kleine landschapselementen**, voor zover geen deel uitmakend van natuurgebied of de wegaankleding.

Flankerend beleid.

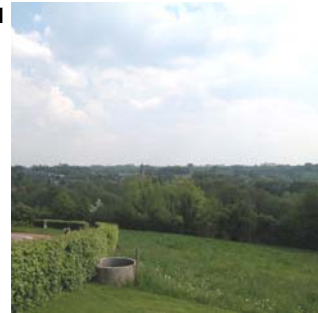
Om daadwerkelijk tot aanleg en meandering van watergangen te kunnen komen zullen afzonderlijke projecten moeten worden opgestart. In overleg met organisaties, als Rijkswaterstaat, het IKL, het Waterschap en grondeigenaren kan door deze projecten de kwaliteit van het buitengebied stukje bij beetje opgewaardeerd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



4. Ecologische structuur versterken



1



2

4.1. Natuurwaarden op steilere hellingen.

In het buitengebied concentreren de bestaande natuurwaarden zich op de steilere hellingen van:

- het Savelsbos;
- de diverse beek- en droogdalen.

Daarbuiten komen incidenteel natuurlijke waarden voor in:

- de kleine landschapselementen, zoals die verspreid over het buitengebied verder nog aanwezig zijn.

De ligging van de aanwezige Habitatrichtlijngebieden en Beschermde Natuurmonumenten sluit hierbij aan:

- Bemelerberg en Schiepersberg (rond Grubbe en Sibbersloot, inclusief Beschermde Natuurmonument 't Rooth);
- Savelsbos (rond Termaarder grub en Herkenrader grub);
- Noorbeemden en Hoogbos (rond Horstergrub respectievelijk Noor);
- Geuldal (uitlopers daarvan ten noorden en oosten van Scheulder).

De eerste 3 gebieden doorlopen thans de procedure tot aanwijzing als Natura 2000-gebied. Daarbij zijn

1 impressie buitengebied

2 idem





deels uitbreidingen van de gebieden voorzien. Tegen deze uitbreidingen is door de gemeente Margraten bezwaar aangetekend. In dit bestemmingsplan worden deze dan ook nog niet meegenomen.

4.2. Ecologische structuur versterken.

Handhaven van de natuur is alleen mogelijk als de bestaande versnippering wordt opgeheven door de realisering van een ecologische structuur, waarin bestaande natuurgebieden met elkaar verbonden worden. Ecologische ontwikkelings- en verbindingszones vormen in de nabije toekomst de voornaamste tastbare resultaten van de fijnmazigheid. De gemeente Margraten wil de aanwezige natuurwaarden verder versterken door:

- invulling te geven aan de ontwikkeling van de ecologische structuur, zoals die over de gemeente Margraten is gelegd, met een plateau, doorsneden door groenblauwe aders;
- versterking van de concentratie van hoogstamboomgaarden rond de kernen en gehuchten, enerzijds ter verbetering van de inpassing van kernen en bedrijventerreinen, anderzijds als onderdeel van gewenste ecologische verbindingen tussen de groenblauwe aders;
- vernatting, door meandering/renaturering van de beekdalen en door een extensief beheer op niet rendabele percelen.

1 impressie buitengebied

Leidend daarbij is de ontwikkeling van de landschapsstructuur, zoals die is voorzien in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP).

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





Regeling in bestemmingsplan.

- Bestaande natuur positief bestemd.

De bestaande natuurgebieden en gebieden deel uitmakende van de Habitatrichtlijngebieden en Beschermde Natuurgebieden krijgen de hoogste beschermingsgraad door deze te bestemmen tot **natuur**.

- Ruimte voor ecologische structuur.

Door de hiervoor genoemde ontwikkelingen wordt voortvarend invulling gegeven aan de ecologische structuur in de gemeente Margraten. Om te voorkomen dat latere invulling wordt bemoeilijkt door tussentijdse nieuwe andersoortige ontwikkelingen, is bescherming van de beoogde natuurgebieden of ecologische verbindingzones gewenst en in dit plan verzekerd binnen de dubbelbestemming **ecologie**.

Voorkomen moet worden dat onomkeerbare ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, die de realisering van de ecologische structuur frustreren. De daadwerkelijke verandering in nieuwe natuur wordt mogelijk gemaakt door middel van wijzigingsbevoegdheden.

Flankerend beleid.

De realisering van natuur zal alleen dan tot stand komen, als daarvoor de nodige middelen in de gemeentebegroting veilig gesteld worden, dan wel door het aangaan van beheersovereenkomsten, en/of door verwerving van de desbetreffende gronden door een natuurbeherende instantie. In het kader van het LOP zijn door de gemeente middelen gereserveerd, die ook zullen bijdragen aan de realisering van natuur.



- 1 impressie buitengebied
- 2 idem



5. Landschap en cultuurhistorie, basis voor omgevingskwaliteit



5.1. Authentiek cultuurlandschap, een gewaardeerd aanzicht.

Insteek bij nieuwe initiatieven is het terugbrengen van het cultuurlandschap qua beeldkwaliteit (en met BOM+, VORM), daar waar het verdwenen is, en het beschermen, daar waar nog aanwezig. Bij de planvorming voor nieuwe initiatieven worden oude topografische en kadastrale kaarten als inspiratiebron voor herinrichting gebruikt, mits het landschap nog aanknopingspunten biedt. De cultuurhistorische waarden en archeologische (verwachtings)waarden, zoals voor het gemeentelijke grondgebied vastgelegd op kaart, vormen eveneens waardevolle informatie.

Bij initiatieven aangaande de bestaande bebouwing in het buitengebied is het herstel van cultuurhistorie voorop te stellen. Om deze ambitie helder en begrijpelijk in te vullen dient per geval/initiatief een bebouwingsplan (streefbeeld), (erf)beplantingsplan en eventueel compensatieplan (BOM+, VORM) opgesteld te worden. De dorpsgezichten die als Beschermd Dorpsgezicht aangewezen zijn, worden overeenkomstig de wet planologisch beschermd. Het betreft in het buitengebied de dorpsgezichten van Moerslag, Bruisbosch, Gasthuis en de Wesch.

5.2. Omgevingskwaliteit op basis van de onderste laag.

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

De archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen worden gezien als belangrijke uitgangspunten bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de logica van het grondgebruik van het buitengebied, zoals die nog spreekt

- 1 impressie buitengebied
- 2 idem



uit de uit het verleden bewaard gebleven structuren van verkaveling en paden en wegen.

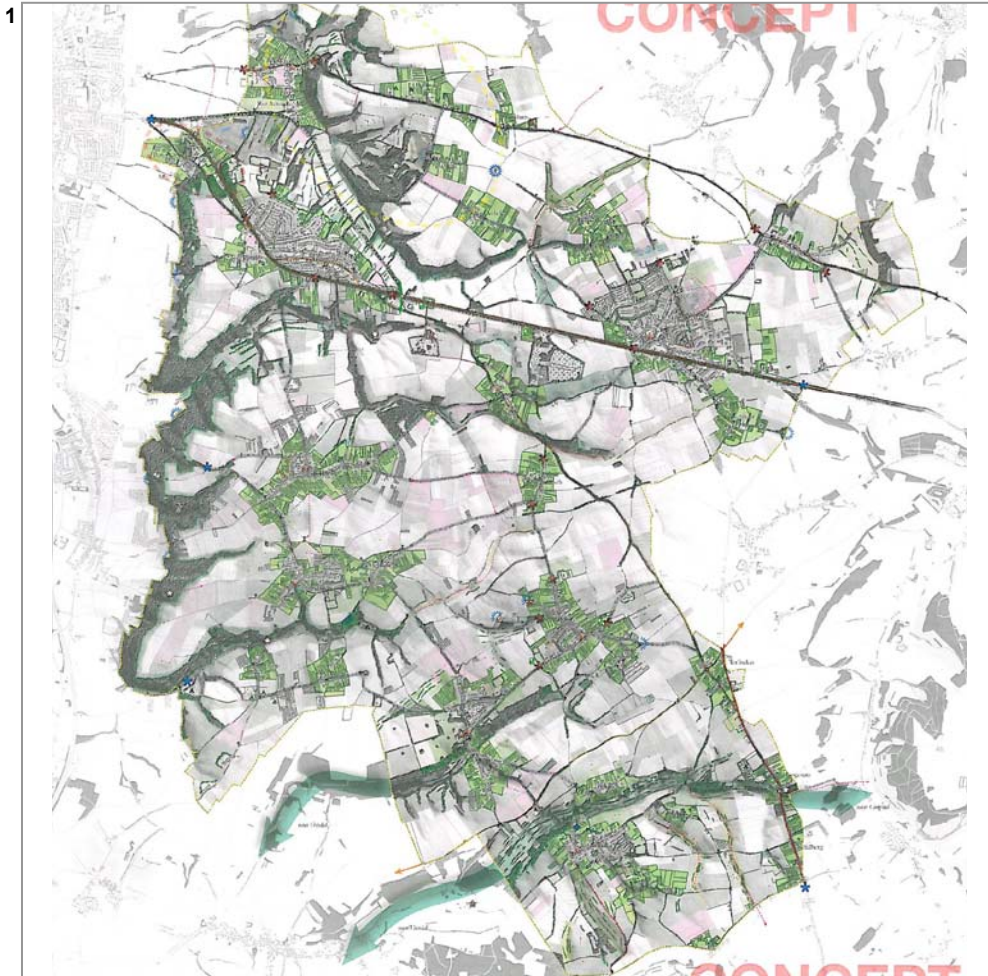
5.3. Nationaal Landschap Heuvelland.

De gemeente Margraten onderschrijft de kernkwaliteiten, die hebben geleid tot de aanwijzing van het Heuvelland als Nationaal Landschap. Het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en het reliëf zijn belangrijke te behouden kwaliteiten. In het door de gemeente recent opgestelde Landschapsontwikkelingsplan (LOP) zijn de aanwezige kwaliteiten verder uitgewerkt. Enerzijds zijn hierin de aanwezige kwaliteiten gedetailleerd in beeld gebracht, anderzijds is aangegeven op welke wijze deze kwaliteiten voor de toekomst behouden en verder uitgebouwd kunnen worden.

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

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





1 Landschaps-
ontwikkelingsplan

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

5.4. Landschapsontwikkelingplan (LOP).

Het Landschapsontwikkelingplan voor Margraten voorziet in grote lijnen in:

- het versterken van de groenblauwe dooradering van het buitengebied, enerzijds door de aanleg van nieuw bos, anderzijds door de inzet van kleine landschapselementen als graften en holle wegen;
- het behouden van de openheid in de zones tussen de groenblauwe dooradering, ten behoeve van het behoud van de door- en uitzichten over de plateaus;



- het stimuleren van de landschappelijke inpassing van de kernen, door de aanleg van hoogstamfruit, hagen en andere opgaande landschapselementen rond de kernen.

De ontwikkeling van nieuw bos wordt met name ingezet ter versterking van de Habitatrichtlijn-gebieden. Nieuw bos wordt ingezet om ontbrekende schakels aan te vullen en bestaande schakels een meer robuust karakter te geven. Daarnaast worden mantel- en zoomvegetaties toegevoegd, om een natuurlijker overgang van bos- naar agrarisch gebied te bewerkstelligen.

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

Een belangrijk aspect bij de verbetering van de omgevingskwaliteit vormt de inpassing van de aanwezige bebouwing en bouwwerken in het landschap. Van oudsher was in het buitengebied sprake van een vanzelfsprekende inpassing van de veelal kleinschalige bebouwing in het landschap door middel van boomgaarden, hagen, singels voor geriefhout en hagen. Bij de bebouwingsvormen van de afgelopen decennia is deze vanzelfsprekende inpassing, waaronder ook erfbeplanting, verloren gegaan. Gevolg daarvan is een landschap, dat op diverse plaatsen door kwalitatief weinig tot de verbeelding sprekende bebouwing wordt ontsierd. Door rond de kernen zones met hoogstamfruitboomgaarden omzoomd met hagen te creëren, wordt de inpassing van een groot deel van deze bebouwing alsnog landschappelijk ingepast.



1



2

- 1 impressie buitengebied
- 2 idem



Ten behoeve van het behoud van de openheid, wordt op diverse plaatsen in het buitengebied juist afgezien van het toevoegen van bos of kleine landschapselementen. Aldus wordt een gebiedsdifferentiatie bewerkstelligd, die weer aansluit bij de oorspronkelijke differentiatie in open plateaus en dichter begroeide hellingen en beek- en droogdalen.

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

Deze zones komen overeen met de concentratiegebieden hoogstamboomgaarden uit het LOP. Kleinschalige bouwwerken mogen hier worden opgericht onder de voorwaarde dat compensatie van verloren gaande waarden plaatsvindt in de vorm van de aanleg van hoogstamboomgaarden of andere kleine landschapselementen, passend binnen de landschapskarakteristiek, zoals beschreven in het LOP. Daardoor is sprake van een win-win situatie. Er kan tegemoet gekomen worden aan de bestaande behoefte, terwijl tegelijkertijd wordt gewerkt aan de verwezenlijking van het LOP. Om een onaanvaardbare verstening tegen te gaan worden aan de regeling de voorwaarden verbonden, dat de betreffende gebouwen slechts mogen worden opgericht op bouwpercelen met een grootte van ten minste 1 ha en dat daarbij het oppervlak van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 12 m².

5.5. Landschappelijke inpassing onderdeel van verbeterde omgevingskwaliteit.

Wat betreft de landschappelijke inpassing van bebouwing, wordt aangesloten bij het BOM+ en VORM-beleid van de provincie Limburg. In het kort komt dit erop neer dat nog slechts medewerking aan uitbreiding van de vigerende bouwmogelijkheden wordt verleend of aan nieuwe bouwmogelijkheden, als dit gepaard gaat met een verbe-



tering van de ruimtelijke kwaliteit, i.c. de omgevingskwaliteit. Veelal zal dit betekenen dat sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing van het bebouwingscomplex in de omgeving.

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

Een vergelijkbare regeling betreft de Rood voor Groen-regeling. Deze maakt de ontwikkeling van een landgoed (bebouwing in het buitengebied) mogelijk, in ruil voor de ontwikkeling van natuur en landschap in de vorm van een grotendeels openbaar toegankelijk landgoed.

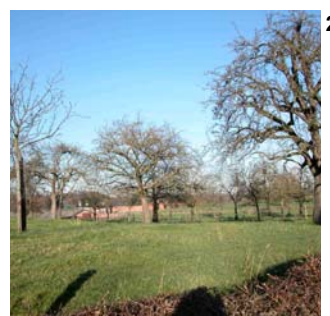
In gevallen waarin compensatie van natuur- en landschapswaarden aan de orde is zal naast de gevraagde ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van landschapsinrichting ook aan de natuurcompensatieregeling van de provincie Limburg moeten worden voldaan. In deze regeling wordt de aantasting van de natuurwaarden tengevolge van een project gekapitaliseerd. Met dit kapitaal worden de verloren gaande natuurwaarden elders weer opnieuw gerealiseerd.

Regeling in bestemmingsplan.

- Landschap en cultuurhistorie beschermd.

De bescherming van het landschap, voor zover betrekking hebbend op de kleine landschapselementen (inclusief hoogstamboomgaarden), vindt plaats door de thans aanwezige kleine landschapselementen vast te leggen op kaart (zie kaartbijlage 'kleine landschapselementen' (Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur, 2008)).

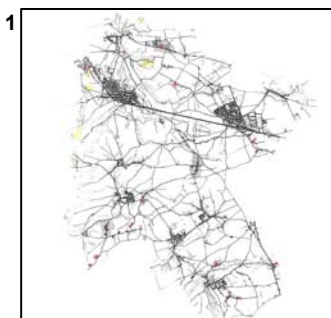
Daaraan gekoppelde regels van de dubbelbestemming **landschapselement** moeten voorkomen, dat de kleine landschapselementen verloren gaan (aanlegvergunningstelsel). De aanleg van nieuwe kleine landschapselementen is (juridisch) mogelijk in het kader van erosiebestrijding en de ontwikkeling van de ecologische struc-



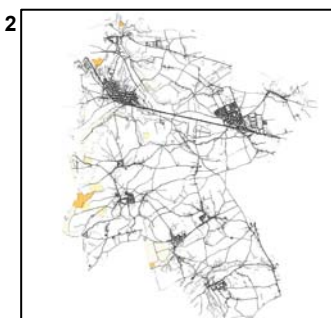
1 impressie buitengebied

2 idem





tuur (bij voorkeur), mits het betreft locaties die daartoe zijn aangewezen in het landschapsontwikkelingsplan. De voorgestelde maatregelen zijn niet alleen bevorderlijk voor de omgevingskwaliteit, maar dragen en passant ook bij aan de bestrijding van de erosie (terugbrengen kleine landschapselementen) en betekenen een stimulans voor recreatie en toerisme, welke immers grotendeels op de landschapsbeleving gericht zijn.



Voor de landschappelijke inpassing van bebouwing en andere bouwwerken, conform de BOM+ regeling, worden in de regels voorwaarden aan ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden toegevoegd en nadere eisen opgenomen binnen de bestemmingen die uitbreiding van de bouw mogelijkheden mogelijk maken. De regeling ruimte-voor-ruimte wordt verwerkt in een wijzigingsbevoegdheid, die het mogelijk maakt bestemmingen te wijzigen in een woonbestemming, als aan de met de provinciale regeling samenhangende kwalitatieve voorwaarden is voldaan.

In de behoefte aan kleinschalige bouwwerken ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik kan worden voorzien door middel van een ontheffingsbevoegdheid binnen de agrarische bestemmingen. Binnen de zones met concentraties van hoogstamboomgaarden rond de kernen en gehuchten uit het LOP kan de realisering van kleine (oppervlak maximaal 12 m², goothoogte maximaal 2,5 m, bouwhoogte maximaal 3,5 m) bouwwerken toegestaan worden, mits deze voldoen aan eisen van Welstand en in afdoende compensatie en inpassing (hoogstamboomgaard, kleine landschapselementen) wordt voorzien.

- 1 cultuurhistorische waarden
- 2 archeologische waarden

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



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

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

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

Flankerend beleid.

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

Deze fysieke omgevingsverbetering kan meeliften met de beoogde omgevingsverbetering op milieugebied. Kwalificeerbare milieueffecten op het gebied van geur, stof, gevaar, geluid, bodem, lucht, verkeer en dergelijke, moeten per saldo verbeteren. Om dit te kunnen bepalen worden de oude en nieuwe milieusituatie naast elkaar gelegd.



6. Duurzaam nieuw evenwicht



6.1. Verstoord evenwicht.

Het evenwicht in het buitengebied van Margraten tussen agrarisch gebied (A), agrarisch gebied met waarden (AW) en natuurgebied (N) is plaatselijk verstoord geraakt:

- natuurgebieden zijn van elkaar geïsoleerd geraakt;
- grenzend aan/binnen de natuurgebieden hebben zich enkele niet-agrarische/recreatieve functies ontwikkeld (golfterrein, campings/bungalowparken, sportvoorzieningen);
- agrarische gebieden op de glooiingen en op de hellingen van beek- en droogdalen geven geen optimale opbrengst en verliezen hun functie.

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

6.2. Duurzaam nieuw evenwicht creëren.

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

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

1 impressie buitengebied

2 idem





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

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

6.3. Evenwicht met ruimte voor natuur, landbouw en recreatie.

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

- het opstellen van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een eerste stap om te komen tot een op de onderste laag gebaseerde inrichting van het buitengebied;
- overeenkomstig de conform het LOP gewenste plaatselijke openheid, verdichting met kleine landschapselementen en aanvulling van bos, zijn binnen het buitengebied de gebieden aan te geven met ruimte voor de pure landbouwgebieden, ruimte voor landbouwgebieden in samenhang met natuur/landschap/recreatie en ruimte voor natuurontwikkeling (aanleg bos);

1 impressie buitengebied



- in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied was het onderscheid tussen A-gebieden en AW-gebieden reeds op deze uitgangspunten gebaseerd. Er is momenteel geen aanleiding het onderscheid te herzien;

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

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

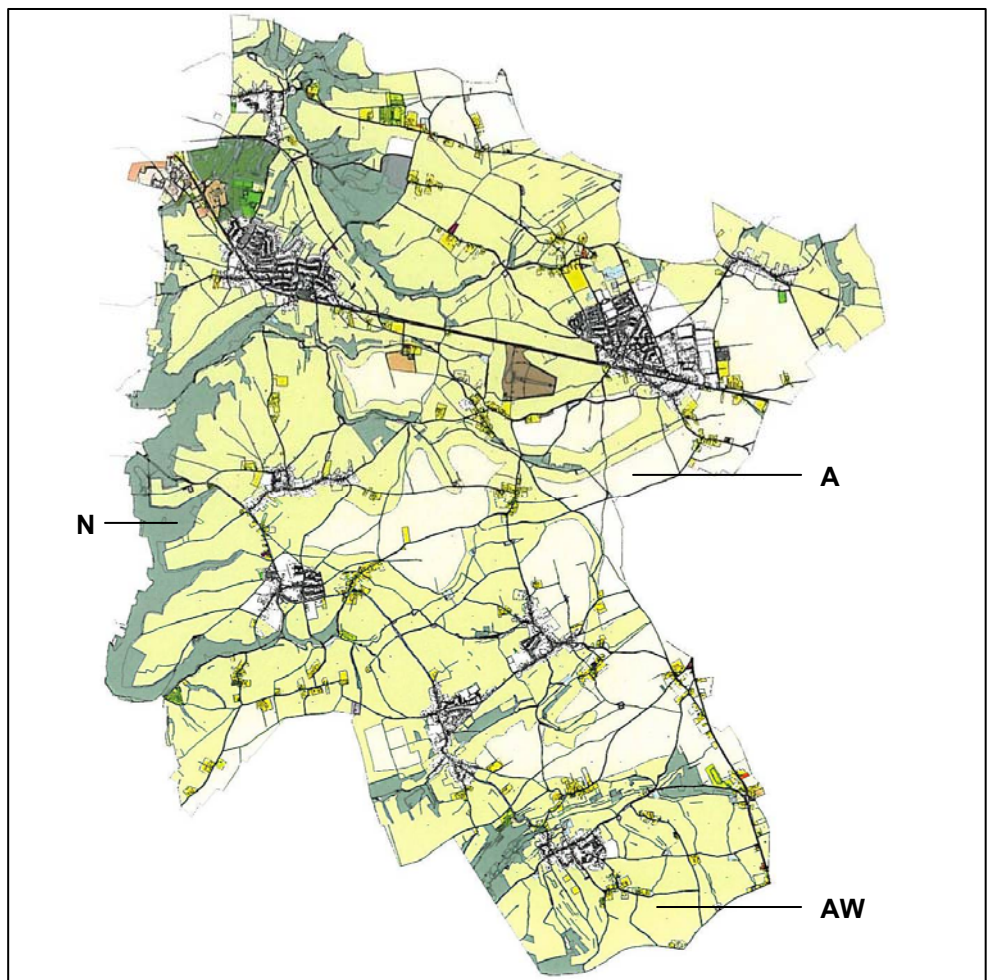
Echter ook wordt ruimte gelaten voor het hobbymatig telen van gewassen en houden van dieren.

Het nieuwe evenwicht leidt tot een structuurbeeld opgebouwd uit in grote lijnen 3 gebieden:

- bos-/natuurgebied op de plateaurand: Savelsbos, en ter plaatse van de aanwezige beek- en droogdalen;
- een kleinschaliger agrarisch gebied rondom de voorgaande gebieden, dat de overgang vormt naar de pure agrarische gebieden;
- een grootschalig, vrij vlak en open agrarisch gebied, met alle ruimte voor de landbouw.

Per saldo is het oppervlak van het grootschalig agrarisch gebied binnen Margraten relatief klein. Er zijn relatief weinig agrarische gronden, die zonder al te veel beperkingen vanuit natuur en landschap voor agrarisch gebruik kunnen worden ingezet. De groenblauwe dooradering is dermate fijnmazig, dat op veel plaatsen de aansluitende kleinschalige agrarische gebieden elkaar raken en geen ruimte laten voor agrarisch gebied met een grootschaliger karakter.





Dergelijke gebieden worden dan ook voornamelijk aan de oostzijde van de gemeente aangetroffen, tot waar een aantal van de groenblauwe aders niet reikt en dus sprake is van een grofmaziger dooradering. Deze laat wel de ruimte voor het aanduiden van agrarische gebieden met een grootschaliger karakter.

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

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





Regeling in het bestemmingsplan.

- Bestemmingen N, AW, A.

Over het buitengebied worden vanuit duurzaamheids-overwegingen 3 hoofdbestemmingen gelegd. De bestemming **natuur (N)** wordt over de bestaande natuurgebieden en gebieden, waarbinnen natuurontwikkeling verzekerd is (Natura2000gebieden), gelegd.

De bestemming **agrarisch (A)** geldt voor de goed exploiteerbare agrarische gebieden, de bestemming **agrarisch met waarden (AW)** is van toepassing op de resterende agrarische gebieden en vormt daarmee vaak een buffer tussen het agrarisch gebied en de natuurgebieden.

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

Flankerend beleid.

Extensivering van het agrarisch gebruik en realisering van nieuwe natuur zullen alleen dan tot stand komen, als daar de nodige gemeentelijke middelen voor vrij gemaakt worden. Deze zijn echter slechts beperkt voorhanden. Het aangaan van beheersovereenkomsten, dan wel verwerving van de desbetreffende gronden door een natuurbeherende instantie zijn alternatieven.

1 impressie buitengebied



7. Agrarische bedrijvigheid verduurzamen: grondgebonden en verbreed

7.1. Agrarische bedrijfsactiviteiten: vooral gemengde bedrijven en akkerbouwbedrijven.

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

- relatief veel gemengde bedrijven en fruitteeltbedrijven;
- een relatief groot aantal paardenhouderijen en (boom)kwekerijen;
- relatief veel bedrijven met een bedrijfshoofd op leeftijd met een onzekere opvolgingssituatie en derhalve met een onzeker toekomstperspectief;
- nevenactiviteiten vooral in de vorm van recreatief verblijf en een enkele boerderijwinkel. De interesse voor nevenactiviteiten is over het geheel genomen groot;
- circa een derde van alle bedrijven heeft uitbreidingsplannen, waarvoor aanpassing van de bouw-kavel noodzakelijk is.



1



2

7.2. Toekomstperspectief verder verbeteren.

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

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

- de bestaande pure agrarische gebieden (A-bestemming) blijven gehandhaafd;

1 impressie buitengebied

2 idem



- de ruimte wordt geboden voor grondgebonden agrarische activiteiten, zoals rundveehouderij, fruitteelt, akkerbouw en tuinbouw (vollegronds-groenteteelt). Nieuwe niet-grondgebonden activiteiten (intensieve veeteelt, glastuinbouw en champignonteelt) worden niet toegelaten (conform het provinciaal beleid);
- het faciliteren (qua planologische ruimte) van de agrarische bedrijven op het gebied van teeltondersteunende voorzieningen, boogkassen en hagelnetten. Daarbij wordt voor nieuwe situaties aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die de diverse provinciale beleidsregels bieden. Voor bestaande situaties wordt geopteerd voor het continueren van de bestaande mogelijkheden. Concreet betekent dit laatste het wederom opnemen van de locaties voor boogkassen buiten de agrarische bouwkvael. In het geval sprake was van het tijdelijk toestaan van boogkassen (gedurende de planperiode) buiten de agrarische bouwkvael, is deze regeling gecontinueerd;
- daarnaast wordt ruimte geboden voor verbreding van de activiteiten. Naast de agrarische activiteiten wordt een breed scala aan nevenactiviteiten mogelijk gemaakt, zoals bewerking en/of verkoop aan de boerderij van agrarische producten, het bieden van werk en verzorging aan hulpbehoevende mensen, verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen en appartementen op de boerderij, dagrecreatie in de vorm van het bieden van dagarrangementen en excursie alsmede (sier)tuinen, kleinschalige horeca, zoals theeschenkerijen, en culturele activiteiten, zoals natuurcursussen en exposities.

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



7.3. Agrarische bouwblokken binnen gemeente in aantal en omvang handhaven.

Ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening zijn in het verleden reeds agrarische bouwblokken opgenomen. Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan is door middel van een bedrijveninventarisatie en bedrijfsbezoeken de behoefte van de betreffende bedrijven getoetst aan uitbreidingsruimte voor de nabije toekomst. In de meeste gevallen was overduidelijk sprake van de behoefte aan minimaal handhaving van de bestaande bouwka-
v

Deze behoefte werd mede ingegeven door het feit dat de ruimte binnen de bouwka-
v

Gelet op voorgaande worden de agrarische bouwka-
v

- uitgangspunt is minimaal de huidige omvang van de bouwblokken te handhaven om de bedrijven het nodige toekomstperspectief te kunnen bieden en als strategische reserve om andere agrarische bedrijven (verplaatsing, nieuwvestiging) op het desbetreffende bouwblok de ruimte te kunnen bieden;
- in het geval sprake is van een reeds volgebouwd bouwblok, vindt, mits de noodzaak daartoe is aangetoond en de nodige onderbouwing heeft plaatsgevonden (doorlopen BOM+procedure), uitbreiding plaats;
- incidenteel vindt ook afbouw van de omvang van de bouwblokken plaats. Bij bedrijven die zich in een fase van afbouw bevinden en de mogelijkheden van hun bouwka-
v





Regeling in bestemmingsplan.

- Agrarische bouwkaavel.

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

De aanwezigheid van een bedrijfswoning is doorgaans vanzelfsprekend, mits ter plaatse sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en de noodzaak daartoe helder is. De agrarische bedrijfswoning mag voorzieningen ten behoeve van mantelzorg en huisvesting van de rustende boer omvatten. Een nieuwe tweede agrarische bedrijfswoning wordt niet toegestaan. De noodzaak daartoe is binnen de huidige agrarische bedrijfsvoering ook niet meer aan te geven. Bestaande tweede (of zelfs derde) bedrijfswoningen worden gerespecteerd.

1 impressie buitengebied

De omvang van de bedrijfswoning wordt vastgelegd op maximaal 800 m³. Deze omvang is afgeleid van de gangbare omvang voor royale burgerwoningen, vermeerderd met extra ruimte voor administratie en daarmee vergelijkbare werkondersteunende bezigheden, en ruimte voor het levensloopbestendig maken van de woning, mantelzorg en/of het bieden van huisvestingsmogelijkheden aan de rustende boer. Onder voorwaarden is uitbreiding mogelijk ten behoeve van huisvesting van de rustende boer, tot een omvang van maximaal 1000 m³.



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

Ook de mogelijkheden voor het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen, boogkassen en hagelnetten zijn geregeld. Onder voorwaarden aangaande natuur en landschap worden ruime toepassingsmogelijkheden, zowel binnen de bouwkegel als in het veld, geboden. Daarbij wenst de gemeente Margraten zich ruimhartig op te stellen, echter wel met de restrictie, dat de teeltondersteunende voorzieningen zich moeten verdragen met het LOP, c.q. inpasbaar moeten zijn binnen de landschapskarakteristiek van het LOP. Nakoming van de BOM+voorwaarden vindt plaats via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Flankerend beleid:

Het beheer van waardevolle landschappen, met grasland en hoogstam, en natuurgebieden heeft een maatschappelijk belang. Er moet derhalve een financiële vergoeding tegenover gesteld kunnen worden (beheer door een natuurbeherende instantie kost immers ook geld). De vraag is of gangbare subsidie mogelijkheden nog toereikend zijn om dit doel te verwezenlijken. Binnen de gemeente Margraten zijn geen gelden beschikbaar om hierin te voorzien. Agrariërs blijven aangewezen op de (beperkte) subsidies van rijk en provincie.



8. Recreatie en toerisme, in teken van natuur- en landschapsbeleving



8.1. Toenemend belang recreatieve voorzieningen.

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

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

- een op de uitstraling gerichte fysieke kwaliteitsslag bij de bestaande recreatieve bedrijven;
- uitbreiding van het aantal kleinschalige, de landschapsbeleving ondersteunende recreatieve voorzieningen in de vorm van agrotourisme of in zelfstandige vorm (invulling vrijkomende agrarische bebouwing);
- vergroting van het aanbod van bed & breakfast en vakantieappartementen, zeker in het kader van verbreding van agrarische activiteiten;
- verbetering van de recreatieve ontsluitingsstructuur.

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

1 impressie buitengebied

2 idem



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

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

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

8.3. Vestigingsmogelijkheden lokale toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

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





Het volgende beleid wordt voorgestaan:

- in het kader van de plattelandsvernieuwing en verbreding van de agrarische activiteiten zijn, mits dit niet leidt tot aantasting van aanwezige waarden en kwaliteiten, nieuwe toeristisch-recreatieve voorzieningen op passende locaties in het buitengebied mogelijk. Daarbij wordt vooral gestreefd naar de ontwikkeling van hoogwaardige verblijfsaccommodaties binnen bestaande bebouwing;
- campings/bungalowparken zijn er voldoende. Uitbreiding van het aantal wordt niet nagestreefd. Uitbreiding van de bestaande voorzieningen is wel mogelijk, wanneer dit een duidelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg heeft voor zowel het toeristische-recreatief product zelf, als de inpassing daarvan in het landschap;
- kamperen bij de boer, vakantieappartementen en bed & breakfast passen in het verbredingstraject. Er dient ruimte geboden te worden voor uitbreiding van (luxe) recreatieve gebruiksmogelijkheden, met name gericht op gezondheid en welbevinden. Daarbij dient ook aangesloten te worden bij de ambities van het gemeentelijk beleid en de eisen vanuit de markt, zijnde kwaliteit en hoogwaardigheid;
- te vestigen recreatieve voorzieningen moeten bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen het buitengebied. Aansluitend bij de structuur van het buitengebied worden uitsluitend kleinschalige voorzieningen toegelaten. Bij voorkeur vindt hergebruik van bestaande (vrijkomende agrarische) bebouwing plaats. Door middel van een beeldkwaliteit- en/of landschapsplan moet de inpassing verzekerd worden en verrommeling worden tegengegaan.

1 impressie buitengebied

2 idem





1

8.4. Recreatieve ontsluitingsstructuur.

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

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

1 impressie buitengebied

Regeling in bestemmingsplan.

- Recreatieve bedrijven.

De verplaatsing of nieuwvestiging van recreatieve bedrijven bij (voormalige) agrarische bedrijven wordt onder de nodige voorwaarden mogelijk gemaakt (ontheftings- dan wel wijzigingsbevoegdheden). Een vergelijkbare regeling is van toepassing op de ontwikkeling van recreatieve activiteiten op het gebied van verblijven en wellness bij woningen in grotere bebouwingscomplexen (wonen-cultuur en ontspanning).



- Kamperen bij de boer.

In het bestemmingsplan zal, nu de Wet op de Openluchtrecreatie zal komen te vervallen, middels een aanduiding worden aangegeven waar, in verband met de omgevingseffecten, kamperen bij de boer momenteel wordt uitgeoefend en is toegestaan. Daarnaast wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen zodat agrarische bedrijven ook in de toekomst, onder voorwaarden, de mogelijkheid behouden om hun activiteiten uit te breiden met kamperen als bedrijfsvorm. Het bestaande maximum van 15 kampeerplaatsen wordt gehandhaafd.

- Recreatieve ontsluitingsstructuur.

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

Flankerend beleid:

Het onder hetzelfde bestemmingsplanmotto brengen van de toeristisch-recreatieve activiteiten en de afstemming van de afzonderlijke toeristisch-recreatieve voorzieningen daarop vereist een sectoraal actieprogramma. Daartoe is op 2 september 2008 de toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten: Van Maas tot Mergel, grenzeloos genieten, vastgesteld.



9. Verbreding werkgelegenheid en leefbaarheid

9.1. Maatschappelijke context is leefbaarheid.

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



De maatschappelijke waarde van de leefomgeving is niet alleen gelegen in de betekenis als motor voor nieuwe ideeën, maar veel meer nog als bindingsfactor voor degenen die in de gemeente Margraten zullen wonen. Hun deelname aan het maatschappelijk verkeer en hun betekenis voor de lokale economie zijn factoren, die door het gemeentebestuur allerminst worden onderschat. De beoogde dynamiek van het buitengebied en de nieuwe functies daarin moeten een belangrijke afstemming krijgen op de eigen Margratense samenleving. Steeds belangrijker voor die samenleving zijn daarin het aantal ouderen (met hun comfort- en zorgbehoeften) en de toenemende vrije tijd en mobiliteit van een ieder.



9.2. In buitengebied (nog) overwegend agrarisch bedrijven.

Qua bedrijvigheid wordt het buitengebied van Margraten gekenmerkt door:

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

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

1 impressie buitengebied

2 idem



1



Een bijzonder aandachtspunt is het hergebruik van enkele grotere kloostercomplexen. In de loop der tijd hebben deze hun oorspronkelijke functie verloren of staan op het punt dit te doen. Vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt is behoud van de kloostercomplexen uitgangspunt. Doelmatige gebruiksmogelijkheden moeten daaraan bijdragen.

9.3. Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing.

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

Hiertoe kan vooral bij agrarische, toeristische of bedrijfsbebouwing een gewogen “milieuberekening” dienen. Van alle relevante milieuaspecten wordt hierbij bekeken wat de verandering betekent en wat per saldo het effect op de omgeving is. Ook de ruimtelijke omgevingskwaliteit dient tegelijkertijd verbeterd te worden door kwaliteitsimpulsen als inrichtings- en erfbeplantingsplannen. De voorkeur gaat uit om de toeristische potenties van de gemeente Margraten optimaal te versterken. Deze integrale omgevinggerichte benadering is als het ware een voorloper op de integrale omgevingsvergunning.

9.4. Vrijkomende KloosterBebouwing.

In het buitengebied van Margraten vragen de kloostercomplexen van Hoogcruts, Blankenberg, Centrum Ontmoeting der Volkeren (COV) en St. Gerlach en het missiehuis bij Cadier en Keer om een doelmatiger ge-

1 impressie buitengebied



bruik. De gemeente Margraten ziet voor deze complexen vooral een functie weggelegd op het gebied van wonen al dan niet in combinatie met wellness, (dag)recreatie, educatieve, culturele en artistieke activiteiten en horeca, voor zover ondergeschikt aan de andere (hoofd)-gebruiksvormen (kantine, restaurant, grand-café, terras).

Vergelijkbaar met het toelaten van het meest doelmatig gebruik bij VAB, is ook hier het belangrijkste criterium, dat de nieuwe ontwikkeling per saldo minder belastend voor de omgeving dient te zijn. De omgevingseffecten (milieu) moeten per saldo afnemen ten opzicht van het vorige gebruik, er mag geen verkeersoverlast ontstaan en de leefbaarheid (woon- en verblijfskwaliteit) in de directe omgeving mag niet onder de nieuwe activiteiten te leiden hebben.

Huize St. Joseph kent inmiddels een doelmatig hergebruik als inrichting waar jeugdige delinquenten worden opgevangen. De hiermee gepaard gaande (veiligheidsvoorzieningen) zijn dermate afwijkend, dat hiervoor een afzonderlijke bestemming in het plan is opgenomen. Hetzelfde geldt voor St. Gerlach, dat hergebruikt gaat worden voor de opvang van verslaafden. St. Gerlach wordt daartoe onder een maatschappelijke bestemming gebracht.

9.5. Plattelandsvernieuwing: streven naar ketenbenadering.

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





De gehele productie, inclusief bewerking/waardetoevoeging en vermarkting (consumptief gebruik), vindt bij voorkeur plaats in een keten van Margratense ondernemers, gebruikmakend van lokale energie, grondstoffen, bewerkings- en distributiemogelijkheden. Deze ontwikkeling kan niet in het bestemmingsplan vastgelegd worden, maar zou wel een bijdrage kunnen leveren aan de lokale werkgelegenheid.

9.6. Een leefbare woonomgeving.

Het buitengebied moet leefbaar zijn. Leegstand kan voorkomen worden door meer vrijheid te geven in het gebruik van bebouwing. Wonen kan in combinatie met vormen van wellness, (dag)recreatie, educatieve, culturele en artistieke activiteiten en ondergeschikte horeca toegestaan worden. Voorwaarde daarbij is wel dat een en ander onlosmakelijk verbonden moet zijn met nachtverblijf van de hoofdgebruiker/eigenaar.

1 impressie buitengebied

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

Elke activiteit die naast wonen wordt toegevoegd dient een doelmatig gebruik van de beschikbare bestaande gebouwen tot gevolg hebben en gekoppeld te zijn aan de hoofdgebruiker/eigenaar van de woning. Is dit niet



het geval, denk aan zaken als (therapeutisch) dagverblijf, vergaderruimte/werk van derden, horeca, verkoop/detailhandel, dan is geen sprake van 'wonen in combinatie met'.

9.7. Beleidsuitgangspunten.

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

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





Regeling in regels/plankaart:

- Afzonderlijke bestemming GD-VAB.

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

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

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

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

1 impressie buitengebied

2 idem



- Afzonderlijke bestemming VKB.

Overeenkomstig de regeling voor de VAB worden de voornamelijk kloostercomplexen, die om een doelmatig hergebruik vragen onder de bestemming **gemengd-vrijkomende kloosterbebouwing (GD-VKB)** gebracht. Binnen deze bestemming wordt de ruimte geboden voor activiteiten op het gebied van wonen, verblijven, verzorgen, verwennen en recreëren, alsmede op voor educatieve, culturele en artistieke activiteiten en daarmee samenhangende recreatieve activiteiten.

Enige restricties vormen ook binnen deze bestemming de aanwezige waarden vanuit de onderste laag, de consequenties voor de infrastructuur, de gewenste effecten voor de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

- Van Wonen naar Wonen in combinatie met andere activiteiten.

Een belangrijk deel van de in het buitengebied van de gemeente Margraten gelegen woningen, zijn gevestigd in grotere, voormalige agrarische bebouwingscomplexen, met vaak landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ten behoeve van de instandhouding van deze complexen is in het verleden vaak al gezocht naar nevenactiviteiten in de vorm van verblijven (vakantieappartementen), verzorgen of verwennen (beautyfarm). Binnen de bestemming **wonen-cultuur en ontspanning (W-CO)** worden deze mogelijkheden rechtstreeks toegekend, onder de voorwaarden dat de aanwezige waarden worden gerespecteerd of zo mogelijk worden versterkt.

Actueel beleidsitem.

De regeling in het bestemmingsplan sluit aan bij de in de Interimwet Stad en Milieubenadering opgenomen mogelijkheid milieunormen integraal te bezien in plaats van afzonderlijk en loopt vooruit op de voorziene algemenere integrale milieubenadering (één vergunning binnen het kader van de Wabo).



10. Burgerwoningen in het buitengebied



10.1. Het buitengebied, geen uitbreidingsgebied.

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

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

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

10.2. Burgerwoningen, comfort en levensloopbestendig als uitgangspunt.

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

Regeling in regels/plankaart:

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

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

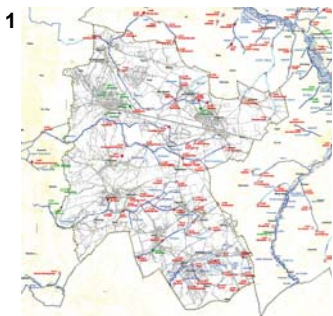
- 1 impressie buitengebied
- 2 idem



De bebouwing wordt zo goed mogelijk geconcentreerd. Daartoe is rond de woningen een bijbouwvlak aangegeven, waarbinnen nog slechts de bijgebouwen mogen worden opgericht. Uitwaaiering over het gehele woonperceel is daarmee niet meer mogelijk (binnen het vigerende bestemmingsplan was dit wel nog mogelijk). Daarmee wordt voldoende bescherming geboden tegen een mogelijk verdere verstening van het buitengebied door het uitwaaieren van bebouwing rond woningen.

Gericht op ontstening is verder een sloopbonusregeling die het mogelijk maakt een groter oppervlak aan bijgebouwen te realiseren, mits daaraan voorafgaand overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Conform de regeling mag 25% van het gesloopte oppervlak extra aan bijgebouwen opgericht worden, echter het totaal oppervlak aan bijgebouwen bij de woning mag niet meer gaan bedragen dan 200 m². Aldus wordt gestimuleerd dat bij woningen in voormalige agrarische bebouwing de niet meer in gebruik zijnde bedrijfsruimten worden gesloopt, leidend tot de gewenste ontstening van het buitengebied.





11.1. Watertoets.

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

11.2. Veiligheid en wateroverlast.

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

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

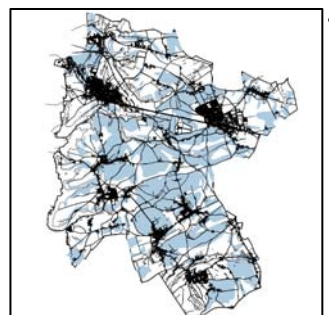
De navolgende door het waterschap voorgestelde, indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijnen dragen bij aan het realiseren van de doelstelling:

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

1 watersysteemkaart
Margraten
waterschap Roer en
Overmaas



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



De in het buitengebied aanwezige gronden met daarop waterbuffers en bergingsbassins worden in het plan positief bestemd tot 'water'. Mocht in de toekomst de aanleg van nieuwe buffers/bassins noodzakelijk worden, dan kan de onderliggende bestemming daartoe gewijzigd worden. Binnen de bestemming 'verkeer' is de aanleg van infiltratievoorzieningen in de wegbermen rechtstreeks mogelijk.

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

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

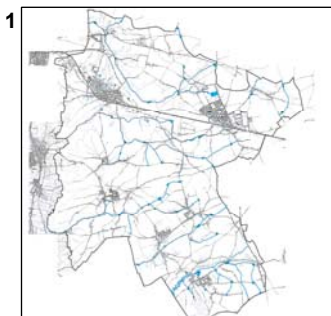
1 dubbelbestemming
beekdal

11.3. Adequate watervoorziening.

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

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





Aan de orde zijn de volgende indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijnen:

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

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

Binnen de gemeente Margraten bevinden zich geen prioritair of kansrijke verdroogde gebieden of daaromheen gelegen bufferzones.

11.4. Natuurlijke watersystemen.

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

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

De volgende indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijnen zijn opgesteld:

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

1 aanwezig watergangen



Conform opgaven van het waterschap zijn in dit bestemmingsplan Buitengebied 2009 de watergangen positief bestemd (**water**) en van een beschermingszone voorzien (**waterstaat-waterloop**).

11.5. Waterkwaliteit.

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

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

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

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

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





11.6. Waterbeleving.

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

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

Qua indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijn is sprake van:

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

Uitgangspunt van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is het weer zichtbaar maken van de onderste laag, inclusief de oorspronkelijke waterhuishoudkundige situatie. De beekdalen en grubben vormen daar een belangrijk onderdeel van.

1 impressie buitengebied

2 idem

11.7. Grondwater.

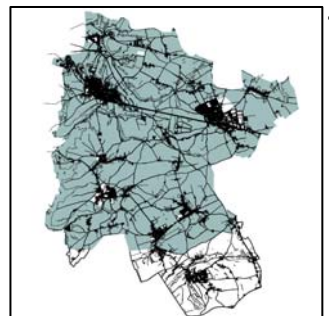
Grondwater krijgt of behoudt voldoende kwaliteit om te dienen als grondstof voor drinkwater. Daartoe zijn de volgende toetsingscriteria actueel:

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



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

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



In het bestemmingsplan zijn de waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden als aanduidingen met een afzonderlijk beschermingsregime met een verwijzing naar de Provinciale Milieuverordening opgenomen. Binnen beide gebieden zijn geen nieuwe risicodragende bedrijfsvestigingen of uitbreiding van bestaande risicodragende bedrijfsvestigingen voorzien.

Onderdeel van de voorgestane herinrichting van beekdaltrajecten is vergroting van de bergingscapaciteit, mede met het oog op het langer vasthouden van gebiedseigen water.

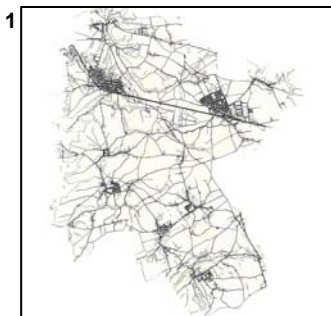
1 grondwater-
bescherming

11.8. Erosie.

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

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





Belangrijke indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijnen in deze betreffen:

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

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

11.9.Overleg waterbeheerder.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 zijn Waterschap Roer en Overmaas en Waterschapsbedrijf Limburg afzonderlijk aangeschreven om hun belangen in het buitengebied van Margraten kenbaar te maken. Beide waterbeheerders hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

11.10.Wateradvies.

In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan Buitengebied 2009 voorgelegd aan het watertoetsloket. De in het wateradvies d.d. 14 augustus 2008 gemaakt opmerkingen zijn in het deel ‘procedure’ weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Conform dit standpunt zijn de gemaakte opmerkingen in het plan verwerkt.

1 dubbelbestemming
erosie



12. Milieu als randvoorwaarde



1

12.1. Milieutoets.

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

12.2. Milieubeschermingsgebieden.

Door de provincie Limburg zijn als milieubeschermingsgebieden aangewezen:

- grondwaterbeschermingsgebieden;
- bodembeschermingsgebied;
- stiltegebieden.

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

De provincie Limburg kent ook aangeduide milieubeschermingsgebieden:

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

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

1 impressie buitengebied



De grondwaterbeschermingsgebieden IJzeren Kuilen, De Tombe, Heer Voerendaal en De Dommel zijn voor een groot gedeelte binnen het gemeentelijk grondgebied gelegen. In het bestemmingsplan buitengebied worden deze grondwaterbeschermingsgebieden als zodanig aangeduid met een verwijzing naar de regeling in de PMV. De binnen de **grondwaterbeschermingsgebieden** gelegen **waterwingebieden** zijn afzonderlijk aangeduid als waterwingebied, ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

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

Binnen de gemeente Margraten zijn **stiltegebieden** (of delen daarvan) aangewezen ten noorden van Scheulder, ten oosten en zuiden van Banholt, ten westen van Mheer en ten westen en zuiden van Noorbeek. De aanwezige stiltegebieden zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 als zodanig aangeduid, onder verwijzing naar de PMV.

De ecologische structuur is in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 onder een afzonderlijk dubbelbestemming **ecologie** gebracht. Hieraan zijn een aantal beschermende maatregelen gekoppeld, alsmede wordt de mogelijkheid geboden de onderliggende bestemmingen om te zetten in een natuurbestemming. Ter bescherming van de hydrologische waarden is de dubbelbestemming **beekdal** opgenomen.



12.3. Geluid.

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

- wegverkeerslawaaï.

Wegverkeerslawaaï is in het buitengebied van Margraten potentieel aan de orde in het geval een nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de onderzoekszone van een weg wordt geprojecteerd (nieuwe bedrijfswoning, omzetting naar meerdere burgerwoningen). Aan ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden die een en ander mogelijk maken is de voorwaarde gekoppeld, dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woonmilieu.

12.4. Geur.

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

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

Binnen het buitengebied zijn enkele industriële geurbronnen aanwezig in de vorm van aardgastransporten –exportstations. Tijdens de planvoorbereiding zijn de van toepassing zijnde zoneringen in beeld gebracht. Het plan voorziet niet in het rechtstreeks toelaten van geurgevoelige bestemmingen binnen de aan-



1

1 impressie buitengebied



wezige zoneringen. Aan ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden die een en ander mogelijk maken is de voorwaarde gekoppeld, dat bij de nieuwe bestemming een aanvaardbaar (woon)milieu moet kunnen worden gerealiseerd.

De invloed van veehouderijen op de omgeving is geregeld via de Wet geurhinder en veehouderijen of het Besluit landbouw milieubeheer. Hierin zijn de geurcirkels bepaald. In de huidige situatie doen zich op enkele locaties knelpunten voor. Er is sprake van de ligging van woningen binnen de geurcirkel, waardoor de betreffende veehouderijen niet meer kunnen uitbreiden. Uitbreiding van veehouderijen is alleen mogelijk als daar ook qua geurcirkel de ruimte voor kan worden geboden. Het plan voorziet niet in het rechtstreeks toelaten van stankgevoelige bestemmingen binnen de aanwezige geurcirkels. Ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden zijn ook hier slechts onder voorwaarden toepasbaar. Glastuinbouwbedrijven zijn in het buitengebied van Margraten niet aanwezig.

12.5. Lucht.

Ten aanzien van het aspect lucht is de Wet luchtkwaliteit, zoals opgenomen in de Wet milieubeheer, uitgangspunt. Binnen dit kader wordt gestreefd naar reductie van de emissie van verontreinigende stoffen als No_x , SO_2 , zwevende deeltjes, lood, benzeen, koolmonoxide, zware metalen, PAK's en ozon. Thans komen in het buitengebied van de gemeente Margraten geen overschrijdingen van de wettelijke normen voor.

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe functies, die een toename van de emissie van genoemde verontreinigende stoffen tot gevolg hebben. Beperkte uitbreiding en omschakeling zijn wel mogelijk. Per geval dient dan bekeken te worden in hoeverre de ontwikkeling in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Draagt de ontwikkeling niet in betekende mate bij dan is de ontwikkeling zonder meer toelaatbaar.



12.6. Externe veiligheid.

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

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

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

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico.

De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.



In het kader van de planvoorbereiding zijn de aanwezige risico's/gevaarbronnen geïnterpreteerd. Qua inrichtingen beperken deze zich tot de aanwezigheid van enkele bedrijven, waar opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Binnen de bijbehorende zoneringen zijn geen nieuwe ontwikkelingen, nieuwe kwetsbare objecten, voorzien. Ook is geen sprake van een onaanvaardbare bestaande situatie.

Transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen komen in het buitengebied van Margraten niet voor anders dan over de provinciale wegen. De intensiteiten van deze transporten zijn niet zodanig, dat deze onaanvaardbare risico's met zich meebrengen. Er is op deze wegen geen sprake van een routing voor gevaarlijke stoffen. Rond de geïnterpreteerde leidingen (zie deel verantwoording, hoofdstuk 6, Laag 2: Infrastructuur) zijn toetsings- of veiligheidsafstanden aangeduid, waarbinnen de aanwezigheid van bepaalde functies moet worden afgewogen.

Vuurwerkopslagplaatsen komen in het buitengebied niet voor.

Door de gemeente Margraten wordt in 2008 nog het Externe veiligheidsbeleid vastgesteld. In het beleid is een inventarisatie opgenomen waar risicovolle inrichtingen en transportroutes zijn gelegen en welke knelpunten er zijn. In het beleid wordt verder aangegeven op welke wijze de gemeente omgaat met bestaande situaties, de knelpunten en nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

12.7. Bodem.

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

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



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

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

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

12.8. Onderaardse gangenstelsels.

In verband met de veiligheid in de onderaardse gangenstelsels (instortingsgevaar), geldt er voor de gronden boven deze gangenstelsels een bouwverbod. Ontheffing hiervan is mogelijk, mits geen schade wordt toegebracht aan het gangenstelsel en mits geen gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.



13.1. Inleiding.

Dit bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Margraten heeft gestalte gekregen middels een stapsgewijze benadering. Achtereenvolgens zijn visievorming (startnotitie), gebiedsdifferentiatie (beleid per zone), het toekomstbeeld (beleidskeuze) en de gekozen strategie (bestemmingsplan en/of ander beleid) doorlopen. Over dit laatste item moet nu duidelijkheid verschaft worden. Immers kwantificeerbare ruimtelijk relevante criteria zijn vast te leggen in het bestemmingsplan (met name de regels). Maar er is meer, zeker waar kwaliteitseisen een rol gaan spelen, maar ook economische, sociale en culturele aspecten bij het gemeentelijk handelen van belang zijn.

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

In die conclusie wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen:

- traditionele, aan de Wro aangepaste, bestemmingsplanregels, en
- andere, flankerende, beleidslijnen/beleidsplannen, met beleid dat buiten het kader van de Wro tot stand is gekomen en niet in de regels bij het bestemmingsplan is vast te leggen, maar wel consequenties heeft voor het buitengebied.

Van deze laatste categorie is wel een vereiste dat ze ook tot stand zijn gekomen via de procedure van de Awb, afdeling 3.4. en de door de gemeenteraad op 24 oktober 2006 vastgestelde Inspraakverordening Margraten 2007.



13.2 Vastleggen ander (flankerend) beleid.

Met de duiding van dit op het ruimtelijk beleid van invloed, en mede te wegen, beleid, wordt getracht het sectorale beleidskader van de Wro aan te vullen. In een eerder stadium is gepoogd dit in de vorm van de 'beschrijving in hoofdlijnen' (bih) in de regels te verwezenlijken. De wetgever biedt deze mogelijkheid niet langer. Het is aan de gemeente om hiervoor een geschikte oplossing te vinden. De "Beleidsbeslissing" uit de Awb, titel 4.3, lijkt daarvoor geëigend (en is in overeenstemming met hetgeen hierover in de toelichting op het Bro wordt geschreven):

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

13.3. Juridische consequentie van dit hoofdstuk.

In de publicatie met betrekking tot de inspraak en de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2009 wordt expliciet vermeld dat het hoofdstuk 'gemeentelijk beleid' als een aparte beleidsbeslissing wordt aangemerkt.

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



13.4. De beleidsterreinen.

Bij het beschrijven van de beleidsterreinen en het expliciteren van ander (flankerend) beleid, zoals dat hierbij wordt vastgelegd, wordt de bestemmingsbenaming, zoals afgesproken bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP) aangehouden. De SVBP is opgesteld om een betere afstemming en vergelijking tussen bestemmingsplannen mogelijk te maken en bevat afspraken over de opzet van regels en plankaarten.

Het ander (flankerend) beleid is **groen** weergegeven.

13.5. Algemeen.

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

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

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



13.6. Differentiatie in agrarisch gebruik:

A en AW.

De gemeente biedt ruimte voor continuering van de bestaande agrarische gebruiksactiviteiten. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden blijven intact, met name voor minder milieu belastende productierichtingen. **Nieuwe niet-grondgebonden productierichtingen, zoals intensieve veehouderij en glastuinbouw, worden uitgesloten.**

De gemeente erkent de belangrijke positie van de landbouw op de vlakke, meer open plateaus in het buitengebied. Daarbij wordt aangesloten bij de visie van de provincie, sprekend uit de indeling in het perspectief P4: Vitaal landelijk gebied. Binnen dit perspectief is de landbouw bepalend voor de inrichting en verdere ontwikkeling. Ter nadere nuancering wordt onderkend dat het bedrijven van economisch rendabele land- en tuinbouw steeds moeilijker wordt.

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

De gemeente zet met de bestemming “agrarisch met waarden” (AW) in op het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit, naast het landbouweconomisch gebruik, van de hellingen en beekdalen. Door de kleinschalige verkaveling, de aanwezige kleine landschapselementen en de aanwezige hoogteverschillen, is dit gebied karakteristiek voor het Limburgse landschap.

De bestemming AW sluit inhoudelijk in grote lijnen aan op het provinciale beleid, zoals verwoord onder de perspectieven P2: Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) en P3: Veerkrachtige watersystemen. P2 biedt ruimte voor een op het landschap georiënteerde landbouw, binnen perspectief P3 is ruimte voor



ontwikkeling van (grondgebonden) land- en tuinbouw, in combinatie met landschapsontwikkeling.

De ligging van de A en AW gebieden is conform het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd. Destijds is met zorg de indeling naar A- en AW-gebied gemaakt. Er hebben zich geen ontwikkelingen voorgedaan, die de gemeente aanleiding geven deze indeling te herzien, ook zal zou dat op basis van de provinciale perspectieven wellicht wel mogelijk zijn.

13.7. A/AW: duurzaam agrarisch grondgebruik.

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

Gestreefd wordt naar terugdringing van de milieueffecten van het agrarisch gebruik binnen het kader van de milieuwetgeving. Omschakeling naar minder milieu belastende agrarische productierichtingen (nu in een aantal gevallen nog intensieve takken aanwezig als onderdeel van gemengde bedrijven), zoals melkveehouderij, fruitteelt en akkerbouw, draagt hieraan bij. De mogelijkheden om dit streven gestalte te geven zijn binnen het kader van dit bestemmingsplan beperkt.



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

13.8. A/AW: teeltondersteuning.

Om aan modernisering van productiemethoden en kwaliteitsverbetering van de producten tegemoet te komen, is onder voorwaarden ruimte gecreëerd voor teeltondersteuning. Aan een steeds grotere behoefte aan dit soort voorziening wordt tegemoet gekomen, middels een binnenplanse ontheffing.

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

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

13.9. A/AW: medegebruik agrarische gronden.

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



In het kader van recreatief medegebruik wordt gestreefd naar uitbreiding van de padenstructuur ten behoeve van het langzaam verkeer en realisering van aanvullende eenvoudige recreatieve voorzieningen, zoals zit- en schuilgelegenheden, picknickplaatsen en bewegwijzering. Het gebruik van de gronden als kampeerterrein wordt niet toegelaten.

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

13.10.A: landschappelijke waarden-openheid.

Uitgangspunt is handhaving van de bestaande openheid. Daartoe wordt bij uitbreiding en/of nieuwvestiging van agrarische bedrijven gestreefd naar zoveel mogelijk clustering van bebouwing om versnippering en verstening van het landschap te voorkomen.

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

13.11.AW: landschappelijke en natuurlijke waarden.

Door de grotere hoeveelheid randvoorwaarden, neemt de waarde voor de moderne landbouw af, maar nemen tegelijkertijd de kansen voor plattelandsvernieuwing toe. Daarbij wordt met name gedacht aan landschapsbeheer, waterbeheer en op landschapsbeleving gerichte toeristisch-recreatieve activiteiten.



Eveneens ontstaat hierbij ruimte voor nieuwe ruimtegebruikers. De gemeente Margraten is voornemens rekening te houden met concreet ruimtegebruik door burgers, daar waar de agrarische ondernemer terugtreedt. In de meeste gevallen zijn dit burgers met hobbymatige (agrarische) activiteiten.

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

Bij het oprichten van kleine gebouwen moeten compensatie van in het geding zijnde waarden en landschappelijke inpassing voorafgaand zijn gewaarborgd. Compensatie kan zowel sloop van bestaande (vervallen) bebouwing als landschapsinrichting zijn. Onder landschappelijke inpassing wordt verstaan de bouw van inpasbare kwalitatief hoogwaardige bebouwing en het aanbrengen van beplanting op een wijze die overeenstemt met de op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek. Eventueel is ook hier natuurcompensatie conform de provinciale regeling aan de orde.

De AW gebieden spelen plaatselijk een rol bij de realisering van de ecologische structuur. Middels een binnenplanse wijziging is natuurontwikkeling mogelijk (dubbelbestemming "ecologie"). Zou dit rechtstreeks zijn toegestaan dan kan natuurontwikkeling de rechtspositie van derden (bestaande bedrijven) afzwakken.

Behoud en herstel van archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle elementen en het historisch patroon van verkaveling, ontsluiting en kleine landschapselementen, conform het LOP, is uitgangspunt. Herstel van kleine landschapselementen wordt mogelijk gemaakt middels wijziging (dubbelbestemmingen "ecologie" en "erosie").



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

13.12.N: hoogste beschermingsgraad.

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

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

Niet expliciet opgenomen binnen de bestemming “natuur” zijn de Natura2000-gebieden. De gemeente Margraten heeft bezwaar aangetekend tegen de begrenzing van deze gebieden. Besluitvorming daaromtrent heeft nog niet plaatsgevonden, derhalve zou opname thans prematuur zijn.

Over het algemeen betreft het die gebieden die ook in voorgaande bestemmingsplannen al als zodanig werden bestemd. Daarnaast betreft het gebieden die in de loop der jaren aan de agrarische functie zijn ont-



trokken en voor natuurontwikkeling in gebruik zijn genomen (subsidieregeling natuurbeheer). In de visie van de gemeente worden geen veranderingen in gebruik toegelaten, behoudens veranderingen die ertoe strekken te verbeteren, beschermen en herstellen. Werkzaamheden in die zin zijn eveneens legitiem. Overige werkzaamheden, die bijvoorbeeld de ontsluiting, waterhuishouding of recreatiedruk reguleren (parkeervoorzieningen), zijn aanlegvergunningplichtig.

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

Recreatief medegebruik is toegestaan, mits extensief. Bestaande recreatieve voorzieningen en routes worden gehandhaafd. Kleinschalige nieuwe recreatieve voorzieningen en routes zijn toegestaan voor zover natuurlijke en landschappelijke waarden en belangen daardoor niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Het gebruik van de gronden als kampeerterrein (natuurkamperen) wordt niet toegelaten.

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

13.13.N-K: groeve.

De aanwezige kalksteengroeve (minus de op basis van de POL-herziening toegestane uitbreiding daarvan), wordt onder een afzonderlijke natuurbestemming gebracht. Binnen deze natuurbestemming is ex-



exploitatie van de kalksteengroeve mogelijk, binnen de kaders van de daarvoor door de provincie afgegeven vergunningen. Na beëindiging van (delen van) de exploitatie gaat de bestemming uit van een natuurlijke inrichting.

13.14.A-B: omvang agrarische bouwka- vel.

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

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

Het gemeentelijke beleid is gericht op behoud van bestaande rechten. Conform de BOM+ regeling is wel als nadere eisen stelsel opgenomen om tot landschappelijke inpassing te kunnen komen.

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

Uitbreiding van de bestaande agrarische bouwka-
vel is alleen mogelijk na het doorlopen van de BOM+procedure. Hetzelfde geldt voor de vestiging van een nieuwe agrarische bouwka-
vel. Via wijziging kan uitbreiding of nieuwvestiging mogelijk gemaakt



worden. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat wordt aangetoond (aan de hand van een overzicht van beschikbare locaties binnen de gemeente Margraten) dat hergebruik van een vrijkomende agrarische bouw-kavel geen optie is.

13.15.A-B: bedrijfsvoering.

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

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

Bedrijfsplitsing is toegestaan onder voorwaarde dat:

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

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



13.16.A-B: BOM+.

Ten behoeve van het duurzaam agrarisch grondgebruik is het beleid gericht op een duurzame en flexibele agrarische structuur. Bedrijfsontwikkelingen worden toegestaan door maatwerk te leveren ten aanzien van eventuele uitbreiding van de bouwkael en deze gepaard te laten gaan met een verbetering van de gebiedskwaliteit. Het beleid dienaangaande is vastgelegd in de "POL-uitwerking BOM+". Invulling van bedoeld beleid vindt plaats op basis van het verplichte basispakket en de tegenprestatie.

Concretisering van het beleid geschiedt in het kader van bouwaanvragen. Uitgangspunt daarbij vormt het verplicht basispakket; een nulniveau waaraan iedere aanvraag dient te voldoen. Dit basispakket maakt deel uit van de normale vereisten waaraan een bedrijf zich moet houden. Daarnaast zijn tegenprestaties verplicht bij uitbreidingen van de bebouwing of verharding, die leiden tot een maat van het in gebruik zijnde deel van het bouwblok die groter is dan 1,5 ha, en bij het aantasten van bijzondere omgevingskwaliteiten. De tegenprestaties dienen in redelijke verhouding te staan tot de aard en de omvang van de ingreep en gericht te zijn op verbetering van de omgevingskwaliteit. In een daartoe strekkend plan dient een en ander vast te zijn gelegd.

Een overzicht van de BOM+aanvragen, zoals die in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan actueel zijn geweest, is opgenomen in paragraaf 14.2.

13.17.A-B: niet-agrarische activiteiten.

Niet-agrarische activiteiten zijn onder voorwaarden, naast de agrarische bedrijfsdoeleinden, toegestaan. Bewerking en/of verkoop aan de boerderij van agrarische producten, het bieden van werk en verzorging aan hulpbehoevende mensen, dagrecreatie in de vorm van het bieden van dagarrangementen en excursies alsmede (sier)tuinen, kleinschalige horeca zoals theeschenkerijen en culturele activiteiten zoals na-



tuurcursussen en exposities en/of daarmee vergelijkbare activiteiten, mag worden uitgeoefend, mits:

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

Uitbreiding van het aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen bij agrarische bedrijven (kamperen bij de boer, groepsaccommodaties, vakantieappartementen) is alleen na ontheffing, onder voorwaarden toegestaan. Daar waar bestaande rechten zijn opgebouwd worden deze op perceelsniveau op het bestemmingsvlak naar plaats en omvang (inclusief aantal) vastgelegd.

Het gebruik van een bestaande tweede of derde bedrijfswoning als burgerwoning wordt door de gemeente aanvaard, wanneer daarmee de bedrijfsvoering van andere agrarische bedrijfskavels niet wordt beïnvloed.



Uitdrukkelijk zij daarbij vermeld, dat deze ontwikkeling niet kan leiden tot de realisering van een nieuwe bedrijfswoning.

13.18.A-PH: paardenhouderijen afzonderlijk bestemd.

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

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

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

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

13.19.GD-VAB: doelmatig hergebruik en omgevingsverbetering.

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

In het kader van de plattelandsvernieuwing en de daaruit voortkomende noodzaak van nieuwe economische dragers voor het buitengebied, wordt ge-



streeft naar een zo doelmatig mogelijk hergebruik van vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen.

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

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

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



te omgeving, betekenen niet toegelaten. In de doeleindenomschrijving worden deze beperkingen aan de gebruiksvormen vastgelegd.

De realisering van meerdere (bedrijfs)woningen, naast de oorspronkelijke, voormalige bedrijfswoning is toegestaan, mits in de woningen een aanvaardbaar woonklimaat kan worden gerealiseerd, gelet op de andere aanwezige gebruiksvormen en eventueel in de omgeving aanwezige milieubelastende gebruiksvormen.

De nieuwe functies zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing. In het kader van de ontstening van het buitengebied moet bij hergebruik alle overtollige bebouwing verdwijnen, alvorens aan de bebouwing een nieuwe functie kan worden toegekend. De noodzaak van het instandhouden van bebouwing voor de nieuwe functie moet worden aangetoond. Herbouw in gewijzigde vorm van delen van het complex is wel mogelijk, mits hier substantiële sloop tegenover staat, c.q. de bebouwingsmassa met ten minste 20% afneemt. Woningen mogen alleen binnen de bestaande hoofdbebouwing worden gerealiseerd.

Elk doelmatig hergebruik wordt getoetst aan het algemeen principe van omgevingsverbetering. Kwalificeerbare milieueffecten inzake geur, stof, gevaar, geluid, bodemverontreiniging en verkeersaanrekening moeten per saldo verbeteren. De oude en nieuwe milieusituatie worden naast elkaar gelegd. Boven op deze kwaliteitsslag moet een BOM+-slag gemaakt worden, om de landschappelijke inpassing (bij wijze van compensatie of erfinrichting) te verbeteren.

13.20. Ruimte voor Ruimte.

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



het buitengebied. De hiervoor noodzakelijke wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen.

13.21.R: recreatie.

De gemeente Margraten maakt onderscheid in de volgende recreatievormen:

- verblijfsrecreatie:
 - in de vorm van kampeerterreinen/campings en zomerhuizen;
 - in de vorm van vakantieappartementen, bed & breakfast en groepsaccommodaties (zie ook Wonen-Cultuur en Ontspanning);
 - in de vorm van kamperen bij de boer en vakantieappartementen bij de boer (zie A-B: niet-agrarische activiteiten)
- sport- en dagrecreatieve voorzieningen;
- recreatief medegebruik.

Ten aanzien van de reguliere kampeerterreinen/campings is het beleid gericht op kwaliteit. Het aantal en de omvang van voorzieningen is toereikend. De vast te leggen omvang is in principe de huidige omvang. Alleen bij kwaliteitsverbetering is er ruimte voor uitbreiding. Die kwaliteitsverbetering dient zich te richten op landschappelijke inpassing, realisering van gebiedskarakteristieke bebouwing, afname van het autogebruik (richten op wandelaar, fietser, ruiter) en diversificatie van het aanbod.

(Nieuwe) natuurcampings worden niet ontwikkeld gelet op de kwetsbaarheid van de natuur.

Sport- en dagrecreatieve voorzieningen krijgen een toegesneden bestemming, waarbij de relatie tussen toegestane bebouwing/accommodaties recht evenredig is met het aantal tegelijkertijd aanwezige beoefenaren/gebruikers. Voor de daaruit af te leiden horecavomvang geldt hetzelfde. Deze dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de sport- of dagrecreatieve voorziening.

Gelet op de omvang en de landschappelijke implicaties wordt het golfterrein onder een toegesneden be-



stemming gebracht. Naast beoefening van de golf-sport is hierbinnen ook nadrukkelijk handhaving van de bestaande landschapskarakteristiek en inpassing van de op te richten voorzieningen daarbinnen aan de orde.

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

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

Tot de recreatieve voorzieningen worden door de gemeente ook parkeerplaatsen gerekend. In het buitengebied aanwezige parkeervoorzieningen op strategische plaatsen aan de hoofdontsluitingsstructuur en nabij bestaande horecagelegenheden worden benut en (qua omvang) optimaal geschikt gemaakt voor recreatief medegebruik. Verder vereiste is dat de locatie aansluit bij een fiets- of wandelvoorziening of een openbaar vervoerverbinding. Ter plaatse wordt de mogelijkheid geboden tot het plaatsen van informatieborden en kleinschalige recreatieve voorzieningen (zit- en schuilgelegenheid, picknickplaatsen). Bij dergelijke parkeervoorzieningen geldt de randvoorwaarde dat landschappelijke inpassing ten behoeve van het aan het oog onttrekken van de motorvoertuigen noodzakelijk is.



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

13.22.R-G: golfaccommodatie.

De golfbaan wordt overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan in het bestemmingsplan geregeld. Daarbij worden de mogelijkheden geboden om tot verbetering van de situatie (veiligheid, overlast) rond de driving range te komen, mits een en ander op een verantwoorde wijze wordt ingepast in het landschap.

De aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden dienen onverminderd onaangetast te blijven.

13.23.W: wonen.

De gemeente Margraten wil achteruitgang, leegstand en verval van bestaande (woon-) bebouwing voorkomen. De gemeente is van mening dat ook in het buitengebied woningen moeten voorzien in modern wooncomfort en ruimte om levensloopbestendig te wonen. Op de plankaart is elke woning verruimd met een daartoe strekkende uitbreiding van het bouwvlak van zo'n 4 à 5 m¹ naar achteren. Het beleid is daarmee identiek aan het beleid in de kernenplannen van de gemeente.

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

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



Mantelzorg bij een (bedrijfs)woning dient geregeld te worden in de bestaande (verruimde) bebouwing. Mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw is toegestaan onder voorwaarden dat;

- dit niet gepaard gaat met meer dan het toegestane oppervlak aan bijgebouwen.

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

- bijgebouwen zijn toegelaten op een bijbouwvlak. Daar waar die bebouwing stedenbouwkundig of landschappelijk ongewenst is, ontbreekt een bijbouwvlak;
- een bijbouwvlak richt zich primair op clustering van hoofdgebouw en bijgebouw;
- ook in het buitengebied moeten de bijgebouwen voldoen aan de gemeentelijke Regeling bijgebouwen 2007.

De gemeente maakt geen onderscheid in gebruik van de woning en het gebruik van bijgebouwen, mits de hierboven gegeven beleidsruimte niet wordt overschreden. Beiden mogen voor de woonfunctie gebruikt worden, zolang dit niet leidt tot het ontstaan van een afzonderlijke woning of wooneenheid.

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

- bouwen ten behoeve van vergroting van een woning: toegestaan, aantal woningen neemt niet toe;
- bouwen ten behoeve van (mantel) zorg bij een woning: toegestaan, aantal woningen neemt niet toe;
- bouwen ten behoeve van vervangende woningbouw: herbouw van maximaal eenzelfde aantal woningen als op het moment van sloop aanwezig toegestaan;
- bouwen ten behoeve van herinvulling bij functieverlies van gebouwen, anders dan vrijkomende agrarische bebouwing: één of meerdere woningen mogelijk, mits geen strijdigheid met het gemeente-



lijk volkshuisvestingsbeleid ontstaat en geen sprake is van woningbouw binnen het kader van de regelingen 'ruimte voor ruimte' of 'VORM';

- bouwen in grote volumes: een extra woning van tenminste 450 m³, alleen als daarmee cultuurhistorisch of stedenbouwkundig of architectonisch waardevolle bebouwing behouden wordt.

13.24.W-CO: wonen-cultuur en ontspanning.

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

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

- de erfinrichting wordt gebaseerd op een erfbeplantingsplan;
- de parkeerbehoefte wordt op eigen erf opgelost;
- per perceel/bouwblok mag slechts het conform de regeling bijgebouwen toegestane oppervlak aan bijgebouwen aanwezig zijn;
- indien het perceel/bouwblok ligt in of grenst aan AW- en/of N-gebied, wordt in een landschappelijke inpassing conform de landschapskarakteristiek uit het LOP voorzien.

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

- de activiteiten in kader van verblijfsrecreatie, wellness, culturele, educatieve en sociale doeleinden worden naast de woonfunctie uitgeoefend;
- de activiteiten kunnen binnen de bestaande bouwmassa worden uitgevoerd. Alleen wanneer de noodzaak daartoe is aangetoond is uitbreiding of vervangende nieuwbouw van bestaande gebouwen binnen het bouwvlak toegestaan, mits



daardoor geen cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing verloren gaat en de uitbreiding in het landschap past;

- de activiteiten veroorzaken geen hinder of belemmeringen voor omliggende bedrijven of woningen;
- de activiteiten zijn landschappelijk goed inpasbaar en omliggende natuurlijke en landschappelijke waarden en belangen worden niet onevenredig geschaad.

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

13.25.M: maatschappelijk.

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

Eén randvoorwaarde wordt wel strikt in het oog gehouden. De omvang van de voorziening is gerelateerd aan het directe verzorgingsgebied en kan de omvang van het gemeentelijk inwoneraantal niet te boven gaan.

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

De gemeente is terughoudend met het toelaten van bouwhoogten hoger dan twee lagen met een kap. De omvang en verschijningsvorm van de carrévormige hoeve is leidend voor de maatvoering. De gemeente



ziet geen noodzaak tot het afzonderlijk opnemen van een bijgebouwregeling (Regeling bijgebouwen 2007 wel van toepassing), omdat het bouwvlak alle functionele benodigde ruimte biedt en de inrichting en indeling een eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker is.

13.26.M-JV: jeugdzorg en volwassenenopvang.

Een bijzondere maatschappelijke voorziening betreft het complex van het Keerpunt op de Keerderberg. In wezen betreft dit ook een maatschappelijke voorziening, echter de aard van de voorziening vraagt om dermate afwijkende bouw- en gebruiksmogelijkheden (voortkomend uit de aan dergelijke instellingen te stellen veiligheidseisen), dat hiervoor een toegesneden bestemming is opgenomen.

13.27.GD-VKB: vrijkomende kloosterbebouwing.

Voorzieningen in oorspronkelijk grote complexen (kloosters, buitens, kastelen) welke onderwerp zijn van herinvulling qua gebruik en welke daarbij inspelen op de regiopotentie van health, cure & care (gezondheid, (ver-)zorg(-ing) en welzijn), worden ondergebracht in een afzonderlijke regeling. Deze regeling vertoont duidelijke overeenkomst met de regeling van vrijkomende agrarische bedrijven (GD-VAB).

De gemeente Margraten realiseert zich in toenemende mate de problematiek rond grote (historische) complexen. Verwaarlozing en leegstand dient tot het uiterste te worden voorkomen. Daartoe worden aan deze complexen nieuwe gebruiksmogelijkheden geboden op het gebied van health, cure & care. De gemeente laat grote vrijheid aan marktpartijen om hun creativiteit aan te wenden. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid wordt het voorstel geconfronteerd met de perspectiefgebieden van de provincie en de daarin toegelaten vernieuwingen.

Alvorens tot nieuw gebruik kan worden gekomen moet daarnaast aan de volgende voorwaarden worden voldaan:



- vooraf dienen de cultuurhistorische waarden door middel van onderzoek bepaald en vastgelegd te worden. Deze waarden mogen door het nieuwe gebruik niet in het geding komen;
- het bestaande bouwvolume is het maximale bouwvolume bij nieuwe gebruiksvormen. Uitzondering hierop kan zijn aanpassing aan modern comfort of aanpassing vanwege de “markt”. Mits de noodzaak tot aanpassing is aangetoond, wordt maximaal 15% ruimte voor uitbreiding geboden;
- herbouw van delen of het geheel in gewijzigde vorm is alleen mogelijk, wanneer daar een bijdrage aan de ontstening van het buitengebied in de vorm van substantiële sloop tegenover staat, c.q. de bebouwingsmassa met ten minste 20% afneemt. Uiteraard is sloop en herbouw in gewijzigde vorm van cultuurhistorisch waardevolle delen van het complex niet toegestaan;
- er wordt een landschapsinrichtingsplan en, voor zover aan de orde, een natuurcompensatieplan ter goedkeuring overlegd. Daarmee wordt geoogd een ruimtelijke kwaliteitsverbetering conform de regeling BOM+ te realiseren.

Uitgangspunt voor de gemeente bij vernieuwing is kwaliteitsbehoud. De duurzaamheid van de vernieuwing moet worden aangetoond aan de hand van de mate waarin het complex na de beoogde vernieuwing op termijn ook geschikt is voor ander gebruik.

Het totale omgevingseffect mag de bestaande of op basis van het laatste gebruik te traceren omgevingseffect niet te boven gaan. Kwalificeerbare milieueffecten, zoals geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur, gevaar, en verkeersaantrekkende werking moeten per saldo verbeteren. De leefbaarheid, in de zin van de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving, mag niet worden aangetast.



13.28.H: horeca.

De gemeente Margraten is van mening dat een goed functionerende horeca van essentieel belang is voor de lokale economie van het plangebied. Vanuit maatschappelijke verantwoordelijkheid wordt door de gemeente ook flankerend beleid gevoerd. De ruimtelijk relevante zaken zijn daarbij de volgende:

- horecabedrijven respecteren de gebiedskwaliteit;
- horecabedrijven kunnen deels voorzien in 'health, cure & care' voorzieningen;
- horecabedrijven kunnen deels voorzien in de wonen+ componenten verblijven, recreëren, verzorgen en verwennen;
- horecabedrijven mogen niet omschakelen naar grootschaligheid, zoals disco-, party- bingo- en gokgelegenheden. Ook het bieden van accommodatie voor 'vliegende winkels' is uitgesloten.

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

Aan horeca gerelateerde bedrijvigheid is toegelaten voorzover het 'health, cure & care'-concepten betreft, zoals verhuur van fietsen e.d.. Gemotoriseerde voertuigen en andere, met de natuur en rust op gespannen voet staande, activiteiten zijn uitgesloten (uitgezonderd bestaande, in het verleden vergunde/toegestane activiteiten, welke mogen worden gecontinueerd).

De aanleg van buitensport (spelvoorzieningen, zoals tennisbanen, zwembaden, minigolf, e.d.) en terrassen is toegestaan, maar wordt beperkt door de maat van het bijbehorende bestemmingsvlak.

De gemeente is terughoudend met het toelaten van bouwhoogten hoger dan twee lagen met een kap. De omvang en verschijningsvorm van de carrévormige hoeve is leidend voor de maatvoering. De gemeente ziet geen noodzaak tot het afzonderlijk opnemen van



een bijgebouwregeling, omdat het bouwvlak alle functionele benodigde ruimte biedt en de inrichting en indeling een eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker is.

13.29.B: bedrijf.

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

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

Bij bedrijven wordt de staat van bedrijvigheid nog steeds als referentie gebruikt. Echter primair is voor de gemeente van belang, dat vervangende bedrijvigheid niet mag leiden tot een vergroting van de omgevingseffecten. Landschappelijke inpassing, ontstening door sloop van niet langer benodigde bebouwing en verbetering van de waterhuishouding ter plaatse blijven steeds toetsingskader.

13.30.G/M-BG: Groenvoorzieningen en begraafplaatsen.

Het aantal groenvoorzieningen in het buitengebied is zeer gering. De invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is beperkt. Het gewenste ruimtebeslag bepalen is de voornaamste bestemmingsplangrondslag (bestemming “groen” (G)). Sectoraal en flankerend beleid zijn verantwoordelijk voor het inrichtingsniveau en de vorm van een en ander.

De aanwezige begraafplaatsen worden binnen de bestemming “maatschappelijk-begraafplaats” (M-BG) in



hun huidige omvang gehandhaafd. De capaciteit van de begraafplaatsen is voldoende om in de behoefte gedurende de komende planperiode te kunnen voorzien.

De Amerikaanse begraafplaats behoudt zijn 'status aparte', gelet op de afwijkende omvang en inrichting en het afwijkende functioneren. Daarmee wordt recht gedaan aan de daarover in het verleden vastgelegde afspraken.

13.31 WA: Water.

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

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

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

- water: primaire wateren (al dan niet permanent wervende watergangen, (weg)waterlossingen, regenwaterbuffers, ondergrondse opvang-/bergingsvoorzieningen van regen en/of afvalwater);
- leidingen: transportleidingen rioolwater, inclusief gemalen.
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- beschermingszone watergang
- beschermingszone leidingen.

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



13.32.V: verkeer.

De gemeente Margraten regelt met dit bestemmingsplan, voor zover het de bestemming “verkeer” betreft, uitsluitend het ruimtebeslag ten behoeve van rijdend en stilstaand verkeer, waaronder begrepen fietsers en voetgangers, alsmede de bijbehorende bermstroken met de daarin aanwezige afwaterings- en nutsvoorzieningen.

Uitbreiding van wegen en/of paden is in dit plan niet aan de orde. Zo mogelijk wordt gestreefd naar ‘ontsnippering’ van het buitengebied door niet meer voor de verkeersfunctie noodzakelijk wegen op paden aan de verkeersfunctie te onttrekken.

De verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen de bestemming “verkeer”, is onderwerp van afzonderlijke verkeers(circulatie)plannen). De eigenlijke weginrichting, met daarbij behorende groenvoorzieningen, maakt deel uit van inrichtingsplannen. Deze staan los van dit bestemmingsplan en worden eerst dan opgesteld als weg-aanpassingen noodzakelijk zijn.

13.33.B-NU: leidingen en nutsvoorzieningen.

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



14. Toetsing aan provinciaal en gemeentelijk beleid

14.1. Het POL als toetsingskader.

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

- de in perspectief 1 (Ecologische Hoofdstructuur, EHS) gelegen bestaande natuurgebieden en Habitatrichtlijngebieden zijn bestemd tot 'natuur';
- de overige in perspectief 1 en in perspectief 2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen, POG) gelegen gronden vallen binnen de bestemming 'agrarisch met waarden';
- de overige binnen perspectief 1 en perspectief 2 gelegen gronden worden beschermd via de dubbelbestemming 'ecologie'. De onderliggende bestemmingen kunnen gewijzigd worden in de bestemming 'natuur';
- de gebieden met perspectief 3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen) en perspectief 4 (vitaal landelijk gebied) en zijn in het plan van een agrarische bestemming voorzien;
- de gebieden met "beekdalen en laagtes buiten het Maasdal", zoals aangeduid in het POL2006, worden beschermd door de dubbelbestemming 'beekdal'.

Afwijkende zaken tussen POL2006 en bestemmingsplan betreffen:

- het onderscheid in perspectief 3 en perspectief 4 maakt in principe een nieuwe onderverdeling in agrarisch gebied en agrarisch gebied met waarden mogelijk. De gemeente Margraten heeft er echter voor gekozen om het onderscheid uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen en aldus de continuïteit van het agrarisch gebruik, zoals dat de afgelopen 10 jaar heeft plaatsgevonden, te garanderen;
- binnen het gehele buitengebied zijn in principe nieuwe recreatieve ontwikkelingen mogelijk. Echter de hieraan te stellen voorwaarden maken vestiging in/nabij natuurgebied weinig waarschijnlijk en in puur agrarisch gebied niet voor de hand liggend.



1

1 impressie buitengebied



De te respecteren voorwaarden moeten de aanwezige waarden (landschap, water, stilte, grondwater) beschermen en tot ruimtelijke verbetering leiden;

- de opgenomen agrarische bouwblokken zijn in veel gevallen overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Margraten wil de agrarische sector nu en in de toekomst de nodige mogelijkheden bieden om te kunnen overleven. Derhalve zijn in principe de huidige uitbreidingsmogelijkheden intact gelaten. Alleen als bedrijven hebben aangegeven geen behoefte aan uitbreiding te hebben is de bouwka­vel conform de BOM+-bepalingen ingekrompen;
- het contourenbeleid wordt niet geheel gevolgd. De eerdere afspraken over de plangrenzen rond de kernen worden gehandhaafd (alle bebouwing in de kernen, valt buiten het plangebied voor het buitengebied). Daarnaast hanteert de gemeente haar uniforme bijgebouwenbeleid ook in het buitengebied (100 m² aan bijgebouwen per woning toegestaan);
- in het buitengebied wordt op kleine schaal wel het oprichten van bouwwerken toegestaan, enerzijds ten behoeve van toeristisch/recreatief medegebruik, anderzijds als schuilgelegenheid voor vee. Dit laatste gebruik is overigens beperkt tot de zones met hoogstamboomgaarden direct rond de kernen en met de nodige compensatie/inpassing conform het LOP.

14.2. Overzicht BOM+aanvragen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn navolgende BOM+aanvragen aan de orde geweest:

1. Julianaweg 6 Sint Geertruid:

het opnemen van een agrarische bouwka­vel voor het bedrijfsmatig telen van frambozen. Op het aangrenzende perceel mag reeds 1.400 m² aan boogkassen aanwezig zijn. Een Bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) is opgesteld. Hierover is een positief BOM+advies ontvangen. Op grond hiervan is de agrarische bouwka­vel opgenomen. Deze maakt de aanduiding van de boogkassen niet langer noodzakelijk;



2. Rijksweg 100, Cadier en Keer:
het vergroten van een bestaande agrarische bouw-
kavel voor een productiegerichte paardenhouderij.
De plannen voor de uitbreiding zijn herhaaldelijk
gewijzigd, waardoor nog geen BOM+advies is ge-
vraagd. De uitbreiding van de agrarische bouwka-
vel is derhalve niet opgenomen;
3. Termaar 65, Margraten:
het vergroten van een bestaande agrarische bouw-
kavel. In eerste instantie is hierover een negatief
BOM+advies uitgebracht. Overleg met de provincie
Limburg heeft geleid tot een aangepast BOP,
waarmee de provincie in principe wel kan instem-
men. Het BOM+advies hierover is echter nog niet
uitgebracht, derhalve is de uitbreiding van de agra-
rische bouwkaavel niet opgenomen;
4. Hoogcruts 18, Noorbeek:
het uitbreiden van een bestaande agrarische
bouwkaavel. Hiervoor is op basis van een aangele-
verd BOP een positief BOM+advies uitgebracht
(15 juli 2008). Op basis van dit positieve advies is
de uitbreiding van de agrarische bouwkaavel mee-
genomen;
5. Provincialeweg 5a, Noorbeek:
het oprichten van boogkassen bij een bestaande
agrarische bouwkaavel, tot een maximum oppervlak
van 20.000 m². Op basis van het aangeleverde
BOP is hiervoor een positief BOM+advies uitge-
bracht (21 februari 2008). In het plan zijn vervol-
gens de gronden met de bestemming 'agrarisch',
waarop de maximaal 20.000 m² aan boogkassen
zijn toegestaan, aangeduid. Deze gronden zijn
aansluitend aan de agrarische bouwkaavel gelegen;
6. Keerestraat 7, Eckelrade:
Het extra vergroten van de agrarische bouwkaavel
van een bestaand agrarisch bedrijf. Voor de ge-
wenste extra uitbreiding is een positief
BOM+advies uitgebracht (9 april 2008). Op grond
van dit positieve advies is de extra uitbreiding van
de agrarische bouwkaavel in het bestemmingsplan
opgenomen;



7. Einderweg 17, Cadier en Keer:
het extra vergroten van de agrarische bouw­kavel van een bestaand agrarisch bedrijf. Voor een ge­wenste uitbreiding is een positief BOM+advies uit­gebracht (16 april 2008). Later heeft overleg plaatsgevonden om te komen tot een eindsituatie ter plaatse, die nog voorziet in een verdere uitbrei­ding. Hieromtrent is nog geen BOM+advies ont­vangen. Derhalve is alleen de uitbreiding waarover positief is geadviseerd meegenomen;
8. Linderweg 18a, Eckelrade:
het opnemen van een nieuwe agrarische bouw­kavel aan de zuidzijde van de Linderweg. Op basis van het opgestelde BOP is een positief BOM+advies uitge­bracht (14 november 2008). Derhalve is de nieuwe agrarische bouw­kavel in het plan meegenomen;
9. Keerestraat ongen., Eckelrade:
het opnemen van een nieuwe agrarische bouw­kavel voor een zorgboerderij aan de oostzijde van de Keereweg, op korte afstand van de agrarische bouw­kavel Keerestraat 7. Hiervoor is een positief BOM+advies uitgebracht (14 april 2008). Op basis daarvan is de nieuwe agrarische bouw­kavel in het plan meegenomen;
10. Klein Welsden 31, Margraten:
het vergroten van de agrarische bouw­kavel van een bestaand agrarisch bedrijf. Voor de gewenste uitbreiding is een positief BOM+advies uitgebracht (28 juli 2008). Op basis daarvan is de uitbreiding van de agrarische bouw­kavel in het plan meege­nomen;
11. Groot Welsden 76-78, Margraten:
het uitbreiden van een bestaande agrarische bouw­kavel. Hiervoor is een BOP voor advies voor­gelegd aan de commissie BOM+. Op 19 maart 2009 is hiervoor een positief BOM+advies uitge­bracht. Op basis daarvan is de uitbreiding van de agrarische bouw­kavel in het plan meegenomen;
12. Termaar 104, Margraten:
het opnemen van een bouw­kavel op afstand ter vergroting van een bestaande agrarische bouw­kavel. Hierover is reeds een positief BOM+advies uitgebracht (18 april 2008). Nadien is echter naar



voren gekomen dat op een aangrenzend perceel een bewoonde dassenburcht aanwezig zou zijn. Daarop zijn in opdracht van de initiatiefnemers door een extern (ecologisch) bureau de consequenties hiervan voor de agrarische bouwkvavel in beeld gebracht. Daar dit onderzoek geen onevenredig negatieve gevolgen laat zien, is de agrarische bouwkvavel wel opgenomen;

13. Bergenhuizen 17, Noorbeek:

het vergroten van een bestaande agrarische bouwkvavel voor een productiegerichte paardenhouderij. Hierover is een BOP opgesteld, dat door de BOM+commissie van een positief advies is voorzien (16 maart 2009). Derhalve is de uitbreiding van de agrarische bouwkvavel meegenomen in het plan.

De gemeente Margraten heeft de intentie de gevallen waarvoor thans nog geen positief BOM+advies is verkregen, maar die in de toekomst wel een dergelijk advies krijgen, een aparte partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 te maken.

14.3. Toets aan gemeentelijk beleidskader.

Het gemeentelijk beleid is uitgangspunt geweest voor het bestemmingsplan. Die zaken uit het gemeentelijk beleid, die in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden, zijn in het plan opgenomen. Een belangrijke rol is toegekend aan het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). De aanvaardbaarheid of inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen wordt meestal gekoppeld aan de in het LOP beschreven landschapskarakteristiek. Wanneer inpassing gewenst is, dient deze overeenkomstig de landschapskarakteristiek plaats te vinden.

14.4. De aansluiting op de omgeving.

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





15.1. Economische uitvoerbaarheid.

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

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

De binnen de planperiode te realiseren natuurgebieden, zijn reeds als zodanig bestemd. De natuur behorende instanties beschikken over voldoende gronden om binnen de planperiode door middel van grondruil, de benodigde gronden in eigendom te kunnen verkrijgen.

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

1 impressie buitengebied



15.2. Grondexploitatieplan.

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

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

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

In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. De raad heeft dan ook (gemotiveerd) besloten om geen exploitatieplan op te stellen. Dit besluit is gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan genomen.

15.3. Maatschappelijke haalbaarheid.

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn deels terug te vinden in eerder vastgestelde gemeentelijke beleidsdocumenten (zie deel 'verantwoording'). Deze stukken zijn destijds uitvoerig besproken dan wel onderwerp van inspraak geweest. Daaruit is een brede instemming met het voorgenomen beleid vanuit de bevolking en de politiek naar voren gekomen.



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

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



16. Handhaving



16.1. Illegale situaties.

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

- het legaliseren van de situatie. De situatie is weliswaar op illegale wijze tot stand gekomen, maar past binnen de huidige inzichten. Een positieve bestemming is mogelijk (overigens is dan alleen het gebruik gelegaliseerd en niet de bebouwing, hiervoor is een bouwvergunning noodzaak);
- het handhavend optreden tegen de illegale bouwen/of gebruikssituatie, dat gericht is op beëindiging van die illegale situatie.

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

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

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

1 impressie buitengebied



In het kader van het bestemmingsplan is aan de Bemelerberg 5 een situatie aangetroffen, die niet in overeenstemming was met het vigerende bestemmingsplan. Het betrof een vorm van studentenhuisvesting in een vrijstaand bijgebouw bij een burgerwoning. Gelet op de reeds langere duur van dit gebruik is besloten dit gebruik onder het persoonsgebonden overgangsrecht te brengen. De huidige eigenaar mag het gebruik als studentenhuisvesting voortzetten, een nieuwe eigenaar dient het gebruik te staken.

Een vergelijkbare situatie betreft het gebruik van een schuur aan de Molenweg, op het perceel kadastraal bekend gemeente Bemelen, sectie B no. 22, als materialenberging. Hier is sprake van een materialenberging, die niet uitsluitend inherent is aan de toegestane agrarische doeleinden. Gelet op de reeds langere duur van dit gebruik is besloten dit onder het overgangsrecht te brengen. De huidige eigenaar mag het gebruik als materialenberging voortzetten, een nieuwe eigenaar dient het gebruik te staken.

Onder het persoonsgebonden overgangsrecht zijn verder gebracht 3 percelen/perceelsgedeelten aan de Trichterweg, Rondelenstraat en Provincialeweg, waar (hoge) boogkassen zijn opgericht. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mochten deze slechts gedurende een kortere periode (planperiode van 10 jaar) ter plaatse aanwezig zijn. Gelet op het wezenlijke belang van de boogkassen voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische ondernemers en het ontbreken van alternatieve locaties in eigendom of gebruik bij deze ondernemers, is besloten het gebruik van de gronden voor het oprichten van tijdelijke boogkassen onder het persoonsgebonden overgangsrecht te brengen. Alleen de huidige eigenaren/gebruikers mogen het gebruik voor het oprichten van tijdelijke boogkassen voortzetten, een nieuwe eigenaar dient het gebruik te staken.



16.2. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen.

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

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

16.3. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan.

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

- gebruiksregels voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksregels voor gronden en opstallen;
- de bouwregels: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een bouwvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels;
- aanlegvergunningen: opgetreden moet worden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die aanlegvergunningplichtig zijn maar zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd;
- voorwaarden aangaande landschappelijke inpassing en natuurcompensatie: opgetreden moet worden tegen het niet nakomen van aan het toestaan van een bepaalde ontwikkeling verbonden inpassings- en compensatiemaatregelen.

De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (via artikel 125 van de Gemeentewet en/of via afde-



ling/hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht) is vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Margraten. Bij het nemen van handhavingbesluiten wordt getoetst aan beleidsregels, zoals de handhavingnota. Daarnaast is het van belang dat de regelingen uit het bestemmingsplan bekend zijn bij de bewoners en gebruikers van opstallen en gronden. Ruime publicitaire aandacht in het kader van vaststelling en goedkeuring en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daar aan bij.

16.4. Aanschrijvingen.

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

