



GEMEENTE MAASTRICHT

BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED-OOST

TOELICHTING
VOORSCHRIFTEN

Behoort bij besluit van de raad / B. & W.
der gemeente Maastricht d. 10 NOV. 1992

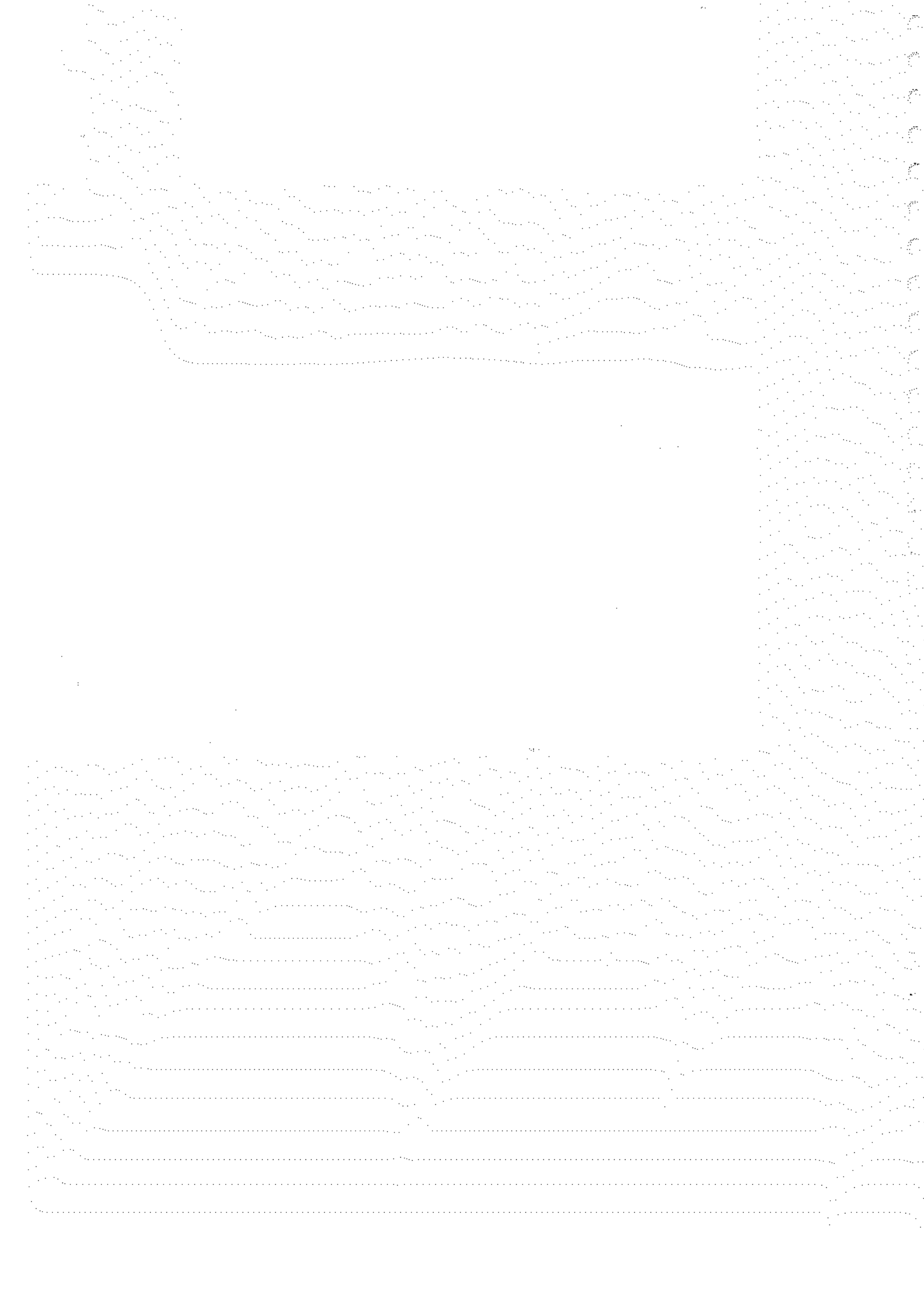
..... Afd. *Stg* *Stg-3855*

Mij

De Gemeente-Secretaris

Maastricht, 10 november 1992.

Buro voor Urbane Ruimtelijke Ontwikkeling
Hoogbrugstraat 68, 6221 CS Maastricht
Tel./fax: 043-253223

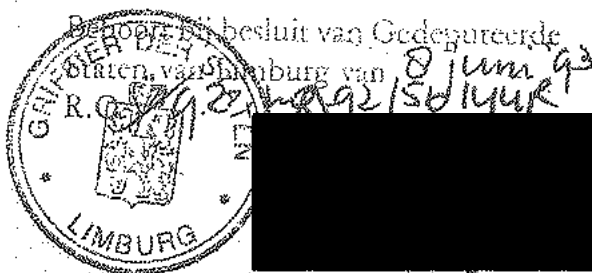


I N H O U D

	<u>Blz.</u>
<u>TOELICHTING:</u>	1
Hoofdstuk 1. Inleiding	2
Het onderzoek	2
De uitkomsten	2
Verdere opzet	2
Hoofdstuk 2. Programma	3
Landbouw	3
Motivering kaveltoewijzing	4
Natuur- en landschap	8
Recreatie	13
Overige functies	14
Infrastructuur	15
Milieu-aspecten	15
Hoofdstuk 3. Het bestemmingsplan	18
Planvorm	18
De planvoorschriften	18
Hoofdstuk 4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Economische uitvoerbaarheid	22
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
Bijlagen	41
Bij deze toelichting behoort nog de waarschuwingskaart tekening nr. S 2058 A0.	
<u>VOORSCHRIFTEN:</u>	80
Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen	81
Artikel 1 Begripsomschrijvingen	81
Artikel 2 Wijze van meten	85
Artikel 3 Hoogtebepalingen	86
Artikel 4 Begrenzing bebouwing	86
Artikel 5 Andere wettelijke regelingen	87
Artikel 6 Tijdelijke bouwwerken	87

Blz.

Hoofdstuk 2. Bepalingen in verband met de bestemmingen	88
Artikel 7 Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan de bestemmingen	88
Paragraaf A Bepalingen omtrent afzonderlijke bestemmingen	89
Artikel 8 Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde (Aln)	89
Artikel 9 Agrarisch bouwblok (Ab)	94
Artikel 10 Agrarische doeleinden (A)	96
Artikel 11 Natuurgebied (N)	97
Artikel 12 Waterwinplaats (WP)	99
Artikel 13 Woondoeleinden (W)	100
Artikel 14 Maatschappelijke doeleinden (M)	101
Artikel 15 Recreatie (R)	102
Artikel 16 Dienstverlening (DD)	103
Artikel 17 Horeca (H)	103
Artikel 18 Bedrijfsdoeleinden (B)	103
Artikel 19 Verkeersdoeleinden (V)	104
Artikel 20 Water	105
Artikel 21 Tuin (...)	105
Artikel 22 Erf (E)	105
Paragraaf B Bepalingen omtrent de differentiatievlakken	107
Artikel 23 Waterwingebied/Grondwaterbeschermingsgebied	107
Artikel 24 Beschermingsgebied bodemerrosie	108
Artikel 25 Zone landschappelijke openheid	108
Artikel 26 Ecologische structuur	109
Paragraaf C Bepalingen omtrent leidingen en watergangen	109
Artikel 27 Leidingenzones	109
Artikel 28 Watergang	110
Paragraaf D Algemene bepalingen omtrent het gebruik	111
Artikel 29 Verboden gebruik van gronden en opstallen	111
Hoofdstuk 3. Afwijkingsbevoegdheden	112
Artikel 30 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	112
Artikel 31 Wijzigingsbevoegdheid	112
Hoofdstuk 4. Overgangs- en strafbepalingen	114
Artikel 32 Overgangsbepaling omtrent bebouwing	114
Artikel 33 Overgangsbepaling omtrent het gebruik van gronden en opstallen	114
Artikel 34 Strafbepaling	115



TOELICHTING

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

Het onderzoek

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een onderzoek ingesteld naar een aantal facetten die van belang zijn voor dit plangebied. Het onderzoek behoort als bijlage bij deze toelichting. Er wordt ingegaan op het beleid van de rijks-, provinciale en gemeentelijke overheid ten aanzien van dit plangebied. Op aspecten van natuur en landschap, landbouw en overige bedrijvigheid, wonen, verkeer, recreatie, erosie en bodem(vervuilings-)problematiek, waterwinning enz.

De uitkomsten

Uit het onderzoek komt een aantal aanbevelingen naar voren ten behoeve van de opstelling van het bestemmingsplan. Er is zorg voor gedragen, dat deze aanbevelingen niet met elkaar in strijd zijn. Deze aanbevelingen vormen de bouwstenen voor het programma voor het bestemmingsplan, zoals dat in het volgende hoofdstuk wordt beschreven.

Verdere opzet

Na het programma, omschreven in hoofdstuk 2, wordt in hoofdstuk 3 beschreven op welke manier een en ander is vertaald in de bestemmingen en daarbij behorende voorschriften. Daarmee wordt de verantwoording voor de bestemmingskeuze duidelijk en is de onderbouwing voor de voorschriften gegeven. Voor deze vertaling is gebruik gemaakt van de Handleiding Bestemmingsplannen Buitengebied, die door de provincie Limburg is uitgegeven. Deze handleiding biedt een goed kader voor standaardisering van bestemmingsplannen Buitengebied op een moderne leest, zonder dat daarbij al te dwingend met standaardvoorschriften wordt gewerkt. Er is voldoende ruimte voor een invulling van het model, die past bij het betreffende gebied. Daar waar nodig is van deze keuzevrijheid gebruik gemaakt.

HOOFDSTUK 2. PROGRAMMA

In dit hoofdstuk zullen de aanbevelingen uit de synthese van het onderzoek worden vertaald in programmapunten voor het bestemmingsplan. Alleen die punten uit de synthese zullen worden opgepakt, die voor regeling in een bestemmingsplan in aanmerking komen. De overige punten moeten via andere beleidskaders (zie synthese) worden gerealiseerd. Voor de duidelijkheid is de synthese nog eens als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De programmapunten zijn in enkele thema's samengevat en worden voorafgegaan door een algemene beleidsvisie ten aanzien van dat thema.

Landbouw

Het gehele Nederlandse landschap is, op enkele heel kleine gebieden na, een cultuurlandschap, ontstaan in wisselwerking tussen mens en natuur. Het agrarische gebruik had en heeft daarop zeer veel invloed. Door ruilverkaveling is dat nog steeds het geval. Deze richt zich met name op verbetering van de produktie-omstandigheden, alhoewel sinds inwerkingtreding van de Landinrichtingswet ook andere aspecten zoals natuur, landschap en recreatie bij de herinrichting van landbouwgebieden worden betrokken. Een groot deel van het onderhavige gebied is gelegen in het ruilverkavelingsgebied Mergelland-West. Op de samenloop ruilverkaveling-bestemmingsplan is in hoofdstuk 2 van het onderzoek dieper ingegaan. In de ruilverkaveling zijn voor wat betreft de agrarische sector vooral van belang de kavelvergroting, -concentratie en vormverbetering. In dat kader wordt ook tot bedrijfsverplaatsing overgegaan. Als gevolg daarvan is onlangs een nieuw agrarisch bedrijf gevestigd aan de Bronckweg. Aan verdere nieuwe vestigingen is in ruilverkavelingsverband geen behoefte.

De invloed van landbouw op het natuurlijk milieu is altijd groot geweest. In het verleden betrof het dan meestal ontginningen; in de laatste jaren is door intensivering van produktiewijzen en grondgebruik sprake van een anderssoortige invloed. Op verschillende overheidsniveaus wordt in samenwerking met het agrarisch bedrijfsleven en de belangenorganisaties getracht om oplossingen te zoeken voor problemen zoals bijvoorbeeld het mestoverschot en de erosieproblematiek.

In dit plangebied zijn de milieuproblemen vanwege de agrarische bedrijfsvoering in vergelijking met andere gebieden in Limburg niet alarmerend. Dit is een reden te meer om door middel van ondersteunende regelgeving en beheersconstructies tijdig voorzorgsmaatregelen te treffen.

Onder andere is er daarom voor gekozen om geen nieuwe agrarische vestigingen meer toe te laten en alleen de bestaande bedrijven in dit gebied uitbreidingsmogelijkheden te geven, gebaseerd op het onderzoek van de Agrarische Bouwkavelcommissie, aangevuld door een afzonderlijke landschappelijke toets, en een enquête van de bedrijfsbehoeften op korte termijn.

Uit de enquête is maar in een zeer beperkt aantal gevallen gebleken van

een concrete uitbreidingsbehoefte. Gezien ook de ontwikkelingen van de agrarische bedrijven in het plangebied zelf, zoals beschreven in de paragraaf Landbouw in hoofdstuk 4 van het onderzoek is het gewenst de uitbreidingsmogelijkheden op de middellange en lange termijn afhankelijk te maken van een toets aan de bedrijfseconomische of milieutechnische noodzaak.

De beide semi-agrarische bedrijven in het plangebied hebben eveneens, maar dan in beperkte mate, ontwikkelingsmogelijkheden gekregen.

Motivering kaveltoewijzing

De opname van een vrijstellingsbevoegdheid voor bouwactiviteiten binnen de bouwkavel en de benadering van de agrarische bouwkavels, zoals die in het voorliggende plan aan de orde is, vraagt om een nadere verklaring.

Deze handelwijze is, zoals uit het navolgende blijkt, gebaseerd op enerzijds de bij de gemeente bestaande visie en anderzijds op feitelijkheden.

De gemeentelijke visie berust op de rijks- en provinciale nota's die spreken van een in toenemende mate zorgelijke situatie in de buitengebieden (zie circulaire provincie d.d. 22 oktober 1991) en die de gemeenten aansporen ten aanzien van de buitengebieden een zorgvuldig beleid te voeren.

Op grond van deze aansporing heeft de gemeente gekozen voor een aanpak waarbij:

1. de agrarische bedrijven in principe positief worden benaderd en - waar enigszins mogelijk - medewerking wordt verleend wanneer het gaat om hun grondgebonden bedrijfsvoering, maar waarbij
2. ook een kritische opstelling wordt gekozen ten aanzien van bebouwingmogelijkheden om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Ad 1.

De positieve opstelling kan worden afgeleid uit onder andere:

- a. artikel 6 van de voorschriften waarbij waarborgen worden geschapen voor een duurzame agrarische functie;
- b. het overgrote deel van het gebied is bestemd voor agrarische doeleinden;
- c. de aparte benadering van de agrariërs tijdens de planontwikkeling, te weten brief d.d. 14 augustus 1991 (betreffende een uitnodiging tot het voeren van overleg over eventuele wensen) en een aparte voorlichtingsavond onder voorzitterschap van de portefeuillehouder R.O.

Ad 2.

De kritische benadering houdt in:

- a. de opname van een vrijstellingsbevoegdheid voor bouwactiviteiten welke op langere termijn plaatsvinden binnen agrarische bouwkavels. De bedoeling hiervan is om - met vooropstelling van het agrarisch bedrijfsbelang - toch een waarborg in te bouwen die moet voorkomen,

dat er door middel van een rechtstreekse bouwtitel min of meer sprake is van een blanco cheque, waarbij het ook kan gaan om bouwactiviteiten met een oneigenlijk doel. De vrijstellingsbevoegdheid geeft de gemeente een betere mogelijkheid om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. Bij gerechtvaardigde verzoeken zal na de gebruikelijke toets de vrijstelling zonder meer worden verleend.

b. Vaststelling bouw kavels in afwijking van het advies van de agrarische bouw kavel commissie.

De bouw kavel commissie brengt advies uit omtrent de grootte van de vast te stellen agrarische bouw kavels. Bij het voorliggend bestemmingsplan is de bouw kavel commissie benaderd door het stedenbouwkundig bureau, dat in opdracht van de gemeente het bestemmingsplan maakt. Dit bureau heeft samen met de agrarische bouw kavel commissie een "ronde" langs de agrarische bedrijven gemaakt, waarbij de adviezen met betrekking tot de bouw kavels zijn opgesteld. Als gevolg van een misverstand zijn de betrokken gemeentelijke disciplines niet bij genoemde "ronde" betrokken en was de gemeente als opdrachtgeefster daarvan op dat moment zelfs niet op de hoogte. Gelet op deze gang van zaken, die wij ook naar de bouw kavel commissie toe betreffen, was de gemeente genoodzaakt om de betreffende adviezen vanuit de eigen verantwoordelijkheid nog eens tegen het licht te houden. Ook courtoisie jegens de bouw kavel commissie ontslaat de gemeente in deze er niet van om deze verantwoordelijkheid te nemen. Daarbij mag bovendien niet uit het oog worden verloren, dat de bouw kavel commissie een advies uitbrengt, doch dat het daadwerkelijk bepalen van de uiteindelijke agrarische bouw kavel uitsluitend behoort tot de bevoegdheid van de gemeenteraad. De hierboven geschetste gang van zaken rond de advisering kan hierop uiteraard niet van invloed zijn.

Gelet op vorenomschreven gang van zaken is van gemeentewege nog de mogelijkheid geopperd van een hiernieuwde "ronde" langs de agrarische bedrijven door de bouw kavel commissie samen met de betrokken disciplines. Dit werd echter van de zijde van het Landbouwschap ontraden.

Bovenbedoelde heroverweging van de adviezen van de bouw kavel commissie heeft, mede op basis van de gesignaleerde feitelijkheden en naar aanleiding van de reacties op meergenoemde brief van 14 augustus 1991, geleid tot aanpassing van de agrarische bouw kavels. Hierna wordt per agrarisch bedrijf een motivering daarvoor gegeven.

Bedrijf nr. 3.

Met dhr. [REDACTED] heeft naar aanleiding van de hierboven bedoelde brief van de gemeente van 14 augustus 1991 en van zijn bezwaarschrift mondeling overleg plaatsgevonden. Hieruit bleek dat dhr. [REDACTED] de oude werktuigenloods wil vervangen en vergroten en de veestal wil uitbreiden. Dat kan vanuit de bedrijfsvoering en vanwege plaatsgebrek niet gebeuren aan de noord- of oostkant van de bestaande bebouwing. Daar zijn mestkelders aanwezig en er is sprake van opslag van kuilvoer. Verder is er wellicht in de toekomst sprake van een behoefte aan een tweede bedrijfswoning.

Met dhr. [REDACTED] is afgesproken, dat het bedrijf kan volstaan met het

vernieuwen en achteruitplaatsen van de oude werktuigenloods en het dieper maken van die loods. Uitbreiding van de veestal kan aan de loods worden aangebouwd. Daartoe moet het bouwblok naar de zuidzijde met gemiddeld 10 meter worden verbreed ten opzichte van de situatie in het ontwerp-bestemmingsplan. Als zich de noodzaak van een tweede bedrijfswoning voordoet zal deze door de Adviescommissie Agrarische Vestigingen moeten worden getoetst. Dan kan ook worden gezien of daarvoor uitbreiding van het bouwblok noodzakelijk is.

Bedrijf nr. 5. [REDACTED]

Met dhr. Lenssen heeft over de door de gemeente aangegeven bouwkaavel-grootte overleg plaatsgevonden. Dhr. [REDACTED] verwacht geen grote uitbreiding. Inmiddels is duidelijk geworden [REDACTED] er meer ruimte nodig is voor de opslag van fruitkisten en fusten. Deze vindt plaats aan de oostzijde van het bouwblok. Vanuit landschappelijk oogpunt is deze plek het minst kwetsbaar. Met dhr. [REDACTED] is afgesproken, dat met een uitbreiding van het bouwblok aan de oostzijde met een omvang van 20 x 30 meter ten opzichte van de situatie in het ontwerp-bestemmingsplan kan worden volstaan. Ter compensatie wordt de noordwestelijke hoek van het te bebouwen bouwblok toegevoegd aan het onbebouwd blijvende gedeelte.

Bedrijf nr. 6. [REDACTED]

Op het schriftelijk verzoek van 14 augustus 1991 om mededeling of er voor het bedrijf op korte termijn uitbreidingsplannen bestonden, werd geen reactie ontvangen.

Op landschappelijke overwegingen werd de door de adviescommissie geadviseerde bouwkaavel aan de achterzijde ingekort. Daarbij speelde tevens een rol het feit dat ondanks deze verkleining toch nog een forse uitbreidingsmogelijkheid aanwezig blijft. Het bebouwd oppervlak bedraagt namelijk slechts 40% van de door de gemeente toegekende bouwkaavel.

Bedrijf nr. 7. [REDACTED]

Uit een oogpunt van landschap is de door adviescommissie geadviseerde bouwkaavel aan de achterzijde ingekort. Dhr. [REDACTED] heeft een concreet bouwplan voor uitbreiding ingediend, dat positief wordt benaderd. Inclusief deze uitbreiding betreft het bebouwde oppervlak ongeveer 30% van de door de gemeente toegekende bouwkaavel. In nader overleg in het kader van het ingediende bezwaarschrift is overeengekomen om het bouwblok qua situering enigszins aan te passen door het ten opzichte van de situatie in het ontwerp-bestemmingsplan aan de westzijde 12 meter kleiner te maken en aan de zuidzijde met 15 meter te vergroten.

Bedrijf nr. 8. [REDACTED]

Dhr. [REDACTED] is geen agrariër doch oefent de agrarische activiteiten uit als hobby. Toekenning van een agrarische bouwkaavel is derhalve niet aan de orde. In dit geval is als oplossing gekozen voor een semi-agrarische bestemming.

Bedrijf nr. 9. [REDACTED]

Zie opmerkingen hierboven bij [REDACTED]

Bedrijf nr. 10. [REDACTED]

De door de adviescommissie geadviseerde bouwka-vel is aan de zijkan-ten ingekort.

Kippenboerderij [REDACTED] heeft een Hinderwetvergunning voor 40% van het huidige bedrijfsoppervlak, hetgeen neerkomt op 6.000 kippen. Het restere-nd gedeelte is in gebruik als caravanstalling.

Volgens recente Hinderwetcontrole zijn er geen 6.000 maar 1.000 kippen in het bedrijf. Blijft dit drie jaar ongewijzigd dan wordt de Hinderwet-vergunning teruggebracht naar 1.000 kippen.

Het vorenstaande rechtvaardigt de conclusie dat het toekomstperspectief eerder wijst op een veel kleiner bedrijf dan op uitbreiding en dat zelfs de van gemeentewege toegekende bouwka-vel nog ruim bemeten is.

Bedrijf nr. 12. [REDACTED]

Vanaf de Akersteenweg bestaat er via het perceel van dhr. [REDACTED] een riant landschappelijk uitzicht in zuidelijke richting op het middenteras en de rand naar het hoogterras. Dit is de enige plek langs de Akersteenweg waar deze landschappelijke kwaliteit zich nog manifesteert. Het dichtzetten van een groot deel van het perceel, conform het advies van de adviescommissie, is dan ook vanuit een oogpunt van landschap onaanvaardbaar.

Met dhr. [REDACTED] is van gemeentewege inmiddels uitvoerig overleg gepleegd over de uitbreidingsmogelijkheden van zijn bedrijf. Dit heeft geleid tot een overeenstemming waarbij uitbreiding kan plaatsvinden aan de westzijde van zijn perceel. Daarbij wordt bovenbedoelde doorkijk op het middenteras gerespecteerd. Door deze oplossing wordt derhalve enerzijds tegemoetgekomen aan het bedrijfsbelang van Meyers terwijl ook het landschappelijk belang wordt gerespecteerd.

Bedrijf nr. 13. [REDACTED]

Het bedrijf is ter plaatse vrij recent gevestigd als gevolg van de Ruilverkaveling Mergelland. Aangenomen mag worden dat de huidige bedrijfs-grootte min of meer op deze ruilverkaveling is afgestemd. De door de ad-viewscommissie geadviseerde bouwka-vel is op landschappelijke overwegingen aan de oostzijde ingekort. Bij de afweging hiervan is rekening gehouden met het feit dat het bedrijf ook na deze verkleining nog altijd met ± 100% kan uitbreiden. In nader overleg in het kader van het ingediende bezwaarschrift is overeengekomen om het bouwblok qua situering aan te passen aan de bedrijfsbehoefte door het ten opzichte van de situatie in het ontwerp-bestemmingsplan aan de oostzijde met 30 meter te vergroten en aan de noordzijde met 15 meter te verkleinen.

Aanbeveling

Programmapunt

Algemene beleidslijnen

- | | |
|---|--|
| <p>1. Multifunctioneel gebruik, te weten evenwichtige verweving van landschap, natuur, landbouw en recreatief medegebruik, van het landelijk gebied stimuleren.</p> | <p>Kiezen voor agrarische bestemming, waar in natuur en landschap een belangrijke functie hebben; belangrijke landschapselementen apart bestemmen.</p> |
| <p>2. Kavelvergroting, -concentratie en -vormverbetering zijn volgens het streekplan noodzakelijk ter verbetering van de economische structuur van de landbouw in het gebied. Uitvoering zal plaatsvinden in het kader van de Ruilverkaveling Mergelland. Tegelijkertijd moet aandacht worden geschonken aan het aanleggen of herstellen van klein landschapselementen.</p> | <p>Ter bescherming van kleine landschapselementen aanlegvergunningenstelsel opnemen. Toetsing aan voorschriftenkaart.</p> |
| <p>7. Het grondgebonden karakter van de agrarische bedrijven zal moeten worden gehandhaafd, dan wel vergroot. Niet-grondgebonden bedrijfsactiviteiten zullen moeten worden tegengegaan. Gestreefd moet worden naar een duurzame landbouw.</p> | <p>Via de beschrijving in hoofdlijnen de omschakeling naar niet-grondgebonden bedrijven tegengaan.</p> |

Functionele analyse

- | | |
|--|--|
| <p>1. De bestaande agrarische bedrijven ontwikkelingsmogelijkheden geven. Geen nieuwe vestigingen meer toelaten; kavelvergroting en verbetering via de Ruilverkaveling Mergelland.</p> | <p>Bestaande agrarische bedrijven via de bouwkaavel uitbreidingsmogelijkheden geven. Geen mogelijkheid opnemen voor nieuwe bedrijfskavels.</p> |
|--|--|

Natuur- en landschap

Als scheiding tussen stad en landschap wordt gekozen voor een duidelijke grens aan de oostkant van de stad in de vorm van de (Oude) Molenweg. Ten westen van deze grens zijn stedelijke bebouwing en functies toelaatbaar; ten oosten daarvan moet de landschappelijke openheid worden gehandhaafd en moet verdere spill-over van stedelijke invloed worden tegengegaan. De ten oosten van de Molenweg, meestal van oudsher aanwezige, stadsrandfuncties moeten helaas als bestaand worden geaccepteerd, maar uitbreiding is

uit den boze. Als enige uitzondering hierop geldt onder stringente voorwaarden de realisering van een sportveld ten oosten van de Molenweg ter hoogte van de Keerderstraat.

Als uitwerking van het vorenstaande, gaat het plan ook uit van een open zone op het middenteras met uitlopers via de droogdalbodems. Om de hardheid van de stadsgrens op enkele plaatsen te kunnen verzachten is echter in een ca. 200 meter brede zone langs de (Oude) Molenweg de mogelijkheid aanwezig om door middel van opgaande beplanting, bv. in de vorm van het terugbrengen van de hier vroeger veel voorkomende hoogstamboomgaarden tot een afwisselende overgang te komen.

Het handhaven van de nog resterende kleine landschapselementen is van groot belang om de karakteristiek van het landschap te beschermen.

In het gebied komen enkele natuurlijke terreinen voor. Met name het puttenveld van de waterwinning IJzeren Kuilen ten oosten van Amby wordt natuurlijk beheerd met enkele bosjes, poelen en natuurlijke graslanden. Het Scharnerbosje is een uitloper van het reservaatgebied van de Bemelerberg in de gemeente Margraten. Het is grotendeels een beboste helling, die ver doordringt in het overigens open middenteras. Een klein gedeelte op Maastrichts grondgebied behoort ook tot het reservaatgebied in het kader van de Relatienota. In het zuidelijk deelgebied is een strook langs de oostgrens gelegen in de onlangs uitgewerkte ecologische hoofdstructuur. Het Relatienota-instrumentarium wordt ingezet ten behoeve van verbetering van de mogelijkheden voor natuurontwikkeling. Net buiten het plangebied zijn nog belopen dassenburchten aanwezig. Deze dieren hebben in het plangebied geschikte fourageergebieden (zie kaart 3 van het onderzoek). In deze gebieden zou het omzetten van grasland in bouwland moeten worden tegengegaan. Ter verbetering van de leefmogelijkheden voor de fauna, die zich in de hellinggebieden ophoudt, is het aan te bevelen om natuurlijker terreinen in het plangebied te scheppen, die kunnen dienen als "faunistische infrastructuur". Dat kan gebeuren door natuurlijk begroeide wegbermen en natuurlijk beheerde puttenvelden van waterwingebieden.

Aanbeveling

Programmapunt

Algemene beleidslijnen

- | | |
|--|---|
| 1. Multifunctioneel gebruik, te weten evenwichtige verweving van landschap, natuur, landbouw en recreatief medegebruik, van het landelijk gebied stimuleren. | Kiezen voor agrarische bestemming, waar in natuur en landschap een belangrijke functie hebben; belangrijke landschapselementen apart bestemmen. |
| 2. Kavelvergroting, -concentratie en -vormverbetering zijn volgens het streekplan noodzakelijk ter verbetering | Ter bescherming van kleine landschapselementen aanlegvergunningen- |

Aanbeveling

Programmapunt

- ring van de economische structuur van de landbouw in het gebied. Uitvoering zal plaatsvinden in het kader van de Ruilverkaveling Mergelland. Tegelijkertijd moet aandacht worden geschonken aan het aanleggen of herstellen van klein landschapselementen.
4. Zicht op Maasdalrand vrijhouden. Droogdalen laten doorlopen tot in de stad en de herkenbaarheid in het landschap behouden en waar nodig versterken.
5. Molenweg is grens van de stad, met asymmetrisch beeld over de volle lengte en de stedelijke voorzieningen uitsluitend aan de westzijde. Uitzondering hierop is de zone tussen Bemelerweg en Akersteenweg, waar als gevolg van een historisch gegroeide situatie, intensief recreatief gebruik in de vorm van de beoefening van buitensport toelaatbaar is met een eventuele landschappelijk verantwoorde uitbreiding, als daarvoor binnen de stadsgrens geen ruimte kan worden gegeven.
8. De in het gebied voorkomende kleine landschapselementen en holle wegen moeten worden gehandhaafd en versterkt. Aantasting van de terrassen- en dalenstructuur moet worden voorkomen. In verband met erosiegevaar is het herstel van terrassen en graften van groot belang.
9. Handhaving en versterking van landschapsstructuur en landschapselementen moet worden gezien in het licht van ontwikkeling van een ecologische infrastructuur. Daarbij is aandacht nodig voor versterking van natuurwaarden door verbetering van relaties tussen groenzones en natuurgebied in het stedelijk gebied en natuur in het buitengebied.
- stelsel opnemen.
- Open zones opnemen als differentiatievlakken.
- Bestaande bebouwing als zodanig vastleggen. Uitzondering aanleg sportveld onder stringente voorwaarden.
- Ter bescherming van kleine landschapselementen aanlegvergunningenstelsel opnemen. Toetsing aan voorschriftenkaart.
- Ter bescherming van kleine landschapselementen aanlegvergunningenstelsel opnemen.

Aanbeveling

Programmapunt

Landschapsanalyse

1. In het algemeen moet worden gestreefd naar de handhaving van de verschillen in het landschap tussen het middenteras en de rand van het hoogterras. Dit op zodanige wijze dat het noord-zuid-gerichte patroon van de Maasinsnijding gehandhaafd wordt.
Er moet worden gestreefd naar een optimale open zone in de vlakke delen van het middenteras, met aandacht voor het kenmerkende kleinschalige karakter van bebouwing en grondgebruik. Op kaart 6 van het onderzoek is deze zone aangegeven in een donkere tint.
Open zones opnemen als differentiatievlakken.
2. De holle wegen als toegangen naar het plateau moeten worden gehandhaafd. Deze dienen groene uitlopers te zijn vanuit het plateau richting stad. De graften moeten worden gehandhaafd. Zij vormen in de agrarische omgeving de meer op de natuur gerichte "voorposten" van de plateaurand, die met zijn bebossing een specifiek natuurgerichte functie heeft.
Ter bescherming van kleine landschapselectementen aanlegvergunningenstelsel opnemen. Toetsing aan voorschriftenkaart.
3. Ten oosten van de Molenweg/Oude Molenweg zullen geen nieuwe stedelijke bebouwing en andere stedelijke voorzieningen een plaats mogen vinden. Overige bebouwing moet zoveel mogelijk worden beperkt.
Bestaande niet-agrarische bebouwing als zodanig opnemen. Beperkte bouwka-vels voor agrarische bedrijven. Geen uitbreiding van de stad in dit plangebied.
4. Aan de stadsrand zou moeten worden uitgegaan van een overgang van meer stedelijke groenelementen aan de westzijde van de Molenweg naar de natuurlijke groenelementen van het buitengebied aan de oostzijde van de Molenweg. Onder andere hoogstamboomgaarden kunnen hierin, als cultuurverschijnsel, heel goed een intermediaire rol vervullen.
Aanlegvergunning voor het kappen van bomen.

Aanbeveling

Programmapunt

5. De Molenweg/Oude Molenweg is de belangrijkste recreatieve bewegings- en belevingsas. Deze moet dat ook blijven. De bijzondere kwaliteit van deze as is het gegeven dat deze historische route over ruim 7 km de vanzelfsprekende begrenzing vormt van het stedelijk gebied. Ze heeft deze betekenis zelfs op het niveau van de "stad in het landschap": achter het open middenteras (ca. 1 km breed) is de markante terrasrand naar het hoogterras een beeldbepalend gegeven.
- Het contrast tussen het verdichte stedelijk gebied ten westen en het (relatief) open landelijk gebied ten oosten van de weg is uitgangspunt.
- De variatie in beleving vloeit voort uit dit contrast: in het open middenteras geeft de landschappelijke differentiatie afwisseling (terrasbreedte, bodemgebruik, droogdalen, wegen en paden, cultuurhistorische elementen uit het landelijk gebied, etc.). De variatie aan de stadszijde vloeit voort uit het patroon van de verstedelijking.
- Een markant geprofileerde Molenweg (conform de voorstellen uit het Landschapsbeleidsplan) vormt de scheidslijn.
- Daar waar stedelijke functies deze grens hebben overschreden, zullen ze worden behandeld als wezensvreemd incident in het buitengebied.

Open zones opnemen als differentiatievlakken.

6. Uit de beschrijving blijkt, dat in het plangebied sprake is van een waardevol landschap. In het landschap ingrijpende activiteiten, zoals de aanleg van infrastructuur, het rooien en aanleggen van boomgaarden of bosclementen, het aanbrengen of verwijderen van kleine landschapselementen zoals heggen, graften, poelen etc., en het afgraven of ophogen van de bodem moeten aan een vergunningenstelsel worden gebonden. Voor werkzaamheden die de bodem betreffen, is dat eveneens noodzakelijk ter

Aanlegvergunningenstelsel opnemen.

Aanbeveling

Programmapunt

- | | | |
|----|--|---|
| | bescherming van archeologisch belangrijke gebieden. | |
| 7. | Handhaving van het bestaande wegenpatroon van vóór 1810, de karakteristieke graften en van de Gronsvelder molen is vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang. | Aanlegvergunningenstelsel opnemen. |
| 8. | Uit de beschrijving blijkt dat het plangebied onderdeel is van een ecologisch waardevolle structuur, die zowel in noord-zuid- alsook in oost-westrichting van betekenis is.
Het in stand houden en plaatselijk versterken van deze structuur is uitgangspunt. | Ecologische structuur als differentiatievlak opnemen. |

Recreatie

Dit aan de stadsrand gelegen buitengebied kent een sterk recreatief medegebruik door wandelen, fietsen en paardrijden. Deze functie zal het moeten blijven vervullen. Het kan ook een functie vervullen in het kader van het kamperen bij de boer. Dat zal zich dan moeten beperken tot het aangegeven agrarisch bouwblok. Daarbuiten wordt het landschap te snel aangetast.

De meer intensieve recreatieve elementen, zoals tenniscentrum Zonhof en de daarbij, en ook ten oosten van Heer, voorkomende volkstuinten worden geaccepteerd, maar er wordt geen mogelijkheid gegeven voor uitbreiding. Dat is wel het geval met het sportveld van V.V. Scharn. Ten oosten van het bestaande veld wordt onder stringente voorwaarden ruimte gegeven voor uitbreiding met één veld.

Aanbeveling

Programmapunt

Algemene beleidslijnen

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | Multifunctioneel gebruik, te weten evenwichtige verweving van landschap, natuur, landbouw en recreatief medegebruik, van het landelijk gebied stimuleren. | Kiezen voor agrarische bestemming, waar in natuur en landschap een belangrijke functie hebben; belangrijke landschapselementen apart bestemmen. |
|----|---|---|

Aanbeveling

Programmapunt

5. Molenweg is grens van de stad, met asymmetrisch beeld over de volle lengte en de stedelijke voorzieningen uitsluitend aan de westzijde. Uitzondering hierop is de zone tussen Bemelerweg en Akersteenweg, waar als gevolg van een historisch gegroeide situatie, intensief recreatief gebruik in de vorm van de beoefening van buitensport toelaatbaar is met een eventuele landschappelijk verantwoorde uitbreiding, als daarvoor binnen de stadsgrens geen ruimte kan worden gegeven.

Bestaande bebouwing als zodanig vastleggen. Uitzondering aanleg sportveld onder stringente voorwaarden.

Functionele analyse

2. Recreatief medegebruik waaronder kamperen bij de boer toelaten.

Mogelijk maken via planvoorschriften op agrarisch bouwblok.

Overige functies

In het gebied komen incidenteel andere functies voor, die weliswaar volgens de huidige opvattingen daar niet thuishoren, maar die daar als van oudsher en in enkele gevallen sedert enkele jaren voorkomen. Woon- en bedrijfsontwikkelingen zullen worden geaccepteerd in de huidige omvang, maar nieuwe ontwikkelingen worden niet voorzien. Bij bedrijfsbeëindiging door agrariërs zal in het kader van een planwijziging moeten worden bekeken wat de mogelijkheden zijn voor het gebruik van de dan aanwezige bebouwing.

Aanbeveling

Programmapunt

Functionele analyse

4. Bestaande niet-agrarische woningen en bedrijven als zodanig bestemmen, zonder verdere ontwikkelingsmogelijkheden. De gebruikelijke bijgebouwenregeling moet worden toegepast.

Bestaande niet-agrarische bebouwing als zodanig opnemen. Beperkte bouwka- vels voor agrarische bedrijven. Geen uitbrei- ding van de stad in dit plangebied. Algemene bij- gebouwenregeling toepas- sen.

Infrastructuur

Zoals uit het onderzoek blijkt, is de bestaande verkeersstructuur voldoende. De niet-agrarische wegen worden in het plan opgenomen. De agrarische en meer recreatieve verbindingen kunnen onder de agrarische bestemming blijven bestaan of, in het kader van de ruilverkaveling, nieuw worden aangelegd. Het recreatieve medegebruik wordt immers bij die bestemming vermeld; het toegang verlenen tot agrarische percelen valt zonder meer onder die bestemming.

De bescherming van leidingen en de bescherming tegen de gevolgen van calamiteiten met leidingen heeft ruimtelijke consequenties. Hiermee moet in het bestemmingsplan rekening worden gehouden door beperkende bepalingen ten aanzien van de bestemmingen in de onmiddellijke omgeving van de leidingen.

Aanbeveling

Programmapunt

Infrastructurele analyse

- | | | |
|----|--|---|
| 2. | De wegen, die dienen voor de ontsluiting van agrarische percelen zullen tot dat gebruik moeten worden beperkt. | In bestemmingsplan opnemen onder agrarische doeleinden. |
| 3. | Leidingenstroken en watergang in bestemmingsplan opnemen. | Leidingenzones in bestemmingsplan opnemen. |
-

Milieu-aspecten

Door de steeds verder voortschrijdende aantasting van het natuurlijk milieu en de voortgaande bewustwording van de gevaren daarvan, worden alle beleidsterreinen steeds meer geconfronteerd met maatregelen. Omdat milieu-effecten vaak een ruimtelijke component hebben, is het ruimtelijke orderingsbeleid één van de mogelijkheden om het milieubeleid te ondersteunen. Voor zover de aanbevelingen ruimtelijke relevant zijn, zal het bestemmingsplan daar aandacht aan schenken.

De drie in het plangebied gelegen waterwinplaatsen zijn van groot belang voor de drinkwatervoorziening in dit deel van Zuid-Limburg. Zowel de Waterleidingmaatschappij Limburg als de Nutsbedrijven Maastricht streven naar een zo natuurlijk mogelijk beheer van de puttenvelden. Een en ander is afhankelijk van de mogelijkheden om die terreinen in eigendom te verkrijgen en de condities waaronder dat kan gebeuren (b.v. verplichting tot verpachten t.b.v. agrarisch gebruik). In ieder geval is een bescherming van de waterwingebieden en de (freatische) grondwaterbeschermingsgebieden nodig, zoals aangegeven in het Grondwaterbeschermingsplan van de provincie Limburg.

Een tweede grote probleem is de bodemerosie in Zuid-Limburg. Ter zake is door het provinciaal bestuur een interimbeleid geformuleerd, dat ook in het bestemmingsplan zijn doorwerking moet vinden.

Aanbeveling

Programmapunt

Milieu-analyse

- | | |
|---|--|
| <p>1. Maatregelen zijn nodig om te voorkomen dat voor het grondwater schadelijke stoffen in de bodem terechtkomen. Uit een provinciaal actieplan zal moeten blijken welke consequenties moeten worden getrokken uit de verrichte onderzoeken. In ieder geval moeten de illegale stortactiviteiten aan de Schaandert worden stopgezet. De provinciale Verordening Grondwaterbescherming Limburg 1989 biedt hiertegen een goede bescherming voor grondwaterbeschermingsgebieden, die in het bestemmingsplan vanuit ruimtelijke overwegingen aanvulling verdient. Dubbele vergunningsstelsels moeten echter worden voorkomen. Omzichtig omgaan met de watervoorraad; het gebied is reservegebied voor uitbreiding grondwaterwinning voor de drinkwatervoorziening.</p> <p>2. Intensivering van het grondgebruik door omzetting van hoogstamboomgaarden en grasland in akkerland voor de verbouw van gewassen voor veevoeder en de daarmee samenhangende sterke bemesting moet worden voorkomen, teneinde de stijging van het nitraatgehalte van het grondwater te verminderen.</p> <p>3. Voor de gronden in de onderscheiden hellingklassen zullen maatregelen moeten worden genomen als aangegeven in tabel 4, teneinde erosie tegen te gaan.</p> <p>5. Binnen de hinderzones rond de agrarische bedrijven en de l.p.g.-installaties mag geen woningbouw worden toegelaten.</p> | <p>Via bepalingen differentiatiezone Waterwingebied/Grondwaterbeschermingsgebied.</p> <p>Aanlegvergunningsstelsel voor scheuren van grasland en kappen hoogstamboomgaarden.</p> <p>Vertaling van interimmaatregelen in bestemmingsplan.</p> <p>Geen nieuwe woningbouw toelaten. Alleen tweede bedrijfswoning t.b.v. bestaande agrarische bedrijven. Afweging bij vrijstelling.</p> |
|---|--|

AanbevelingProgrammapunt

6. Vanuit milieu-oogpunt en vanuit een oogpunt van bescherming van de waterwinning verdient het aanbeveling het in het noordelijk plandeel aanwezige slopersbedrijf te verplaatsen naar een bedrijfsterrein.

HOOFDSTUK 3. HET BESTEMMINGSPLAN

Planvorm

In navolging van de provinciale Handleiding Bestemmingsplannen Buitengebied is als planvorm gekozen voor het B-model uit het rapport Bestemmen met Beleid. Het is een model dat meer op beheer dan op ontwikkeling is gericht. Het beheer van het onderhavige plangebied is voor dit bestemmingsplan de belangrijkste taak. In de belangrijkste functies doen zich weliswaar ontwikkelingen voor, maar voor het gebied in zijn totaliteit zijn die marginaal.

Het plan bevat, behalve voor de verspreide, niet-agrarische functies en bebouwing, maar een beperkt aantal bestemmingen. Verschillen in benadering binnen die bestemmingen of over de bestemmingsgrenzen heen, worden door middel van differentiatievlakken - die op de differentiatiekaart zijn aangegeven - geregeld. Voorbeelden hiervan zijn: grondwaterbescherming, erosiebestrijding e.d. De voorschriften die bij de differentiatievlakken horen, zijn voor een speciaal doel en een speciaal gebied aan een bestemming toegevoegde gebruiksvoorschriften.

De planvoorschriften

In de inleidende bepalingen wordt, vanwege de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en archeologische waarde van het gebied de gebruikmaking van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het toelaten van tijdelijke bouwwerken uitgesloten, met uitzondering van overkappingen van gevoelige teelten in het agrarisch gebied gedurende een beperkte periode per jaar.

In hoofdstuk 2 wordt allereerst in een afzonderlijk artikel in een beschrijving in hoofdlijnen het ruimtelijke-ordeningsbeleid, dat voor het gehele plangebied gemeenschappelijk is, vastgelegd. Aan dat artikel zal altijd toetsing moeten plaatsvinden.

Het plangebied is vrijwel geheel bestemd tot agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde (Aln). Deze waarden zijn in het gebied weliswaar in verschillende mate aanwezig, maar dat rechtvaardigt geen uitsluitend op agrarisch gebruik gerichte bestemming voor bepaalde onderdelen. De natuurfunctie van deze bestemming wordt duidelijk verwoord in de beschrijving in hoofdlijnen en met name ook ondersteund door het binden van het scheuren van grasland, het aanleggen of verwijderen van wegen en paden en het ontgronden, het vellen of rooien van houtgewas aan een aanlegvergunning en het verbieden van het opruimen van kleine landschapselementen, zoals graften, poelen, holle wegen e.d. Het vergunningstelsel inzake aanleg of verwijderen van wegen en paden is ook noodzakelijk ten bescherming van de in het onderzoek aangegeven, uit cultuurhistorisch oogpunt belangrijke wegenstructuur. Om landschappelijke redenen en om redenen van grondwaterbescherming is het inkuilen van veevoer en het opslaan van mest- en meststoffen verboden. Dit dient

plaats te vinden op de agrarische bouwblokken. In verband met te verwachten afdichtingsmaatregelen voor de voormalige stortplaatsen in dit gebied is voor de desbetreffende terreinen het algemene aanlegvergunningenstelsel aangevuld met een vergunningseis voor het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen. Bovendien is voor die terreinen een extra criterium ingevoerd voor de beoordeling van vergunningaanvragen.

Tot natuurgebied (N) zijn bestemd de grotere natuurlijke elementen in het gebied: het Scharnerbosje en de natuurlijk begroeide strook ten noorden van de Akersteenweg. De kleinere natuurlijke elementen vinden via de regeling in de bestemming Aln voldoende bescherming. Via planwijziging kunnen burgemeester en wethouders in het kader van het Landschapsbeleidsplan of ten behoeve van de verbetering van de ecologische infrastructuur nieuw te bebossen terreinen eveneens onder deze bestemming brengen.

Voor de bestaande agrarische bedrijven zijn agrarische bouwblokken (Ab) aangegeven. In afwijking van het bovenbedoelde provinciale model is ervoor gekozen om alleen de bestaande bebouwing en de uitbreidingen waarvoor concrete plannen voorliggen rechtstreeks te regelen. Verdere uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het agrarisch bouwblok kan slechts door middel van een vrijstelling worden toegelaten. Daarbij moet een toets worden gedaan op bedrijfseconomische noodzaak en op milieuhygiënische toelaatbaarheid. Daarbij zullen met name de vermistings- en verzuringsproblematiek in ogenschouw moeten worden genomen. Door deze regeling wordt een coördinatie mogelijk tussen bouw- en milieuvergunningen. Het toevoegen van nieuwe agrarische bouwblokken is zonder planherziening niet mogelijk. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vergroting van bestaande bouwblokken tot maximaal 1,5 ha. Recreatief medegebruik is mogelijk via de regeling voor het kamperen bij de boer tot maximaal 5 eenheden.

In het plangebied komt een tweetal bedrijven voor, dat niet voldoet aan criteria voor de volwaardigheid van een agrarisch bedrijf. Deze bedrijven zijn daarom bestemd tot semi-agrarisch bedrijf (As). De daarbij behorende woningen zijn bestemd tot woondoeleinden. Er kan immers niet worden gesproken van bedrijfswoningen.

Voor een toelichting op de bestemming Waterwinplaats (WP) wordt verwezen naar de regeling van het waterwingebied/grondwaterbeschermingsgebied.

De bestaande burgerwoningen in het buitengebied zijn opgenomen in de bestemming Woondoeleinden (W), evenals de woningen die aanwezig zijn bij semi-agrarische bedrijven. Deze kunnen immers niet als een echte bedrijfswoning worden beschouwd.

De bestemming maatschappelijke doeleinden wordt uitsluitend gebruikt voor nutsgebouwtjes en voor de regeling van de oude molen en de waterput aan de Bronckweg.

In het gehele plangebied is passieve recreatie mogelijk. Dit is immers ingebed in de agrarische en natuurbestemmingen. Voor de overige recreatieve voorzieningen is de keuze gevallen op een eigen bestemming Recreatie (R) met subbestemmingen voor tenniscentrum, sportbeoefening, volks-

tuinen en zomerhuisjes.

De uitbreiding van de voetbalaccommodatie aan de Molenweg valt ook onder deze bestemming.

Het aantal zomerhuisjes op het perceel aan de Akersteenweg is vastgelegd op het aantal, dat is opgenomen in de Kampeervergunning.

De bestemming Dienstverlening (DD) is opgenomen ten behoeve van een beautyfarm aan de Rijksweg.

De bestemmingen Horeca (H) en Bedrijfsdoeleinden (B) zijn toegespitst op de bestaande bedrijven aan de Akersteenweg, Bemelerweg en Molenweg.

De openbare wegen in het plangebied zijn, voor zover zij een verdergaande verkeersfunctie hebben dan het enkel ontsluiten van (agrarische) percelen, onder de bestemming Verkeersdoeleinden (V) gebracht. De overige wegen zijn in hoofdzaak bedoeld voor ontsluiting van agrarische percelen en daarom bestemd tot agrarische doeleinden.

De bestemming Water is opgenomen voor het bufferbassin aan de Akersteenweg.

De bestemmingen Tuin (..) en Erf (E) behoeven geen nadere toelichting. Het zijn de standaardbepalingen, zoals die in de gemeente Maastricht ook elders worden toegepast.

Het plan kent differentiatievlakken voor de bescherming van de waterwingebieden en de grondwaterbeschermingsgebieden, voor bestrijding van de bodemerosie, ten behoeve van het behoud van de landschappelijke openheid van het middenteras en de droogdalen en ter ontwikkeling van een ecologische structuur.

Voor de waterwingebieden en de grondwaterbeschermingsgebieden wordt de regeling gehanteerd, die tussen de provincie en de drinkwaterproducenten is afgesproken. Deze vormt een goede aanvulling op de provinciale Verordening Grondwaterbescherming Limburg. Hierdoor wordt de provinciale verordening vanuit de ruimtelijke invalshoek ondersteund, maar wordt een dubbel vergunningstelsel voorkomen. De puttenvelden zijn uitsluitend voor de waterwinning bedoeld en zijn dan ook in een aparte bestemming en niet als differentiatievlak opgenomen. De omvang van de bebouwing ten behoeve van de waterwinning is gerelateerd aan de huidige situatie in de drie waterwingebieden. Naast de locatie-eisen van de waterwinning kunnen ook eisen worden gesteld vanuit het landschap. Daarom is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om ten aanzien van de situering van gebouwen nadere eisen te stellen.

In de differentiatievlakken, die voor de bestrijding van de bodemerosie zijn opgenomen, zijn extra bepalingen van toepassing die voortkomen uit het interim toetsingskader, dat de provincie Limburg tot 1994 hanteert ten aanzien van deze problematiek. Door middel van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders nieuwe, nog aan te leggen waterremmende groenstroken onder de beschermende regeling voor de kleine landschapselementen brengen. Teneinde het interimbeleid te kunnen aanpassen aan het definitieve beleid na 1994, is een wijzigingsbevoegd-

heid ter zake opgenomen.

De voorschriften, behorend bij het differentiatievlak ten behoeve van het behoud van de landschappelijke openheid, bevatten beperkingen inzake het oprichten van bebouwing en het aanbrengen van opgaande beplanting.

In de beschrijving in hoofdlijnen ten aanzien van het differentiatievlak ecologische structuur wordt het beleid uiteengezet, dat moet leiden tot een netwerk van verbindingen in het plangebied voor de migratie van flora en fauna, zulks in relatie tot de ecologische hoofdinfrastructuur van het Mergelland.

De in het plangebied voorkomende regionale transportleidingen worden beschermd door in een strook van 4,00 meter aan weerszijden van de leiding beperkingen op te leggen aan de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden die de onderliggende bestemmingen toelaten (veiligheidsafstand). Voor bebouwing binnen deze zones is een vrijstelling en voor sommige werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist, waarbij de leidingbeheerder moet worden ingeschakeld. Een zone van 4,00 meter vloeit voort uit de Streekplanuitwerking Leidingen.

De beide in het gebied voorkomende hogedruk gastransportleidingen van de Gasunie behoeven veiligheids- en toetsingsafstanden. Deze bedragen in dit buitengebied met zijn incidentele bebouwing 4,00, respectievelijk 20,00 meter. De veiligheidsafstand is gelijk aan die van de regionale transportleidingen. Binnen de afstand van 20,00 meter is alleen de agrarische bouwkaavel van het bedrijf Rompen aanwezig. Daarop is slechts toevoeging van agrarische bebouwing mogelijk.

Binnen op de waarschuwingskaart aangegeven straalpaden is geen hogere bebouwing mogelijk dan 3,00 meter. Een dergelijke bebouwing heeft geen invloed op de straalverbinding. Daarom behoeven geen extra voorschriften te worden toegevoegd.

De waterloop Grubbe is op een vergelijkbare wijze beschermd als de leidingen in het plangebied. Er is geen eigen bestemming gegeven omdat het geen permanente watervoerende geul betreft. In artikel 31 wordt de mogelijkheid gegeven om deze waterloop in overleg met het Waterschap Roer en Overmaas te verleggen.

In de overgangsbepaling is als peildatum voor bestaande of in oprichting zijnde bebouwing 10 juli 1991 genoemd. Dat is de datum van inwerkingtreding van het laatste, aan de tervisielegging in ontwerp van dit bestemmingsplan voorafgaande voorbereidingsbesluit. In het kader van de voorbereidingsbescherming kan deze datum als zodanig worden gehanteerd.

HOOFDSTUK 4. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Buitengebied-Oost moet voor wat de landschappelijke en natuuraspecten betreft, gezien worden als een juridische uitwerking van het Landschapsbeleidsplan.

In het Landschapsbeleidsplan zijn de volgende actiepunten opgenomen voor het Buitengebied-Oost:

- nr. 1: beleid ten aanzien van het openhouden en landschappelijk versterken van de droogdalenstructuur;
- nr. 7: inrichtingsvoorstel voor de Molenweg, als grens van het verstedelijkte gebied;
- nr. 8: versterking van de landschappelijke verschillen tussen noordelijk, midden en zuidelijk deel van het buitengebied;
- nr. 9: versterking ecologische infrastructuur langs wegen door uitbreiding van natuurgericht beheer;
- nr. 11: actief beleid en beheer ten aanzien van hoogstamboomgaarden;
- nr. 19: bevorderen van aanleg en herstel van kleine landschapselementen, ten behoeve van erosiebestrijding, ecologische infrastructuur en landschapsbeeld.

In de uitwerking van het Landschapsbeleidsplan wordt momenteel gewerkt aan een meerjarenuitvoeringsprogramma, waarvoor gelden zijn gereserveerd in het Meerjareninvesteringsplan van de gemeente (via MBP heeft de gemeente een rapportageverplichting voor evaluatie van de milieugelden van het Rijk).

Verdere instrumenten voor planrealisering zijn:

- Ruilverkaveling Mergelland.
- Gemeentelijk beheer buitengebieden.
Gemeente is zelf actief in beheer van gronden in eigendom in het buitengebied. Het project ecologisch bermbeheer kan worden geëvalueerd en eventueel worden bijgesteld. In het kader van de Ruilverkaveling Mergelland wordt gestreefd naar verwerving van gronden, met name taluds langs wegen, die zodanig van maat zijn dat een effectief ecologische beheer mogelijk wordt. De dienst PWS heeft op haar meerjarenbegroting gelden opgenomen voor areaaluitbreiding ten behoeve hiervan.
- Actief beleid ten aanzien van het verwerven van subsidies voor beheer en inrichting van landschappelijke en ecologische belangrijke elementen en structuren, onder andere:
 - toepassing van het ROL (regeling onderhoudsovereenkomsten landschapselementen)/RAL (regeling aanwijzing landschapselementen)-instrumentarium;
 - indien mogelijk het Relatienota-instrumentarium en de Bergboerenregeling;
 - regeling bijdragen Bos- en landschapsbouw;
 - planningsprocedure Openluchtrecreatie.

- Aankoop van gronden door de gemeente, die in het kader van LBP-voorstellen 1, 7 en 8 (gedeeltelijk) worden heringericht.
- Actief beleid ten aanzien van de handhaving, onder andere door middel van voorlichting en personele uitbreiding bij de toezicht-houdende afdelingen.
- Opzetten van een beheersplatform Buitengebied-Oost, waarin alle personen en instanties die uitvoering geven aan beheer en onderhoud van het bestemmingsplangebied vertegenwoordigd zijn. De gemeente kan hierin initiërende rol vervullen en deskundigheid beschikbaar stellen op grond waarvan de participanten afspraken kunnen maken over afstemming van beheer en onderhoud ten gunste van een duurzame ontwikkeling van het buitengebied.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Op 20 februari j.l. heeft er een informatie-bijeenkomst plaatsgevonden onder voorzitterschap van wethouder Wevers, waartoe schriftelijk waren uitgenodigd de agrariërs die ook hun bedrijfspanden in het buitengebied hebben. Deze (11 personen aanwezig) zijn in details geïnformeerd met name aan de hand van de uitsnedekaartjes.

Vervolgens heeft er op 9 maart een algemene informatie/inspraakbijeenkomst plaatsgevonden, waartoe een oproep in de Maaspost heeft gestaan en onder meer natuur- en milieu-organisaties gericht zijn aangeschreven.

Aan deze bijeenkomst hebben 31 personen deelgenomen.

Informatie is verstrekt door mevrouw Verhees en de heren Beursgens en Costongs.

In de weken daarna zijn 10 schriftelijke reacties ingediend.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen bij het Bureau In-spraak en Ondersteuning.

Reacties bijeenkomst 9 maart 1992

Reactie	Antwoord
1. Aandacht wordt gevraagd voor sluipverkeer op de Molenweg; verzocht wordt om door middel van verkeersmaatregelen daaraan een einde te maken.	Een klein gedeelte van de Molenweg krijgt in dit bestemmingsplan (en in het bestemmingsplan Keerderstraatje) een doorgaande functie. Het gaat met name om het gedeelte tussen Bemelerweg en Doornlaan. Voor het overige heeft de weg een recreatieve functie en een ontsluitingsfunctie voor aangrenzende percelen. Voor zover nog

Reactie

Antwoord

-
- niet getroffen, zullen verkeersmaatregelen worden genomen om sluipverkeer tegen te gaan.
2. Er is geen rekening gehouden met een oostelijke rondweg om Amby. Hoe ligt de relatie tussen dit besluit en de nog te ontwikkelen verkeersstructuur van Amby?
- De aanleg van een oostelijke rondweg wordt in ieder geval niet binnen de planperiode voorzien. Daarom is die niet in het plan opgenomen.
3. Is het de bedoeling om hoogstam terug te brengen en hoe denken men dit te realiseren?
- Het ligt in de bedoeling om hoogstamboomgaarden in het gebied te herstellen en te vernieuwen. Via een nog in te richten beheersstructuur met de eigenaren en gebruikers in dit gebied en met gebruikmaking van subsidies via het hoogstamboomgaardenproject van de stichting I.K.L. zal worden gewerkt aan het terugbrengen van hoogstamboomgaarden.
4. Mag een perceel met dennenbomen worden aangeplant?
- Uit het Landschapsbeleidsplan blijkt dat naalddhout (van oudsher) voorkomt binnen het landschapstype "hoogterrasgebied", en daarbinnen alleen op:
- steile hellingen met (arme) zand- en grindbodems;
 - plateauranden met arme bodems.
- Het plangebied valt hoofdzakelijk binnen het landschapstype "midenterras"; met lemige bodems. Naalddhoutaanplant hoort hier niet thuis.
5. Welke flexibiliteit is er m.b.t. de omzetting van grasland of akkerland v.v.?
- De aanlegvergunningsplicht voor het scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van de graslandverbetering is gestoeld op een drietal motieven:
1. het tegengaan van bodemerosie (in hellinggebieden met een helling >2%);

Reactie

Antwoord

2. het tegengaan van een verdere intensivering van het grondgebruik, waardoor een sterkere vermessing van de grond plaatsvindt, hetgeen schadelijk is voor het grondwater in de waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden;
3. het handhaven van het karakter van het landschap (weiden en hoogstamboomgaarden).

Er is nagegaan in welke gebieden deze motieven van toepassing zijn en welke gedeelten van het plangebied eventueel van deze aanlegvergunningsplicht zouden kunnen worden uitgesloten. Dan gaat het om een zeer klein gebied op de hoek Akersteenweg-Oude Molenweg (zuid). Dat gebied is zo klein en het agrarisch gebruik ter plaatse is zodanig marginaal, dat het uitzonderen van dat gebied van de aanlegvergunningsplicht voor het scheuren van grasland niet relevant is.

6. Welke soepelheid en snelheid wordt gehanteerd bij de behandeling van een vergunning voor het scheuren van grasland?

Op een aanvraag om aanlegvergunning zal in ieder geval worden beslist binnen de wettelijke termijn van 1 maand. De beslissing kan sneller worden genomen als direct bij de aanvraag alle relevante gegevens worden overgelegd. Als het grasland wordt gescheurd b.v. in het kader van het vruchtwisselingsproces zal daarop zeer soepel worden ingespeeld.

7. Waar doet zich nou concreet het probleem van erosie voor?

Het probleem van erosie doet zich voor in hellinggebieden met een grotere helling dan 2%. De erosie in hellinggebieden

Reactie

Antwoord

8. Waarom vasthouden aan een stringente richtingbepaling voor uitbreidingsmogelijkheden op de bouwkavels, terwijl de bedrijfsvoering een andere logica vraagt?

van 2 tot 5% wordt vaak onderschat. In die gevallen is erosie door opspatten bij zware regenval belangrijk. Vanwege de provincie is daarnaar onderzoek verricht en tot 1994 een interimbeleid voor de bestrijding van de erosie geformuleerd. Daarna zijn uitkomsten uit nader onderzoek bekend en zal een definitief beleid worden vastgesteld.

In een afweging tussen agrarische produktie-activiteiten, eigendomsverhoudingen en landschappelijke aspecten zijn agrarische bouwkavels vastgesteld die in eerste instantie richting en omvang van uitbreiding aangeven. In het kader van het nadere kavelonderzoek heeft geen enkel bedrijf een andere uitbreidingsrichting aangegeven. Bij een aantoonbare behoefte van verdergaande uitbreiding kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in het plan is opgenomen. Dan zal ook met name de uitbreidingsrichting weer opnieuw moeten worden bezien.

9. Hoe zit het met de plannen/voornemens m.b.t. uitbreiding van bos (locaties)? (Relatie met meerjarenplan bosbouw?).

In het Meerjarenplan Bosbouw is voor het Heuvelland alleen in de directe omgeving van Maastricht een locatie voor een nieuw aan te leggen bosgebied van meer dan 100 ha. Daarvoor is een locatie tussen Maastricht en Bunde aangegeven. Zij ligt buiten dit plangebied. In het Landschapsbeleidsplan is voor het plangebied, behoudens enkele kleine bosjes in het

Reactie

Antwoord

10. Hoe gaat het beheer van de grondwaterbeschermingsgebieden plaatsvinden en wordt dit ergens vastgelegd/geregeld?

noordelijk deel, geen boslocatie aangegeven. De structuur van het landschap is hier nog zo sterk, dat uit dit oogpunt geen functiewijziging nodig is. Wel wordt voorgesteld om middels landschappelijke beplantingen de structuur van de droogdalen ruimtelijk te versterken.

11. Spoort het plan met de voorgenomen ruilverkaveling?

Het beheer van de puttenvelden geschiedt in beginsel door de betrokken waterleidingmaatschappij, tenzij de gronden niet bij die maatschappij in eigendom, dan wel in pacht uitgegeven zijn. Een en ander zal via de eerdergenoemde beheersstructuur moeten worden geregeld. De grondwaterbeschermingsgebieden worden beschermd door middel van de provinciale Verordening Grondwaterbescherming Limburg 1989 en de aanvullende bepalingen in dit bestemmingsplan.

12. Welke subsidies (beleid) worden/zijn ingezet?

Tijdens de planopstelling is meermaals getoetst aan het meest recente Landschapsinrichtingsplan voor de ruilverkaveling Mergelland-west. De beide plannen sporen met elkaar.

13. Er worden teveel regels gesteld. De vraag is of die wel noodzakelijk zijn. Zo ja, dan wordt een

Voor de uitvoering van het beleid wordt in het Landschapsbeleidsplan uitvoerig ingegaan op de subsidiemogelijkheden. In de paragraaf economische uitvoerbaarheid zal verder worden ingegaan op de middelen die beschikbaar zijn voor dit plangebied.

De regels zijn opgesteld om samen met de agrariërs te komen tot een duurzaam agrarisch

Reactie

Antwoord

flexibele benadering gevraagd van vergunningenstelsel en bouw-kavels, ten behoeve van een goede agrarische bedrijfsvoering.

grondgebruik en een goede integratie van de agrarische belangen enerzijds en de belangen van natuur en landschap anderzijds.

Daar waar door afzonderlijke agrariërs kon worden aangegeven dat er concrete bouwactiviteiten op korte termijn te verwachten zijn, is een rechtstreekse bouwtitel via de bouw-kavel gegeven. Van toekomstige uitbreidingen moet de noodzaak en de gevolgen worden afgewogen in een vrijstellingsprocedure. Daarin zullen de agrarische belangen zwaar wegen. Zie overigens ook punt 5.

14. Slecht beheer van wegtaluds en puttenvelden, de aanplant van niet-natuurlijk produktiehout en ontbrekend toezicht op stort- en "recreatieve" activiteiten in het buitengebied zijn zaken die de overheid zich zal moeten aantrekken.

Het beheer van sommige taluds en puttenvelden laat vaak te wensen over. Via de beheersstructuur zal daarin verbetering moeten worden gebracht.

15. Wil het bestemmingsplan realiseerbaar zijn, dan moet een beheersstructuur met financieel instrumentarium in het leven worden geroepen.

Zie punt 14.

Schriftelijke reacties

Reactie

Antwoord

16. [REDACTED]
- plaatst kanttekeningen bij het aan vergunning binden, het rooien en aanplanten van commerciële boomgaar-

De aanlegvergunningsplicht voor aanplant en rooien van laagstamboomgaarden zal worden geschrapt; inzake de toewijzing

Reactie

Antwoord

den, de toewijzing van de bouw-kavel, beperking van gebruik bebouwing anders dan voor landbouwdoeleinden en weinig mogelijkheden tot modernisering (overkapping door middel van koepels of tunnels);

- te weinig aandacht voor beheer van gronden door overheden (puttenvelden zoals b.v. "De Tombe", bermen, e.d.);

- landwegen alleen toegankelijk maken voor landbouwverkeer;

- is aanplant "De Tombe" in overeenstemming met het landinrichtingsplan?

van de bouw-kavels, zie punt 13; het buitengebied is bedoeld voor een aantal in met name artikel 7, lid 1 genoemde doeleinden, hetgeen tevens inhoudt, dat de bebouwing overeenkomstig die doeleinden moeten worden gebruikt; overkapping door middel van tijdelijke afdekking zal gedurende 10 weken per jaar mogelijk worden gemaakt via een nieuw artikel 6 in de planvoorschriften.

Zie punt 14.

In het bestemmingsplan zijn de landwegen opgenomen onder de bestemming agrarische doeleinden met landschappelijke of natuurlijke waarde; door middel van verkeersmaatregelen zal daadwerkelijk het gebruik door ander verkeer moeten worden tegengegaan.

Het produktiebos De Tombe is als zodanig in het Land-schapsbeleidsplan genoemd als ecologisch te beheren land-schapselement.

17.

- [REDACTED]
- geen rekening gehouden met gepacht bedrijf Molenweg 2A;
 - bebouwde oppervlak van bedrijfsperceel bestemming Agrarisch bouwblok geven en rekening houden met uitbreidingsplannen;
 - tweede bedrijfswoning mogelijk maken.

Het bedrijf van dhr. [REDACTED] is alsnog bezocht. Voorgesteld wordt om een agrarische bouw-kavel toe te kennen, zoals aangegeven op kaartje 4 van de bijlage bij het onderzoek. Bij het bedrijf is een woning aanwezig, die op basis van een tijdelijke vergunning als burgerwoning mag worden gebruikt, maar die als bedrijfswoning voor dit bedrijf moet worden beschouwd.

Reactie

Antwoord

18.

- scheuren van grasland en omzetten in bouwland moet mogelijk blijven;
- rooien hoogstamboomgaarden moet mogelijk blijven;

- nieuwe maatregelen erosiebestrijding overbodig;

- de graft, aangegeven op perceel sectie B, nr. 978 en 159 (gemeente Heer) is er nooit geweest; aanleg daarvan belemmert kaveldeling R.V.K. Mergelland;
- de graft aan de Wanweg is op de kaart te lang aangegeven;
- de hellingspercentages van sommige percelen zijn te hoog.

Het bedrijf is niet groot genoeg voor een tweede bedrijfs-woning.

- Zie punt 5.

Vanuit een oogpunt van landschapsbescherming is het binden van het rooien van hoogstamboomgaarden aan een aanlegvergunning noodzakelijk; dat betekent niet dat dit niet zal worden toegestaan, maar dat in een concreet geval een afweging zal moeten plaatsvinden tussen landschappelijke en agrarische belangen.

Maatregelen voor erosiebestrijding worden ontwikkeld in het kader van het provinciale interim-beleid erosiebestrijding; het bestemmingsplan ondersteunt dat beleid voor zover het ruimtelijke relevante aspecten betreft.

De graft is opnieuw in het terrein gezien. De toestand stamt overeen met de voorschriftenkaart.

Idem

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de hellingspercentages, die door de provincie Limburg op kaart zijn vastgelegd;

Reactie

Antwoord

deze gelden voor gebieden; het is niet onmogelijk dat binnen de gebieden met bepaalde hellingspercentages incidenteel afwijkingen voorkomen; dat doet echter niet af aan het voor dat gebied geldende maatregelen.

19. L.L.T.B., afd. Vogelzang en afd. Geulvallei

- de agrarische sector is te negatief benaderd, er is geen sprake van onrustbarende milieusituatie;

- Het ligt niet in de bedoeling om de agrarische sector negatief te behandelen, integendeel: de medewerking van de agrariers is noodzakelijk om het buitengebied goed te kunnen beheren; in de plantoelichting wordt gewezen op enkele nadelen van de moderne, vaak grootschalige produktiewijzen op grond waarvan moet worden geconcludeerd, dat het beheer van het buitengebied niet uitsluitend aan de agrarische sector mag worden overgelaten; de formulering van deze passages zal echter worden aangepast; het is inderdaad juist, dat de situatie in het plangebied in het algemeen niet alarmerend te noemen is, maar dat is een reden te meer om op tijd bepaalde maatregelen te nemen om ernstiger situaties te voorkomen. Zie punt 8 en punt 19 het eerste gedachtenstreepje; verder acht de gemeente het noodzakelijk om vanuit het streven naar een duurzaam agrarisch grondgebruik een toets te doen op de noodzaak van de be-

- bestaande agrarische bedrijven dienen voor elke uitbreiding binnen het agrarische bouwblok (Ab) vrijstelling van het plan te vragen. Normaliter zijn uitbreidingen binnen het bouwblok mogelijk zonder

Reactie

Antwoord

extra procedures: een ruimtelijke afweging heeft immers plaatsgevonden bij de bouwblokbezoeken;

- de omvang van diverse bouwblokken is verkleind t.o.v. hetgeen overeengekomen is bij de bouwblokbezoeken;

- na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid het bouwblok te verruimen tot maximaal 1 ha. Gebruikelijk is 1½ ha;

- diverse maten, die worden gehanteerd binnen de bouwblokken wijken af van de elders binnen de provincie gebruikelijke maten;

- kamperen bij de boer wordt slechts toegestaan voor 3 kampeereenheden. De Kampeerwet gaat uit van 5 eenheden, terwijl de discussie rond de nieuwe Wet Openluchtrecreatie in de richting gaat van 10;

- niet volwaardige agrarische bedrijven zijn aangemerkt als semi-agrarisch. In het algemeen krijgt elke vestiging waar bedrijfsmatig

treffende uitbreiding in het kader van de agrarische bedrijfsvoering.

- De Agrarische Bouwkavelcommissie heeft een advies uitgebracht aan burgemeester en wethouders, waarvan dat college gemotiveerd kan afwijken; de redenen voor de afwijking zijn in de paragraaf Landbouw van hoofdstuk 4 van het onderzoek, behorende bij het bestemmingsplan, vermeld; een uitgebreide motivering van het gemeentelijk standpunt en een verdere uitwerking per kavel zal nog worden toegevoegd aan de paragraaf Landbouw, in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

- Het maximum voor uitbreiding door middel van de wijzigingsbevoegdheid zal worden vergroot tot 1,5 ha.

- Afwijkingen van binnen het agrarisch bouwblok te hanteren maten met elders in de provincie gebruikelijke maten zijn niet geconstateerd.

- Het kamperen bij de boer zal worden uitgebreid tot 5 eenheden.

- Bij de twee als semi-agrarisch aangemerkte bedrijven gaat het om agrarische activiteiten die niet als volwaardig be-

Reactie

Antwoord

agrarische activiteiten plaatsvinden een bouwblok. Via de grootte van het bouwblok kan sturing van de ontwikkelingsmogelijkheden plaatsvinden;

drijf kunnen worden aangemerkt, omdat het hobbymatige exploitatie betreft; overigens is de ontwikkelingsmogelijkheid dezelfde als bij de echte agrarische bedrijven; ook hier is een bouwkaavel aangegeven, zij het dat de woning niet als "bedrijfswooning" wordt aangemerkt en daarom onder de bestemming "woondoel-einden" valt.

- omschakeling van overwegend grondgebonden naar overwegend niet-grondgebonden bedrijven wordt niet toegestaan. De grens tussen grondgebonden en niet-grondgebonden is vrijwel niet te definiëren (zie begripsbepaling pag. 28). Via de milieuregelgeving kunnen ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen;

De definitie van "grondgebonden agrarisch bedrijf" zoals in dit plan is opgenomen, wordt ook elders in den lande gehanteerd; zij is voldoende duidelijk om overgang van overwegend grondgebonden naar overwegend niet-grondgebonden bedrijfsvoering, met de nodige flexibiliteit, te kunnen vaststellen.

- bezwaar tegen aanlegvergunning voor scheuren van blijvend grasland;
- wijzigingsbevoegdheid van agrarisch gebied naar natuurgebied beperken tot Relatienotagebieden;

- Zie punt 5.
- De bedoelde wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld aan bebossing, als voorgesteld in het Land-schapsbeleidsplan of aan ontwikkeling van de ecologische infrastructuur; koppeling aan de Relatienotagebieden is in dit plangebied niet zinvol, omdat er slechts een zeer klein stukje Relatienotagebied in dit plan - nu al binnen de bestemming "Natuurgebied" - voorkomt.

Reactie

Antwoord

- Overigens wordt door de P.P.C. aangedrongen op het geven van meer mogelijkheden voor een actieve opstelling ten aanzien van b.v. kleine land-schapselementen, zodat de wijzigingsbevoegdheid nog zal worden uitgebreid.
- afstemming met Landinrichtingsplan Mergelland. - Zie punt 11.
20. [REDACTED] Zie punt 16.
- het rooien en de plicht tot heraanplant van laagstam buiten vergunningenstelsel houden.
21. [REDACTED]
- beter beheer puttenveld "De Tombe" en distelvrij houden; - Zie punt 14.
- afschaffen of soepel omgaan met bepaling, rond scheuren blijvend grasland. - Zie punt 6.
22. Stichting [REDACTED]
- positief bestemmen van oude waterput. - De put zal in het plan worden opgenomen.
23. [REDACTED] Zie punt 16.
- aandacht voor toekomstgerichte produktiewijzen van kleinfruit en mogelijk maken van tijdelijke overkappingen.
24. [REDACTED]
- eens met de reactie van de L.L.T.B.; - Zie punt 19.
- inrichting bouwkaavel niet overeenkomstig gevoerd overleg. - Zie punten 8 en 19.

Overleg

P.P.C.-advies

Het P.P.C.-advies en de overige reacties uit het overleg ex artikel 10 W.R.O. zijn in de bijlage opgenomen. Hieronder wordt op de in het overleg gemaakt opmerkingen ingaan.

Algemene beleidsaspecten

Bij de opzet van het plan is uitgegaan van de systematiek, dat de algemene beleidskaders in hoofdstuk 2 van het onderzoek zijn opgenomen en dat specifieke sectorale plannen in de desbetreffende andere hoofdstukken van het onderzoek aan de orde komen. De ten tijde van de afronding van het onderzoek nog niet bekende plannen, zoals het Milieubeleidsplan Limburg 1991-1994 en het Waterhuishoudingsplan 1991-1995, zullen alsnog worden opgenomen.

Daar waar dat noodzakelijk is zal het onderzoek worden gecomplementeerd met de laatste onderzoeken. Het uiteenlopende begrippenkader houdt verband met de verschillende gehanteerde onderzoeken. Getracht zal worden daarin zoveel mogelijk eenheid te brengen. Het feitelijke recreatieve gebruik en de behoefte zal aan de laatst bekende gegevens worden aangepast, waarbij met name het onlangs verschenen Basisplan Openlucht recreatie een belangrijke rol zal spelen.

Planopzet

In grote lijnen stemt de P.P.C. in met de planopzet en de planmethodiek. Op onderdelen zijn enkele aanpassingen noodzakelijk. Deze komen hierna afzonderlijk aan de orde.

Volkshuisvesting

In de planvoorschriften is een regeling voor de bestemming "woondoeleinden" abusievelijk weggefallen. Deze omissie wordt hersteld.

Natuur en landschap

1. De ecologische hoofdstructuur is aangegeven, zoals ontwikkeld door het ministerie van L.N.V. in overleg met de provincie Limburg. Een verdergaande verbetering van de structuur zal plaatsvinden in het kader van het Landschapsbeleidsplan. De ontwikkeling van het Landschapsbeleidsplan en dit bestemmingsplan lopen parallel. In dit stadium is het nog niet mogelijk om de concrete projecten uit het Landschapsbeleidsplan in dit bestemmingsplan vast te leggen. Daarvoor is eerst nadere uitwerking nodig, die momenteel wordt opgesteld. De koppeling tussen de beide plannen is de wijzigingsbevoegdheid van artikel 31. Om beter aan dat doel te beantwoorden zal die bevoegdheid worden uitgebreid.
2. De voorschriften ten aanzien van de waterwinplaatsen zullen worden aangevuld met bepalingen ten aanzien van de primaire buitengebiedsfuncties; in verband hiermee zullen zij van de bestemming maatschap-

pelijke doeleinden worden overgebracht naar een eigen bestemming waterwinplaats.

3. Op kaart 3 van het onderzoek zijn de vegetatiegegevens uit de provinciale vegetatiekartering opgenomen, aangevuld met de recentere inventarisatiegegevens van het Landschapsbeleidsplan. Ook de gegevens uit het Dassenbeschermingsplan zijn gehanteerd. Vanuit deze inventarisaties zijn in de paragraaf Natuur en landschap van hoofdstuk 2 van de toelichting voorstellen geformuleerd voor een beleid ten aanzien van flora en fauna.
4. Er zal een differentiatievlak "ecologische infrastructuur" worden opgenomen voor de belangrijke ecologische oost-west- en noord-zuidverbindingen.
5. Informatie over de "regeling onderhoud en aanleg kleine landschapselementen" zal alsnog worden toegevoegd. Op de Relatienota en de Relatienotagebieden in dit plangebied is in hoofdstuk 2 van het onderzoek ingegaan. Tot voor kort kwamen in het plangebied geen Relatienotagebieden voor. Onlangs is een klein gedeelte van het Scharnerbosje aan de gemeentegrens met Margraten als reservaatgebied aangewezen. In hoofdstuk 3 van het onderzoek is ingegaan op de nog in ontwikkeling zijnde ecologische hoofdstructuur. Op dat moment was opnemning van de kaart nog niet opportuun vanwege het voorlopige karakter. Bij de opstelling van het plan heeft afstemming plaatsgehad met het Landinrichtingsplan Mergelland. Op dat plan en de relatie met dit bestemmingsplan zal dieper worden ingegaan, evenals op de landschapsanalyse Heuvelland en het R.O.M.-beleid. Er zal een kaart worden toegevoegd waarop de voorstellen in het kader van de ruilverkaveling, het Relatienotagebied en de ecologische hoofdinfrastructuur worden aangegeven.
6. In de landschapsanalyse is de relatie met de landschapseenheden die het abiotisch milieu bepalen aangegeven.
7. De aanbevelingenkaart landschap zal worden aangevuld.

Handel en (agrarische) bedrijven

1. In hoofdstuk 4 van het onderzoek is onder "Landbouw" ingegaan op de redenen waarom is afgeweken van de voorstellen in de provinciale richtlijn ten aanzien van de regeling van de bebouwing op agrarische bouwkavels en waarom de door de Agrarische Bouwkavelcommissie voorgestelde kavels nogmaals zijn gezien. Deze redenen zullen verder worden verduidelijkt in hoofdstuk 2, paragraaf Landbouw.
2. Het bedoelde slopersbedrijf beschikte niet over de vereiste Hinderwetvergunning en heeft een aanschrijving tot sluiting gekregen, die in beroep door de Kroon is gesanctioneerd. Maatregelen moesten echter achterwege blijven, omdat inmiddels de bevoegdheid tot optreden is overgegaan naar Gedeputeerde Staten. Overleg is noodzakelijk om dit bedrijf te kunnen verplaatsen.

De eis van aanlegvergunningen voor het rooien van hoogstamboomgaarden is in de landschappelijke en voor het scheuren van grasland in de landschappelijke en milieu-analyse voldoende onderbouwd. Het opslaan van mest en kuilvoer is niet aan een aanlegvergunning gebonden. Het mag zonder vergunning op agrarische bouwkvavels worden opgeslagen.

3. Artikel 25, lid 1, onder a zal worden aangepast aan de notitie "Vrijkomende agrarische bebouwing" d.d. 29 november 1988.

Recreatie en toerisme

1. In artikel 6 zal het recreatief medegebruik als functie worden toegevoegd.
2. In artikel 7, lid 2.7. wordt op het recreatief medegebruik ingegaan. Daarbij wordt vermeld dat voorzieningen zullen worden getroffen voor wandelen, fietsen en ruitersport. Via het aanlegvergunningenstelsel kan de aanleg in de hand worden gehouden. De formele regeling sluit hiermee voldoende aan op de voorstellen uit de toelichting.
3. Het kamperen bij de boer zal worden toegelaten tot een maximum van 5 kampeermiddelen conform de huidige Kampeerwet.
4. De verwijzing naar de subsidiemogelijkheden als bedoeld in het Structuurschema Openluchtrecreatie zal worden geschrapt.

Infrastructuur

1. De te beschermen leidingen zullen op de plankaart worden opgenomen.
2. De afstanden tot aan de leidingen zijn bepaald op basis van de Streekplanuitwerking Leidingen. Een en ander zal nog in de toelichting worden verduidelijkt.

Milieu

1. In voorkomende gevallen zal over een akoestisch onderzoek voor een tweede bedrijfswoning overleg worden gepleegd met de Regionaal Inspecteur voor de Milieuhygiëne.
2. De bodemkwaliteit zal via de Woningwet worden gegarandeerd, omdat deze wetswijziging in werking zal treden voordat dit bestemmingsplan van kracht wordt.
3. Het plan zal worden aangevuld met relevante onderdelen van het Intentieprogramma Bodembescherming.
4. Volgens de bepalingen van het plan mag op plaatsen, waar de voormalige stortplaatsen zijn gelegen niet worden gebouwd. Bovendien is een aantal activiteiten die perforatie van een bovenafdichting tot gevolg zouden kunnen hebben aan een aanlegvergunning gebonden. Daaraan zal, speciaal voor de terreinen waarop de voormalige stortplaatsen zijn gelegen, een aanlegvergunningsplicht voor diepwortelende beplanting

worden toegevoegd. Bij het verlenen van een vergunning zal met dit aspect rekening worden gehouden.

5. De waterlossing Grubbe zal alsnog worden opgenomen en beschermd. Een wijzigingsbevoegdheid voor waterbufferbassins zal alsnog worden toegevoegd.
6. In verband met de wateroverlast in het verleden zijn in het Geusselt-gebied buffervijvers aangelegd. Het ligt in de bedoeling om, in overleg met het Waterschap Roer en Overmaas, de waterloop Grubbe om te leggen in de richting van die buffervijvers. Daarmee zal dan de wateroverlast in het plangebied tot het verleden behoren. In het plan is voor deze omlegging een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
7. De bescherming wordt gegarandeerd door artikel 24 in combinatie met de bepalingen van de onderliggende bestemming en de wijzigingsbevoegdheid van artikel 31. Daarmee worden alle beleidsmaatregelen uit het interimbeleid mogelijk gemaakt.
8. Een wijzigingsbevoegdheid om het erosiebestrijdingsinstrumentarium aan te passen aan het toekomstige beleid zal worden opgenomen.

Overige aspecten

1. De archeologische belangrijke sites zijn op de voorschriftenkaart opgenomen.
2. De bestemming van de Gronsvelder molen zal worden aangepast.
3. In het plan zal de Heihof als monument worden aangegeven.
4. De marsoefeningen zullen als verboden gebruik worden geschrapt. Rally's en puzzelritten zijn uitgezonderd van het wedstrijdverbod. Deze doen geen afbreuk aan het landschap en de rust in het gebied, hetgeen voor de beoefening van de motorsport wel geldt.

Economische uitvoerbaarheid

1. De paragraaf economische uitvoerbaarheid zal nader ingaan op de middelen voor uitvoering van het in dit bestemmingsplan verwoorde beleid.

Voorschriften

De planvoorschriften zijn aangepast aan de opmerkingen die tijdens het overleg zijn gemaakt.

Bij de definitie van grondgebonden en niet-grondgebonden agrarisch bedrijf zijn de bedrijven met kassen in zijn geheel geschrapt.

Gezien de landschappelijke waarde van het gebied is glastuinbouw niet acceptabel.

Overige overlegreacties

1. Hoofdingenieur-directeur, tevens inspecteur van de Volkshuisvesting.

Zie reacties op het P.P.C.-advies.

2. Zuiveringschap Limburg.

De rioolwaterpersleiding zal uit het onderzoek worden geschrapt.

3. Landinrichtingscommissie.

Als in het kader van het ruilproces grasland omgezet moet worden in akkerland zal hierop van gemeentewege soepel worden ingespeeld, mits ook een proces in omgekeerde richting zal plaatsvinden en akkerland in grasland wordt omgezet.

4. Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat.

Geen aanleiding tot opmerkingen.

5. Eerstaanwezend Ingenieur-directeur Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Ministerie van Defensie.

Het militair gebruik zal als verboden gebruik worden geschrapt.

6. Nutsbedrijven Maastricht.

De watertransportleidingen vanaf De Tombe zullen alsnog in het plan worden opgenomen.

7. Gedeputeerde Staten van Limburg.

De zone rond de mergelgroeve Curfs, voor zover gelegen binnen dit bestemmingsplan, zal worden geschrapt.

8. n.v. Waterleidingmaatschappij Limburg.

Onjuiste aanduidingen op de kaarten zullen worden gecorrigeerd. De terminologie inzake de waterwinning zal eenduidig worden gehanteerd conform de uiteenzetting van de W.M.L.

Dat de verplaatsing van het slopersbedrijf ook vanuit het waterwinbelang noodzakelijk is, zal worden aangevuld.

Binnen het puttenveld van de waterwinning De Tombe is nog sprake van agrarisch gebruik. Deze mogelijkheid moet daarom in het bestemmingsplan niet worden uitgesloten. Via privaatrechtelijke weg kan de W.M.L. uiteraard zelf uitsluiten.

De goothoogte zal worden aangepast aan de huidige situatie. Verdere bebouwing ten behoeve van waterontkalking in het buitengebied is landschappelijk moeilijk aanvaardbaar, temeer omdat uit overleg is gebleken dat het hier om massale bebouwing gaat. Hiervoor is een planherzieningsprocedure noodzakelijk. Voorzieningen ten behoeve van

de zuivering van water met een omvang van maximaal 200 m2 zullen worden mogelijk gemaakt.

De rioolpersleiding ligt buiten het plangebied en zal worden geschrapt.

Het onderdeel inzake verdroging is geschrapt en vervangen door de conclusies uit het Grondwaterplan en het provinciaal Waterhuishoudingsplan.

De diverse voorgestelde tekstcorrecties zullen worden opgenomen.

9. Gemeente Valkenburg aan de Geul.

De gemeente stemt in met het plan.

10. Gemeente Eijsden.

De Kleine Molenweg is als fietsroute in het plan opgenomen. Aanleg van fietspaden is niet noodzakelijk.

11. Gemeente Meerssen.

Geen aanleiding voor opmerkingen.

12. Waterschap Roer en Overmaas.

De Grubbe zal als watergang positief worden bestemd met een bestemmingsregeling als door het waterschap wordt voorgesteld.

Een tracéwijziging van de Grubbe zal door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Deze zal worden gebonden aan overleg met het waterschap over het tracé.

Nieuwe regenwaterbuffers zullen via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt.

13. Rijksconsulent Economische Zaken.

Het bedrijf [REDACTED] zal worden beperkt tot de huidige activiteit: de verkoop en montage van banden.

Het slopersbedrijf in Amby ligt weliswaar ten westen van de Molenweg, maar toch binnen het plangebied. In het hoofdstuk Milieu van het onderzoek en in hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt daarop ingegaan.

BIJLAGEN

1. Synthese
2. P.P.C.-advies
3. Overige reacties overleg
ex artikel 10 B.R.O.

SYNTHESE

Aanbeveling

Actie in het kader van

Algemene beleidslijnen

- | | |
|--|--|
| 1. Multifunctioneel gebruik, te weten evenwichtige verweving van landschap, natuur, landbouw en recreatief medegebruik, van het landelijk gebied stimuleren. | Bestemmingsplan |
| 2. Kavelvergroting, -concentratie en -vormverbetering zijn volgens het streekplan noodzakelijk ter verbetering van de economische structuur van de landbouw in het gebied. Uitvoering zal plaatsvinden in het kader van de Ruilverkaveling Mergelland. Tegelijkertijd moet aandacht worden geschonken aan het aanleggen of herstellen van klein landschapselementen. Rekening houden met het landinrichtingsplan. | Bestemmingsplan
Ruilverkaveling |
| 3. Ten behoeve van recreatief medegebruik, is het uitzetten en/of aanleggen van wandel-, fiets- en ruiterroutes noodzakelijk. De bestaande (onverharde) wegen moeten zoveel mogelijk worden gehandhaafd. | Ruilverkaveling
Basisplan Openlucht-recreatie |
| 4. Zicht op Maasdalrand vrijhouden. Droogdalen laten doorlopen tot in de stad en de herkenbaarheid in het landschap behouden en waar nodig versterken. | Bestemmingsplan |
| 5. Molenweg is grens van de stad, met asymmetrisch beeld over de volle lengte en de stedelijke voorzieningen uitsluitend aan de westzijde. Uitzondering hierop is de zone tussen Bemelerweg en Akersteenweg, waar als gevolg van een historisch gegroeide situatie, intensief recreatief gebruik in de vorm van de beoefening van buitensport toelaatbaar is met een eventuele landschappelijk verantwoorde uitbreiding, als daarvoor binnen de stadsgrens geen ruimte kan worden gegeven. | Bestemmingsplan |

Aanbeveling

Actie in het kader van

- | | | |
|----|---|---|
| 6. | Bij de inrichting van het gebied rekening houden met het verschil in het landschap in de onderscheiden deelgebieden: noord, midden en zuid. In het zuidelijk deelgebied de beplanting langs de Rijksweg versterken. | Landschapsbeleidsplan
Ruilverkaveling |
| 7. | Het grondgebonden karakter van de agrarische bedrijven zal moeten worden gehandhaafd, dan wel vergroot. Niet-grondgebonden bedrijfsactiviteiten zullen moeten worden tegengegaan. Gestreefd moet worden naar een duurzame landbouw. | Bestemmingsplan |
| 8. | De in het gebied voorkomende kleine landschapselementen en holle wegen moeten worden gehandhaafd en versterkt. Aantasting van de terrassen- en dalenstructuur moet worden voorkomen. In verband met erosiegevaar is het herstel van terrassen en graften van groot belang. | Bestemmingsplan
Ruilverkaveling
Landschapsbeleidsplan |
| 9. | Handhaving en versterking van landschapsstructuur en landschapselementen moet worden gezien in het licht van ontwikkeling van een ecologische infrastructuur. Daarbij is aandacht nodig voor versterking van natuurwaarden door verbetering van relaties tussen groenzones en natuurgebied in het stedelijk gebied en natuur in het buitengebied. | Bestemmingsplan
Ruilverkaveling
Landschapsbeleidsplan |

Landschapsanalyse

- | | | |
|----|--|-----------------|
| 1. | In het algemeen moet worden gestreefd naar de handhaving van de verschillen in het landschap tussen het middenteras en de rand van het hoogterras. Dit op zodanige wijze dat het noord-zuid-gerichte patroon van de Maasinsnijding gehandhaafd wordt.
Er moet worden gestreefd naar een optimale open zone in de vlakke delen van het middenteras, met aandacht voor het kenmerkende kleinschalige karakter van | Bestemmingsplan |
|----|--|-----------------|

Aanbeveling

Actie in het kader van

- bebouwing en grondgebruik. Op kaart 6 is deze zone aangegeven in een donkere tint.
2. De holle wegen als toegangen naar het plateau moeten worden gehandhaafd. Deze dienen groene uitlopers te zijn vanuit het plateau richting stad. De graften moeten worden gehandhaafd. Zij vormen in de agrarische omgeving de meer op de natuur gerichte "voorposten" van de plateaurand, die met zijn bebouwing een specifiek natuurgerichte functie heeft.
3. Ten oosten van de Molenweg/Oude Molenweg zullen geen nieuwe stedelijke bebouwing en andere stedelijke voorzieningen een plaats mogen vinden. Overige bebouwing moet zoveel mogelijk worden beperkt.
4. Aan de stadsrand zou moeten worden uitgegaan van een overgang van meer stedelijke groenelementen aan de westzijde van de Molenweg naar de natuurlijker groenelementen van het buitengebied aan de oostzijde van de Molenweg. Onder andere hoogstamboomgaarden kunnen hierin, als cultuurverschijnsel, heel goed een intermediaire rol vervullen.
5. De Molenweg/Oude Molenweg is de belangrijkste recreatieve bewegings- en belevingsas. Deze moet dat ook blijven. De bijzondere kwaliteit van deze as is het gegeven dat deze historische route over ruim 7 km de vanzelfsprekende begrenzing vormt van het stedelijk gebied. Ze heeft deze betekenis zelfs op het niveau van de "stad in het landschap": achter het open middenterras (ca. 1 km breed) is de markante terrasrand naar het hoogterras een beeldbepalend gegeven. Het contrast tussen het verdichte stedelijk gebied ten westen en het (rela-
- Bestemmingsplan
Ruilverkaveling
Landschapsbeleidsplan
- Bestemmingsplan
- Bestemmingsplan
Landschapsbeleidsplan
- Bestemmingsplan
Bestemmingsplannen ten westen van de Molenweg
Landschapsbeleidsplan

Aanbeveling

Actie in het kader van

tief) open landelijk gebied ten oosten van de weg is uitgangspunt. De variatie in beleving vloeit voort uit dit contrast: in het open midden-terras geeft de landschappelijke differentiatie afwisseling (terrasbreedte, bodemgebruik, droogdalen, wegen en paden, cultuurhistorische elementen uit het landelijk gebied, etc.). De variatie aan de stadszijde vloeit voort uit het patroon van de verstedelijking. Een markant geprofileerde Molenweg (conform de voorstellen uit het Landschapsbeleidsplan) vormt de scheidslijn. Daar waar stedelijke functies deze grens hebben overschreden, zullen ze worden behandeld als wezensvreemd incident in het buitengebied.

6. Uit de beschrijving blijkt, dat in het plangebied sprake is van een waardevol landschap. In het landschap ingrijpende activiteiten, zoals de aanleg van infrastructuur, het rooien en aanleggen van boomgaarden of boselementen, het aanbrengen of verwijderen van kleine landschapselementen zoals heggen, graften, poelen etc., en het afgraven of ophogen van de bodem moeten aan een vergunningenstelsel worden gebonden. Voor werkzaamheden die de bodem betreffen, is dat eveneens noodzakelijk ter bescherming van archeologisch belangrijke gebieden.

Bestemmingsplan

7. Handhaving van het bestaande wegenpatroon van vóór 1810, de karakteristieke graften en van de Gronsvelder molen is vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang.

Bestemmingsplan

8. Uit de beschrijving blijkt dat het plangebied onderdeel is van een ecologisch waardevolle structuur, die zowel in noord-zuid- alsook in oost-westrichting van betekenis is.

Natuurbeleidsplan
Landschapsbeleidsplan
Bestemmingsplan

Aanbeveling

Actie in het kader van

Het in stand houden en plaatselijk versterken van deze structuur is uitgangspunt. Daarnaast is het gewenst gebruik te maken van mogelijkheden om bestaande beplantingselementen om te vormen tot ecologisch interessante vegetaties.

Functionele analyse

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | De bestaande agrarische bedrijven ontwikkelingsmogelijkheden geven. Geen nieuwe vestigingen meer toelaten; kavelvergroting en verbetering via de Ruilverkaveling Mergelland. | Bestemmingsplan
Ruilverkaveling |
| 2. | Recreatief medegebruik waaronder kamperen bij de boer toelaten. | Bestemmingsplan
Kampeerwet |
| 3. | Bereikbaarheid recreatieve routes vanuit de stad vergroten; verbetering van de recreatieve ontsluiting van het buitengebied door het kortsluiten van bestaande oost-westverbindingen. | Ruilverkaveling
Basisplan Openluchtrecreatie |
| 4. | Bestaande niet-agrarische woningen en bedrijven als zodanig bestemmen, zonder verdere ontwikkelingsmogelijkheden. De gebruikelijke bijgebouwenregeling moet worden toegepast. | Bestemmingsplan |

Infrastructurele analyse

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Vanuit verkeersoogpunt behoeft de huidige situatie geen verandering. | Geen actie |
| 2. | De wegen, die dienen voor de ontsluiting van agrarische percelen zullen tot dat gebruik moeten worden beperkt. | Bestemmingsplan
Verkeersmaatregelen |
| 3. | Leidingsstroken en watergang in bestemmingsplan opnemen. | Bestemmingsplan |

Aanbeveling

Actie in het kader van

Milieu-analyse

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Maatregelen zijn nodig om te voorkomen dat voor het grondwater schadelijke stoffen in de bodem terechtkomen. Uit een provinciaal actieplan zal moeten blijken welke consequenties moeten worden getrokken uit de verrichte onderzoeken. In ieder geval moeten de illegale stortactiviteiten aan de Schaan dert worden stopgezet. De provinciale Verordening Grondwaterbescherming Limburg 1989 biedt hiertegen een goede bescherming voor grondwaterbeschermingsgebieden, die in het bestemmingsplan vanuit ruimtelijke overwegingen aanvulling verdient. Dubbele vergunningsstelsels moeten echter worden voorkomen. Omzichtig omgaan met de watervoorraad; het gebied is nodig voor uitbreiding grondwaterwinning voor de drinkwatervoorziening. | Bestemmingsplan
Handhavingsbeleid milieu |
| 2. | Intensivering van het grondgebruik door omzetting van hoogstamboomgaarden en grasland in akkerland voor de verbouw van gewassen voor veevoeder en de daarmee samenhangende sterke bemesting moet worden voorkomen, teneinde de stijging van het nitraatgehalte van het grondwater te verminderen. | Bestemmingsplan
Milieuwetgeving |
| 3. | Voor de gronden in de onderscheiden hellingklassen zullen maatregelen moeten worden genomen als aangegeven in tabel 4 teneinde erosie tegen te gaan. | Bestemmingsplan |
| 4. | Afhankelijk van verdere bodemonderzoeken zullen maatregelen voor de voormalige stortplaatsen worden getroffen. | Bodemsanering |
| 5. | Binnen de hinderzones rond de agrarische bedrijven en de l.p.g.-installaties mag geen woningbouw worden toegelaten. | Bestemmingsplan |

AanbevelingActie in het kader van

- | | | |
|----|---|--------------------------------|
| 6. | Vanuit milieu-oogpunt verdient het aanbeveling het in het noordelijk plandeel aanwezige slopersbedrijf te verplaatsen naar een bedrijfsterrein. | Bestemmingsplan
Grondbeleid |
|----|---|--------------------------------|

Provincie
Limburg

Provinciale
Planologische
Commissie
Subcommissie
Gemeentelijke
Plannen

Aan
Burgemeester en Wethouders
der gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht: 2 juni 1992

Uw kenmerk:
SOG92-488

Uw brief van:
-

Toestel nr.:
7343

Nummer:
92/23134R

Bijlagen:
1.

Onderwerp:

Advies inzake het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied-Oost".

Het bovenvermelde bestemmingsplan is in de vergaderronde 1992/3* van de Provinciale Planologische Commissie behandeld door de Subcommissie Gemeentelijke Plannen in haar vergadering van 28 april 1992.

Daarbij kon van gedachten worden gewisseld met de heren Goessen en Costongs, medewerkers van uw gemeente en Beursgens, stedenbouwkundig adviseur.

Als resultaat van beoordeling delen wij u het volgende mede.

Algemene beleidsaspecten.

Alhoewel het rijks- en provinciaal beleid dat op het plangebied van toepassing is voor de opstelling van het plan als uitgangspunt is genomen zijn in hoofdstuk 2 van het van de planstukken deel uitmakende "onderzoek" enkele provinciale beleidsnota's niet met name genoemd, te weten het Milieubeleidsplan Limburg 1991-1994; het Provinciaal Waterhuishoudingsplan 1991-1995; het Grondwaterplan; het "voorlopig toetsingskader erosie en wateroverlast" en de recreatieplannen zoals het "Basisplan Openlucht recreatie".

SVP bij beantwoording
datum en kenmerk
vermelden
Per brief één onderwerp

Bezoekadres:
Limburglaan 10
Maastricht
Randwyck

Postadres:
Postbus 5700
6202 MA Maastricht
tel. 043 899999 - 1.731.212
telefax 043 618099

STADSONTWIKKELING EN
GRONDZAKEN MAASTRICHT

ONTV. DO 7 JUN 1992

92-4885

** Voor een deel komen deze plannen al dan niet uitdrukkelijk aan de orde in het onderzoek. Het is wenselijk reeds in dit hoofdstuk naar deze beleidsplannen te verwijzen en te zorgen voor een doorwerking in de rest van het onderzoek c.q. het plan.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat bij de analyses van problemen en actuele waarden (hoofdstuk 3-6) een wisselende en niet altijd voldoende diepgang is geconstateerd. Niet overal zijn de recentste onderzoeksgegevens gebruikt. Ook de gehanteerde begrippen wijken soms af. Vooral de beschrijving van de geomorfologie en de ecologie is niet optimaal. Ook het feitelijke gebruik c.q. de toekomstige behoefte voor recreatie en toerisme is niet uitgewerkt. U wordt verzocht het onderzoek op dit punt nog eens kritisch te bekijken en waar nodig aan te passen en aan te vullen.

2. Planopzet.

In grote lijnen kan zowel met de planopzet als met de planmethodiek worden ingestemd. Op onderdelen schiet het plan tekort; hierop wordt onderstaand ingegaan.

3. Volkshuisvesting.

* De in het plangebied aanwezige burgerwoningen zijn positief bestemd. In de voorschriften ontbreekt hiervoor een regeling.

4. Natuur en landschap.

4.1. Ten aanzien van het door u voorgestane beleid gericht op de versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische waarde van het gebied, wordt in eerste instantie verwezen naar het Natuurbeleidsplan.

De voorgestelde ontwikkeling in het kader van de E.H.S. dient voor wat betreft de planperiode te worden afgestemd op de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Landinrichtingsproject Mergelland-West.

** Indien een verdere versterking op dit punt wordt voorgestaan, dan zal dit nader moeten worden onderbouwd en zullen hiervoor door u financiële middelen ter beschikking moeten worden gesteld.

4.2. Een belangrijk deel van het plangebied is bestemd tot
* "Maatschappelijke doeleinden-puttenveld". Deze gebieden maken duidelijk deel uit van het totale gebied.

In de regeling van deze bestemming zijn echter de primaire buitengebiedfuncties en waarden zoals landschap, natuur en recreatief medegebruik niet geregeld. Evenmin zijn de nodige en gebruikelijke aanlegvergunningstelsels opgenomen. Een aanpassing c.q. aanvulling van de voorschriften op deze punten wordt nodig geacht.

- 4.3. Een inventarisatie van de in het gebied aanwezige natuurwaarden (fauna en flora) ontbreekt nagenoeg geheel. Bij de provincie (hoofdgroep R.O.V./B.G.Z.) zijn hierover basisgegevens verkrijgbaar (vegetatiekartering). Ook is daar voldoende informatie voorhanden over dassen, broedvogels en amfibieën. Op basis van deze inventarisaties kan een beleid ontwikkeld worden gericht op de bescherming en ontwikkeling van bestaande en te ontwikkelen kerngebieden en ontwikkelingszones voor flora en fauna. Aanvulling van het plan op dit punt wordt nodig geacht.
- * 4.4. In het plangebied zijn ecologische verbindingen in oostwest- en noordzuid-richting aan de orde. In de aanbevelingenkaart "Landschap" is de oostwest-verbinding als te herstellen ecologische verbinding opgenomen. De noordzuid-verbinding ontbreekt echter. Gezien het belang dat aan deze ecologische structuren wordt gehecht op zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk niveau rijst de vraag of het nagestreefde doel kan worden bereikt met een differentiatievlak "ecologische infrastructuur". Dit differentiatievlak zou dan de terrasrand in het zuiden, het gebied IJzerenkuilen in het noorden en de Bemelergrub vanaf het Scharnerbosje naar het Geusselpark moeten bevatten. Geadviseerd wordt de ecologische infrastructuur in het gebied op deze wijze te concretiseren.
- * 4.5. Een aantal beleidsonderdelen van zowel het Rijk als de provincie zijn in het onderzoek nauwelijks uitgewerkt en inzichtelijk gemaakt hoewel dit voor een goede doorwerking in het bestemmingsplan wel wenselijk wordt geacht. Zo ontbreekt informatie over de "regeling onderhoud en aanleg van kleine landschapselementen". Een kaart van de relatienotagegebieden wordt gemist. Inzicht in de ecologische hoofdstructuur en in de concrete maatregelen van het "Landinrichtingsplan Mergelland" ontbreken evenals een duidelijke relatie met de landschapsanalyse Heuveland (Taken). Het zgn. ROM-beleid is in dit plan vrij summier behandeld. Al met al wordt het nodig geacht in het plan meer aandacht te besteden aan de rijks-, provinciale- en gewestelijke plannen als bovengenoemd.
- ** 4.6. De landschappelijke analyse in het plan is visueel-ruimtelijk. Hierdoor is de relatie (of ontbreken hiervan) tussen het tegenwoordige gebruik en het onderliggende abiotische milieu niet altijd duidelijk en is het moeilijk te bepalen welke delen van het plan bescherming behoeven. ook voor het bepalen van de locatie voor nieuwe ecologisch belangrijke ontwikkelingen is inzicht in de genoemde relatie nodig. Het onderzoek c.q. het plan moet op dit punt worden aangevuld.
- ** 4.7. Op de "aanbevelingenkaart Landschap" ontbreken aanbevelingen om de gebieden die in beheer zijn bij het waterleidingbedrijf in ecologische zin verder te ontwikkelen. Ook ontbreken aanbevelingen om de grafrijke benedenrand van de Heerderberg ecologisch te versterken door enkele vlakvormige elementen te ontwikkelen (als grasland en akkerweidenreservaat). Deze ontwikkelingen waren in het plan te regelen.

5. Handel en (agrarische) bedrijven.

- 5.1. In het plan is de landbouw als zodanig defensief benaderd.
* Dit strookt niet met de in het Streekplan Zuid-Limburg aan het gebied gegeven functies welke een landbouwkundig gebruik toelaten. Op diverse plaatsen is afgeweken van de "normale" regelgeving en zijn beperkingen doorgevoerd zowel ten aanzien van de agrarische bouwkavels alsook in het gehanteerde aanlegvergunningstelsel. Zo zijn voor de in het plangebied gelegen agrarische bedrijven zijn in het plan agrarische bouwblokken opgenomen welke zijn afgestemd op de huidige omvang van de bedrijven. Uitbreiding van de bedrijven is met vrijstelling mogelijk op aangegeven, aangrenzende bestemmingsvlakken. Bij de projectie van agrarische bouwkavels conform de "gebruikelijke" methodiek ("Handleiding bestemmingsplannen buitengebied") is het echter zo dat met deze "directe" uitbreidingsbehoefte rekening wordt gehouden; de omvang en de begrenzing van de kavels worden hierop afgestemd, rekening houdend met de noodzaak tot uitbreiding en de landschappelijke aanvaardbaarheid. De hierover met de Bouwkavelcommissie vooraf gemaakte afspraken zijn in het plan niet overgenomen. Er is overigens niet aangegeven waarom van deze afspraken werd afgeweken. Ook het opgenomen aanlegvergunningstelsel is onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd. Gedoeld wordt hierbij op het aanlegvergunningstelsel voor het rooien van hoogstamfruitbomen, voor het scheuren van grasland en voor de opslag van mest en kuilvoer. De genoemde afwijkingen zijn in het plan niet gemotiveerd. U wordt verzocht zulks alsnog te doen.
- 5.2. Het westelijk van de kern Amby gevestigd slopersbedrijf is in het plan onder het overgangsrecht gebracht. Uit het plan blijkt echter
** niet of dit bedrijf zal worden geamoveerd en welke financiële consequenties dit heeft. Deze handelwijze is niet acceptabel. Bij de vaststelling van het plan zal op dit punt inzicht moeten worden gegeven. Indien amovering van het bedrijf niet mogelijk is, dient het bedrijf positief te worden bestemd.
- 5.3. In artikel 25, lid 1.1. is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen
* voor het gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing ten behoeve van woon- en bedrijfsdoeleinden. Deze regeling is in strijd met het bepaalde in artikel 8, lid 2.3., dat bedrijfsactiviteiten die geen functionele binding aan het buitengebied hebben uitsluit. Los hiervan zal bij het toelaten van bedrijfsactiviteiten zorgvuldig moeten worden nagegaan welke activiteiten in dit kader acceptabel zijn. De voorschriften dienen dan ook de voor een optimale afweging van belangen noodzakelijke toetsingscriteria te bevatten, zulks ter voorkoming van ongewenste situaties. Geadviseerd wordt ook op dit punt de "Handleiding bestemmingsplannen buitengebied" te volgen.

6. Recreatie en toerisme.

- 6.1. Het plangebied heeft een duidelijke functie als "uitloopgebied" van
** het stedelijk gebied van Maastricht.
Deze hoofdfunctie (recreatief medegebruik) is in de beschrijving in
hoofdpijnen voor het hele plan (artikel 6) niet verwoord. Aanvulling
op dit punt wordt nodig geacht.
- 6.2. Voor het optimaal functioneren van de vorenbedoelde recreatieve
** functie is het noodzakelijk dat het plan de realisering van een
aantal voorzieningen toelaat, zoals wandel-, fiets- en ruiterpaden.
Een en ander is zowel in de toelichting (zie bijv. punten 3 en 20)
en op de kaart recreatief gebruik duidelijk aangegeven. In het plan
is dit echter niet geregeld. Het wordt nodig geacht het plan op dit
punt aan te passen.
- 6.3. Ten aanzien van het recreatief medegebruik is bepaald dat kamperen
** bij de boer is toegestaan met een maximum van 3 kampeermiddelen per
agraris ch bouwblok. Als algemene regel voor het gehele plangebied is
deze regeling te beperkt. Verwezen wordt naar het recent aangepaste
beleid in deze.
- 6.4. In artikel 7 is in de beschrijving in hoofdpijnen onder punt 7
bepaald dat het recreatief medegebruik zal worden bevorderd en dat
hiervoor een beroep zal worden gedaan op de subsidiemogelijkheden
als bedoeld in het Structuurschema Openluchtrecreatie. Door de
Door directie L.N.O. is medegedeeld dat voor nieuwe projecten geen
gelden meer beschikbaar zijn.

7. Infrastructuur.

- 7.1. Voor de door het plangebied lopende leidingen geldt volgens het
** bepaalde in artikel 22 van de voorschriften een beschermingszone van
5 meter ter weerszijden van de betreffende leiding.
Deze leidingen zijn alleen aangegeven op de zgn. waarschuwingskaart.
Gelet op de in de hiervoren aangehaalde regeling opgenomen beperking
ten aanzien van het gebruik van de desbetreffende gronden dienen de
leidingen en de beschermingszones ook op de plankaart te worden
opgenomen.
- 7.2. De breedte van de beschermingszone is volgens de toelichting gesteld
** op 5 meter vanwege het feit dat de beschikbare gegevens van de
leidingen zeer globaal zijn.
Het wordt noodzakelijk geacht dat in de toelichting inzicht wordt
verschafft inzake de aard van de leidingen en de breedte van de
daarvoor noodzakelijke beschermingszone een en ander zoals
aangegeven in de "Streekplanuitwerking Leidingen".

8. Milieu.

- 8.1. Gewezen wordt op de in het kader van de deregulering van de Wet
*** geluidhinder bestaande mogelijkheid voor gemeenten om zelf (zonodig)
hogere grenswaarden vast te stellen, mits het daarvoor opgestelde
akoestisch rapport wordt voorgelegd aan de Regionaal Inspecteur voor
de Milieuhygiëne.
Op het voorgaande wordt geattendeerd vanwege de in artikel 8, lid
4.2. opgenomen vrijstellingsbevoegdheid voor de bouw van een tweede
agrarische bedrijfswoning.
- 8.2. De in het vorige puntbedoelde vrijstellingsbevoegdheid dient
** criteria te bevatten omtrent de kwaliteit van de bodem.
- 8.3. In het plan is geen aandacht geschonken aan de kwaliteit van de
** bodem (zoals o.m. is verwoord in het "Intentieprogramma
Bodembescherming").
Hierdoor bestaat geen inzicht in het beleid dat uw college voorstaat
ten aanzien van bijv. bron- en kwelzones en de functies van holle
wegen in relatie tot verbreding en verharding.
Het plan dient op dit punt te worden aangevuld.
- 8.4. In het plan zijn drie voormalige stortplaatsen bestemd tot
** "Aln". Thans wordt nog onderzocht welke maatregelen nodig zijn ter
voorkoming van verspreiding van eventuele verontreiniging van de
bodem. Ervan uitgaande dat kan worden volstaan met een
bovenafdicthting dient in het plan een regeling te worden opgenomen
die aantasting van deze bovenafdicthting kan tegengaan.
- 8.5. In het plan is de waterlossing de Grubbe niet geregeld. Verzocht
** wordt deze waterlossing in het plan op te nemen en de daarvoor op te
stellen regeling af te stemmen op de Keur.
De voorgenomen wijziging in het beloop van deze watergang zou kunnen
worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid zou
tevens kunnen worden uitgebreid voor het kunnen realiseren van
waterbufferbassins. De desbetreffende regeling dient dan wel met
waarborgen te worden omkleed ter voorkoming dat het landschap wordt
aangetast.
- 8.6. In het verleden is onderzoek verricht naar wateroverlast in het
** noordelijke plandeel. In het voorliggende plan wordt hierop niet
ingegaan. Niet bekend is of de problematiek inmiddels is opgelost.
Gevraagd wordt, in overleg met de provincie (W.R.O.), nader
onderzoek te verrichten naar afvoer- c.q. bergingsmogelijkheden en
de resultaten daarvan in het plan te "vertalen".
- 8.7. Nauw verband hiermee houdt het beleid ten aanzien van de
** erosiebestrijding. In het onderzoek zijn de bestrijdingsmaatregelen
opgenomen uit het voorlopig toetsingskader 1991-1994. Daarmee kan
worden ingestemd.

In de voorschriften (artikel 20) zijn deze maatregelen echter onvoldoende geregeld. Dit dient alsnog te gebeuren. Ook dient in dat kader een beschermingsregeling voor droogdalbodems te worden opgenomen.

- 8.8. Omdat voor de erosiebestrijding thans een voorlopig toetsingskader
* wordt gehanteerd, lijkt het wenselijk dat in het plan een wijzigingsmogelijkheid wordt opgenomen om, zodra een definitieve regeling is ontwikkeld, het plan aan de laatste inzichten te kunnen aanpassen.

9. Overige aspecten.

- 9.1. Zowel in het onderzoek als in de toelichting is sprake van de aanwezigheid van archeologisch belangrijke elementen in het plangebied.
* Deze zijn genoemd in de regeling van de bestemmingen "A1n" en "N" en beschermd door middel de in deze regelingen opgenomen aanlegvergunningenstelsels.

In de praktijk zal echter hantering van de voorschriften op dit punt niet mogelijk zijn omdat niet is aangegeven waar deze archeologische waarden aanwezig zijn terwijl ook niet is aangegeven welke waarden beschermd moet worden.

Het onderzoek, de toelichting en de plankaart dienen op dit punt te worden aangevuld.

- 9.2. De Gronsvelder molen is bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden".
* In de bestemmingsomschrijving ontbreekt echter het cultuurhistorisch belang. Ook is het gebruik van deze molen niet geregeld. De regeling dient te worden aangepast. Indien dit niet mogelijk is ware een specifieke bestemming aan de molen te geven.

- 9.3. De Heihof gelegen aan de Bodemweg (snede 3) is volgens provinciale
* gegevens een monument. Dit blijkt niet uit het plan. Het plan moet op dit punt worden aangepast.

- 9.4. In de artikelen 7 en 10 is onder de regeling inzake het strijdig
* gebruik van de gronden een aantal zaken geregeld (puzzelritten, marsoefeningen) waarvan de planologische relevantie sterk in twijfel wordt getrokken. Bovendien wordt opgemerkt dat dergelijke activiteiten slechts sporadisch voorkomen. Vanuit deze achtergrond wordt gevraagd deze regeling nog eens kritisch te bezien.

10. Economische uitvoerbaarheid.

- ** In de toelichting is gesteld dat het plan geen verplichting inhoudt om tot bouw- of aanlegactiviteiten over te gaan. Daarom acht u een exploitatieberekening niet nodig. Deze opvatting wordt niet gedeeld. In het plan worden een aantal beleidsvoornemens geformuleerd zowel op het gebied van landschaps- en natuurversterking, recreatieve infrastructuur, erosiebescherming en amovering sloopbedrijf. Hier komen nog bij de maatregelen die nodig zijn om de in punt 8.4. genoemde stortplaatsen te beschermen. Dit zijn allemaal voornemens die bij realisering kosten met zich meebrengen. Er dient inzicht te bestaan op welke wijze dit beleid wordt uitgevoerd c.q. bekostigd.

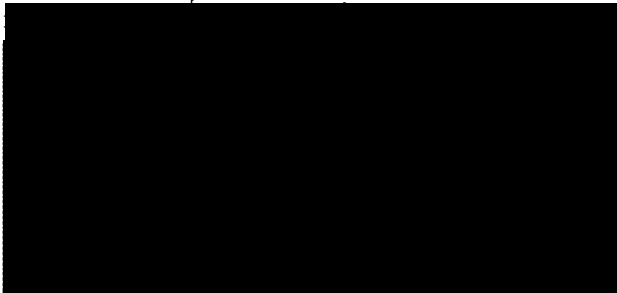
De plantoelichting dient derhalve voor de vaststelling van het plan op dit aspect te worden aangevuld.

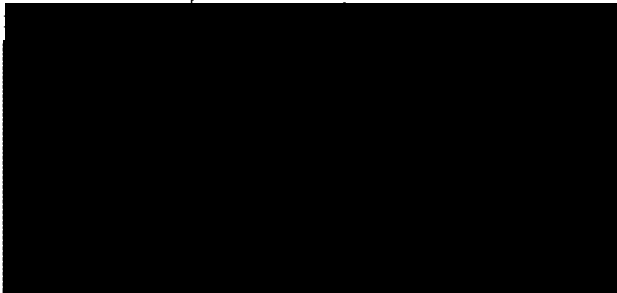
11. Voorschriften.

Een aantal opmerkingen die ook betrekking hebben op de voorschriften is reeds in dit advies verwerkt. Verder is inmiddels een aantal opmerkingen met uw college besproken. Deze zijn vastgelegd in het hierbij gevoegde verslag.

Voorts bestaan er ten aanzien van het onderzoek, het plan en de voorschriften nog een aantal vragen, opmerkingen en aanbevelingen die betrekking hebben op de duidelijkheid en compleetheid van het plan. Binnenkort zal de hoofdgroep R.O.V. met uw college een afspraak maken voor nader overleg hierover.

Namens de Subcommissie Gemeentelijke Plannen,

 voorzitter.

 secretaris.

De zwaarte van de gemaakte opmerkingen is onderscheiden in categorieën aangeduid met asterisken. Voor de betekenis daarvan wordt verwezen naar de brief van 28 april 1989, kenmerk BS 40889.

Notitie inzake juridische aspecten voorontwerp-bestemmingsplan
"Buitengebied-Oost" gemeente Maastricht.

Ter zake de juridische aspecten van bovengenoemd plan heeft op 12 maart 1992 vooroverleg plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur. Toegezegd is de dezerzijds gemaakte opmerkingen in het definitieve ontwerp-plan te verwerken.

Deze aspecten betreffen:

Toelichting:

- Blz. 10: Overige functies:
Bij bedrijfsbeëindiging door agrariërs in het kader van een planherziening ...". "planherziening" ware te wijzigen in "planwijziging".
- Blz. 13:
Onder punt 4 dient "Mestveehouderijbedrijven" te worden gewijzigd in "Agrarische bedrijven". Idem op blz. 24 onder punt 29.
- Blz. 14: Planvorm.
Het verdient de voorkeur de zin "De differentiatievlakken kunnen bestemming" te schrappen.
- Blz. 16:
Differentiatiezones ware te wijzigen in differentiatievlakken.

Voorschriften:

Artikel 1, lid 1.

In de tekst van lid 1 wordt gesproken over de kaart "ruimtelijke en functionele karakteristiek" terwijl de desbetreffende kaart heet: "ruimtelijke en functionele structuur". Beide dienen met elkaar in overeenstemming te worden gebracht.

Lid 2.

In dit lid dient nadrukkelijk te worden vermeld dat met de A.A.V. bedoeld is de Subcommissie van de Provinciale Planologische Commissie.

Lid 3.

Gelet op het onderscheid dat in de voorschriften wordt aangebracht tussen volwaardige en semi-agrarische bedrijven dient in de begripsomschrijvingen alsnog een definitie van volwaardig agrarisch bedrijf te worden opgenomen.

Lid 14.

Tevens dient tot uitdrukking te worden gebracht dat de functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Lid 21.

Als definitie wordt aanbevolen: Een op de plankaart door differentiatiegrenzen omsloten vlak waarop verbijzonderingen binnen de desbetreffende bestemming(en) van toepassing zijn.

Lid 23 en 28.

Kassen met een hoogte van meer dan 1 m worden uitgezonderd. Deze uitzondering dient in de toelichting te worden onderbouwd.

Lid 31.

De enkele relatie met het (neven)inkomen is te beperkt voor een deugdelijke afbakening van het begrip semi-agrarisch bedrijf.

Artikel 3.

Lid 3 biedt een vrijstellingsmogelijkheid van maximaal 20%. Daarnaast biedt artikel 24 nog een algemene vrijstellingsmogelijkheid van 10%. Tegen deze cumulatie bestaat bezwaar.

Artikel 5.

Aangezien niet duidelijk is of met wettelijke regelingen naast formele wettelijke regelingen ook wettelijke regelingen in materiële zin worden bedoeld verdient het aanbeveling dit begrip aan te scherpen. Bovendien verdient het aanbeveling onder deze regelingen ook te laten vallen provinciale regelingen.

Artikel 6.

In de doeleindenomschrijving dient ook de recreatieve functie te worden vermeld.

De in de laatste zin voorkomende term "ruimtelijke en functionele karakteristiek" komt niet overeen met de benaming van de plankaart.

Artikel 7 lid 1.

De verwijzing naar de kaart "ruimtelijke en functionele differentiatie" is onjuist.

Lid 2 sub 2.

Opgemerkt wordt dat de voorschriftenkaart meer bevat dan kleine landschapselementen. Naar de overige elementen dient eveneens te worden verwezen.

Lid 2 sub 5.

- Niet duidelijk is waarom de maximale oppervlakte van een agrarisch bouwblok beperkt is tot maximaal 1 ha.

In dit verband wordt opgemerkt dat de "Handleiding", uiteraard met inachtneming van randvoorwaarden, via een wijzigingsbevoegdheid een uitbreiding van maximaal 1/2 ha toestaat. Deze maat wordt in Limburg algemeen gehanteerd.

- In de tekst achter het laatste gedachtenstreepje dient tussen de woorden "in" en "grondwaterbeschermings- of waterwingebieden" te worden tussengevoegd "of in de nabijheid van". Voorts is het ter voorkoming van onduidelijkheid gewenst niet te spreken van zone landschappelijke openheid en van toetsingszones doch van vlakken. Zie in dit verband ook artikel 19, 20 en 21.

Lid 2, sub 6.

Voor de duidelijkheid is het gewenst in lid 6 tot uitdrukking te laten komen dat i.c. bedoeld wordt op bebouwing als bedoeld in lid 5 (moet zijn lid 6) op blz. 37.

Lid 2, sub 8.

In de voorlaatste alinea dient alsnog te worden verwoord dat verharding niet toegestaan is indien zulks leidt tot onevenredige aantasting van de overige waarden.

Lid 3.

Het verdient aanbeveling naast een hoogtemaat tevens een oppervlaktemaat te vermelden. (Zie ook elders in de voorschriften).

Lid 4, sub 1.

Onder c en d ware ook aandacht te besteden aan het verschijnsel "mountainbikes". Idem artikel 10, lid 4.

Lid 2, onder b.

In artikel 1 dient alsnog een begripsomschrijving van groothandel te worden opgenomen.

Lid 5, onder 1.

Het komt gewenst voor te onderzoeken of ook voor het draineren van gronden een aanlegvergunning nodig is.

Lid 5, onder 2.

Niet duidelijk is wat met het bepaalde onder c bedoeld is in relatie tot het bepaalde onder a en b.
Idem artikel 10, lid 5, onder 2 c.

Lid 5, onder 4.

Dit lid kan vervallen. Idem artikel 10, lid 5, onder 4.

Lid 5.

Op blz. 37 bovenaan dient lid 5 gewijzigd te worden in lid 6. Overigens is voor deze bouwwerken een oppervlakte van maximaal 100 m² een gebruikelijke maat.

Artikel 8.Lid 2, sub 1.

"Mits uit een advies van de A.V.V. blijkt"

Met deze redactie wordt de beslissingsbevoegdheid ten onrechte bij de A.A.V. gelegd. In plaats hiervan dient te worden opgenomen "gehoord de A.A.V."

Idem t.a.v. de tweede bedrijfswoning. De laatste zin is overbodig en kan worden geschrapt.

Lid 4, sub 1.

"Mits uit een advies van de A.A.V. blijkt" dient te worden gewijzigd in "gehoord de A.A.V."

Lid 4, sub 2a.

Naast het instellen van een akoestisch onderzoek dienen zonodig vóór de vaststelling van het plan hogere grenswaarden te zijn goedgekeurd.

Artikel 10.

Lid 1. De benaming "differentiatiekaart" komt in artikel 1, lid 1 niet voor.

"Waterwingebied" moet zijn: "Waterwingebied/grondwater-beschermingsgebied".

Lid 3.

Het verdient aanbeveling te onderzoeken of toepassing van artikel 17 van de Wet op de R.O. dient te worden uitgesloten.

Lid 5, sub 1, onder i.

Bezien dient te worden of door het binden van het scheuren van grasland van een aanlegvergunningstelsel de belangen van het natuurgebied voldoende worden beschermd dan wel een verbodsbepaling op zijn plaats is.

Artikel 11.

- De doeleinden welke in het plan niet voorkomen dienen in lid 1 te worden geschrapt.
- Aan de subbestemmingen dient de "molen" te worden toegevoegd.
- De in lid 2, onder 3 genoemde kleinschalige landschapselementen dienen ook in lid 1 vermeld te worden.

Lid 3.

- In lid 3 dient ook de bebouwing van de subbestemming "molen" te worden geregeld.
- Bezien dient te worden of voor deze bestemming (o.a. met het oog op de waterwinbelangen) een aanlegvergunningstelsel gewenst is en/of verboden gebruik dient te worden geregeld.

Artikel 12.

Nader onderzocht dient te worden of de regeling t.av. de subbestemming-a de bestaande situatie voldoende dekt.

Paragraaf B.

Differentiatiezones te wijzigen in differentiatievlakken.

Artikel 19, lid 1.

- Idem in tekst van artikel 19, lid 1.
- Kaart functionele karakteristiek: zie opmerking t.a.v. artikel 1, lid 1.
- Zinsnede "in aanvulling op hetgeen bij de onderliggende bestemmingen is aangegeven" kan vervallen. Na deze zinsnede tussenvoegen het woord "tevens".
- Achter "Verordening Grondwaterbescherming Limburg" tussenvoegen "1989".

Lid 2, sub 3.

Achter waterwingebied tussenvoegen grondwaterbeschermingsgebied.

Lid 3.

Het bepaalde in lid 3 hoort niet thuis in het differentiatievlak doch in de hoofdbestemming.

Artikel 20.

Omtrent de details van deze regeling ware nader overleg te plegen met de afdeling Bovengemeentelijke Zaken, bureau Landelijk Gebied.

Artikel 22.

In dit artikel wordt een aanlegvergunningstelsel gekoppeld aan een aanduiding. Dit is juridisch niet mogelijk. Het aanlegvergunningstelsel zal gekoppeld moeten worden aan de bestemming.

Artikel 25, lid 1, sub 1.

De bevoegdheid om de bestemming agrarisch bouwblok (Ab) te wijzigen in bedrijfsdoeleinden is te ruim en kan niet worden aanvaard.

Lid 1, sub 4.

Aan dit lid dienen criteria te worden toegevoegd.

Lid 2.

Achter het woord "ieder" dient te worden tussengevoegd "schriftelijk".

Algemeen.

Tot slot wordt in zijn algemeenheid opgemerkt dat de problematiek van de handhaving van bestemmingsplannen met name in het buitengebied steeds meer aandacht vraagt. Wij verzoeken u te bevorderen dat aan dit aspect de nodige aandacht wordt besteed.

██████████ dknr. 29 4615
Hoofdafdeling Planning, Stedebouw en Grondzaken

Het College van Burgemeester en
Wethouders der gemeente
Maastricht
Postbus 1115
6201 BC

Uw kenmerk
SOG92-488

Uw brief
17/01/92

100042

Kenmerk

VERZONDEN 28 JAN. 1992

Datum

23 januari 1992

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied - Oost"

Geacht College,

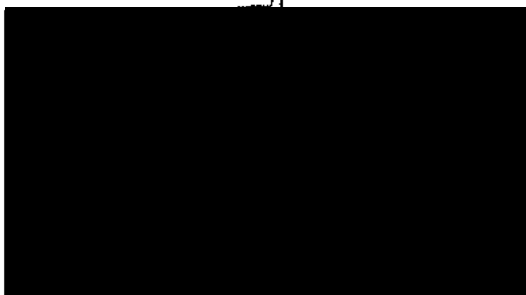
Onder verwijzing naar uw brief van 17 januari 1992 betreffende het in
onderwerp genoemd bestemmingsplan, deel ik u het volgende mede.

Het bestemmingsplan is eveneens voor het vooroverleg (ex art. 10 BRO)
ingezonden aan de Provinciale Planologische Commissie.

In het door deze commissie uit te brengen advies zullen mijn opmerkin-
gen voorzover zij relevant blijken, worden verstrekt.

Hoogachtend,

De Hoofdingenieur-Directeur,
tevens Inspecteur van de Volkshuisvesting,



Bijlagen

STADSONTWIKKELING EN GRONDZAKEN MAASTRICHT	
ontv. op	29 JAN 1992
92-939	
-1.731.212	



Zuiveringschap Limburg

Het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Maastricht
t.a.v. de [REDACTED]
Postbus 1115
6201 BC MAASTRICHT

STADSONTWIKKELING EN GRONDZAKEN
17 FEB. 1992
92-1517
- 1.731.212

Jw kenmerk: SOG92-488

Behandeld door: Dhr. P. Hawinkels

Jw brief van: 17 januari 1992

Doorkiesnummer: 04750 - 94322

Ons kenmerk: ZB/Has/200765
201883 A

Datum: 14 FEB. 1992

Bijlage(n):

Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied - Oost.

Geacht college,

Hierbij delen wij u mee dat er dezerzijds geen bezwaren bestaan tegen het aan ons ter beoordeling toegezonden voorontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied - Oost".

Ter informatie merken wij op dat de rioolwaterpersleiding, die op blz. 21 van de toelichting wordt genoemd, buiten het plangebied ligt. Deze leiding is overigens in eigendom en beheer bij het Zuiveringschap Limburg en niet bij de Waterleidingmij Limburg zoals in de toelichting is aangegeven.

Indien er uwerzijds behoefte bestaat aan informatie over de juiste ligging van deze leiding, vernemen wij dat graag.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar genoegen te hebben geantwoord.

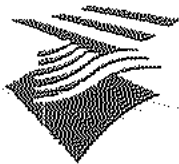
[REDACTED]
Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur,
De secretaris,
[REDACTED]

De voorzitter,
[REDACTED]
[REDACTED]

Telefoon:
Telefax

Datum 17 FEB. 1992
Ons kenmerk 92-71
Bijlagen(n)

1.731.212



Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat

Directie Limburg

Aan

het College van
burgemeester en
wethouders van de
gemeente Maastricht,
Postbus 1.115,
6201 BC MAASTRICHT.

Contactpersoon

M. Ahn

Doorkiesnummer

043-294251

Datum

25 MAART 1992

Bijlage(n)

-

Ons kenmerk

3602

Uw kenmerk

-

Onderwerp

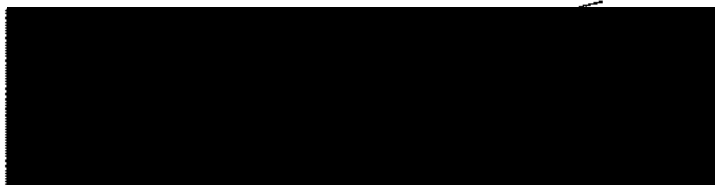
Voorontwerp bestemmingsplan buitengebied-oost.

Geacht College,

Naar aanleiding van het van u ontvangen voorontwerp bestemmingsplan
buitengebied-oost kan ik u berichten dat het voorontwerp bestemmings-
plan mij geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR,



Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen Werken en Terreinen
Directie Limburg

AAN : Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Maastricht
Postbus 1115,
6201 BC MAASTRICHT.

PvK/WR

Uw brief
17-01-1992
Onderwerp :

Uw kenmerk
SOG92-488
Voorontwerp-bestemmings-
plan "Buitengebied-Oost".

Ons nummer
92025424

Datum
6 maart 1992.

1. In reactie op het door U aan mij aangeboden voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied-Oost", bericht ik U als volgt.

In de uiterste zuid-westhoek van het plangebied is een straalpad van Defensie gesitueerd. De weergave hiervan is correct en geeft mij derhalve geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

2. Uw aandacht wil ik vragen voor het volgende. In de artikelen 7 (Aln) en 10 (N) van de voorschriften zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het strijdig gebruik van gronden (en opstallen). Deze bepalingen bevatten een opsomming van hetgeen tenminste onder verboden gebruik wordt verstaan. Bij de genoemde artikelen wordt daar mede onder verstaan het gebruik van de gronden voor militaire oefeningen. Bij artikel 7 is dit met uitzondering van marsoefeningen.

3. Zowel in de voorschriften, als in de toelichting tref ik geen redenen aan waarom militair gebruik als verboden gebruik dient te worden aangemerkt. Ik wil U derhalve verzoeken deze bepalingen te schrappen.

4. Ter ondersteuning hiervan moge ik U voorts het volgende in overweging geven. Militaire oefeningen vinden als regel plaats op daartoe ingerichte en bestemde oefenterreinen.

Militair gebruik van andere terreinen kan mijns inziens niet als planologisch relevant worden aangemerkt in verband met het zeer incidentele en kortstondige karakter daarvan. Voor het plangebied geldt dit nadrukkelijk.

- 2 -

Bijlagen

Bezoekadres
Jagerstraat 8,
6042 KA Roermond.

STADSONTWIKKELING EN GRONDZAKEN MAASTRICHT	
10 MAART 1992	92.2197
- 1.731.212	

Verzoeken bij beantwoording datum, nummer en onderwerp te vermelden.

5C-111-914879

Daarnaast is van belang dat door de Minister van Defensie een vaste procedure is voorgeschreven indien men gebruik wenst te maken van niet-militaire terreinen. Deze procedure is er op gericht betrokken belangen te waarborgen. In concreto betekent dit dat voor aanvang van de oefening overeenstemming moet bestaan met de betrokken eigenaar en het gemeentebestuur. Door een specifiek verbod op militaire oefeningen, wordt het verkrijgen van toestemming op voorhand reeds onmogelijk; ook indien de aard van de oefening daar geen aanleiding voor zou geven.

5. Ik hoop U hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De Eerstaanwezend Ingenieur
Directeur,





9/15

**NUTSBEDRIJVEN
MAASTRICHT**

elektriciteit gas water ca

Wethouder van Volkshuisvesting
Stadsvernieuwing en Ruimtelijke Ordening
De heer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

postbus 1042 6201 MJ Maastricht
Maagdenries 12
telefoon (043) 29 26 26
telefax (043) 29 26 67
Postbank 10 37 551
BNG Den Haag 28 50 26 763

uw brief:
BS/Kab

ons kenmerk:

behandeld door:
U1

doorkiesnummer:
(043) 29 26 43

onderwerp: Bestemmingsplan
Buitengebied-Oost

Maastricht, 11 maart 1992

In antwoord op uw brief d.d. 11 februari 1992, delen wij u mede, dat wij kennis hebben genomen van de inhoud van het voorontwerp: Bestemmingsplan Buitengebied-Oost.

Naar aanleiding hiervan merken wij op, dat in de bijlage op blz. 21, onder leidingen (stroken), alsmede op de bijbehorende tekening 8, de transportleidingen water vanaf pompstation de Tombe niet zijn opgenomen. Volledigheidshalve sturen wij u een copie van een gedeelte van uw tekening 8, waarop door ons, in rood, de transportleidingen van pompstation de Tombe zijn getekend.

N.V. Nutsbedrijven Maastricht,
De Directie,
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

SIN
GROEN
30 MAART 1992
92-2840
- 1.731.212

Aan
Burgemeester en Wethouders
der gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht: 17 maart 1992

Hoofdgroep:
V.W.M./M.L.

Toestel nr.:
7523

Nummer:
Bu 51506

Bijlagen:
-

Onderwerp:

Geluidzonering mergelgroeve Curfs te Valkenburg a/d Geul.

De ontwerp-geluidzone rond mergelgroeve Curfs te Valkenburg a/d Geul heeft ter visie gelegen van 22 juli 1991 tot 22 augustus 1991. Naar aanleiding van een tegen de ontwerp-zonering ingediend bezwaarschrift is op 26 september 1991 een hoorzitting gehouden. Volgens de termijnen van orde diende de Minister van VROM vóór 22 december 1991 deze zone vast te stellen. Nu is echter bij Koninklijk Besluit d.d. 4 december 1991 het Besluit categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder zodanig gewijzigd dat inrichtingen voor de winning van mergel of grind niet langer onder het Besluit categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder vallen. Dit betekent dat de zoneringsplicht voor grind- en mergelwinningen vervalt in de nieuwe wetgeving. Wij hebben derhalve de Minister van VROM verzocht de zoneringsprocedure mergelgroeve Curfs te beëindigen en derhalve rond deze mergelgroeve geen zone vast te stellen.

Zodra wij hieromtrent van de Minister van VROM bericht ontvangen zullen wij U hierover zo spoedig mogelijk informeren.

Gedeputeerde Staten van Limburg,

tter.

griffier.



Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Maastricht,

Postbus 1992,

6201 BZ MAASTRICHT.

STAD MAASTRICHT
SECRETARIAAT
25 MARCH 1992
92-2707
-1.731.212

Handelsregister Maastricht doss. nr 2038

Uw brief van:

Ons kenmerk:

4952 Cra/Za

Bijlagen:

2

Maastricht,

24 maart 1992

Onderwerp: Voorontwerp Bestemmingsplan Buitengebied-Oost.

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied-Oost delen wij U het volgende mede.

1. Bij het plan behorende kaarten

Op een aantal kaarten zijn voor ons relevante zaken onjuist vermeld. Wij hebben de desbetreffende kaarten opgevraagd bij Buro Daniëls Beursgens en zullen U deze kaarten met de gewenste wijzigingen zo spoedig mogelijk nazenden.

2. Toelichting en Voorschriften

Op blz. 12 wordt de term waterwingebied op een onjuiste manier gebruikt. Als algemene aanduiding van een gebied waar door een waterleidingbedrijf water wordt onttrokken, wordt het begrip waterwinplaats gehanteerd.

Bij een waterwinplaats behoort een beschermingsgebied bestaande uit een waterwingebied en een grondwaterbeschermingsgebied. Binnen het waterwingebied bevindt zich een puttenveld. Vanaf de grens van het waterwingebied tot aan de plaats van de winning is het grondwater 60 dagen onderweg. Voor het grondwaterbeschermingsgebied is de verblijftijd maximaal 25 jaren.

Op blz. 13 is onder 6. aangegeven dat het vanuit milieu-oogpunt aanbeveling verdient het slopersbedrijf te verplaatsen. Wij zijn van mening dat het zowel uit milieu-oogpunt als vanwege de ligging binnen waterwingebied noodzakelijk is dat het bedrijf wordt verplaatst. Deze opmerking geldt tevens voor aanbeveling 31 op blz. 24.

Op blz. 16 is in de tweede regel sprake van een grondwaterbeschermingszone. Aangezien het Grondwaterbeschermingsplan deze term niet bezigt, verdient het aanbeveling dit woord te vervangen door de term grondwaterbeschermingsgebied.

Volgens de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" in artikel 11 zou binnen het puttenveld verpachting van aangekochte gronden ten behoeve van agrarisch gebruik onder stringente voorwaarden mogelijk zijn. Dit is in strijd met het door ons gevoerde beleid. Op aangekochte percelen wordt agrarisch gebruik binnen het puttenveld beëindigd. Bouw van een pompstation is binnen het puttenveld toegestaan onder de voorwaarden zoals vermeld onder artikel 11, lid 3 onder 1.b.

Binnen het plangebied zijn momenteel de pompstations Heer en IJzeren Kuilen aanwezig. Het oppervlak van deze pompstations overschrijdt de 400 m² niet. De goothoogte bedraagt evenwel meer dan 3 meter.

Van beide pompstations treft U bijgevoegd een tekening aan (nrs. 20364 en 4575). Hieruit blijkt dat de maximale goothoogte 7,15 m is. Wij verzoeken U derhalve de ontwerp-voorschriften in die zin te wijzigen.

In verband hiermee brengen wij het volgende onder Uw aandacht. Zoals bekend verondersteld mag worden, staat het grondwater bloot aan het risico van verontreiniging (zware metalen, koolwaterstoffen, bestrijdingsmiddelen nitraat e.d.). Dit betekent dat het niet uitgesloten moet worden geacht dat binnen afzienbare tijd bepaalde stoffen uit het water moeten worden verwijderd. Hiervoor zal het nodig zijn aanvullend gebouwen en installaties te realiseren. De omvang daarvan is thans niet te kwantificeren aangezien deze bepaald wordt door de aard en de concentratie(s) van de verontreiniging(en) en de te behandelen hoeveelheid water. Gezien de termijn waarvoor een bestemmingsplan bedoeld is, is het noodzakelijk in de gebruiksvoorschriften de mogelijkheid te geven meer bebouwing te realiseren dan de ontwerpvoorschriften thans toelaten. Gedacht kan worden aan een vrijstellingsbevoegdheid van Uw college.

Deze gebouwen zullen bij voorkeur binnen het puttenveld aansluitend aan de aanwezige bebouwingen worden gerealiseerd. Het is evenwel niet uitgesloten dat de puttenvelden te beperkt van omvang zijn voor de noodzakelijke gebouwen. Om die reden achten wij een dergelijke vrijstellingsmogelijkheid ook noodzakelijk voor de gronden binnen het waterwingebied. Het betreft in concreto de voorschriften van de artikelen 11 en 19.

De algemene vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 24, lid 2 is hiervoor te beperkt.

Met betrekking tot de bijlage "Onderzoek" willen wij U op het volgende wijzen.

Op blz. 21 staat ten onrechte achter het woord "rioolwaterpersleiding" de afkorting van ons bedrijf. Deze afkorting dient gewijzigd te worden in W.Z.L. (Waterschap Zuiveringschap Limburg).

Verder zijn wij het niet eens met de constatering op blz. 22 dat bij gronden in het Heuvelland veel verdroging voorkomt. Wij zijn dan ook van mening dat de beschikbare capaciteit grondwater maximaal moet kunnen worden benut.

De afweging tussen de verschillende bij het grondwater betrokken belangen moet plaatsvinden in het kader van de beoordeling van vergunningaanvragen voor het onttrekken van grondwater.

De uiteindelijke capaciteit van de winplaats Heer-Vroendaal (tabel 3) dient te worden gewijzigd in 4 miljoen m³ per jaar.

In de vierde alinea van blz. 22 staat wederom ten onrechte vermeld dat in twee waterwingebieden de waarden boven de richtwaarde zijn gestegen. Het woord waterwingebied dient vervangen te worden door het woord waterwinplaats.

Hetzelfde geldt voor de vijfde alinea.

Deze zin dient als volgt te luiden: De waterwinplaatsen zijn met hun waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden op kaart 9 aangegeven. Binnen de waterwingebieden zijn tevens de puttenvelden aangegeven.

Ook de laatste alinea van blz. 22 is niet geheel correct. De wateronttrekking, de verdroging en de berekening zijn geregeld in c.g. worden beoordeeld ingevolge de Provinciale Grondwaterverordening Limburg. Het gebruik van de gewasbeschermingsmiddelen en organische mest wordt geregeld in de Verordening Grondwaterbescherming Limburg 1989.

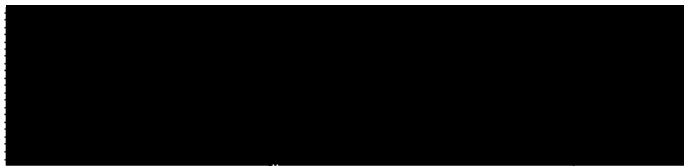
Met betrekking tot het gestelde in de tweede alinea van blz. 26 en punt 31 op blz. 34 inzake het slopersbedrijf in het noordelijk plandeel wijzen wij U nogmaals op de noodzakelijkheid van het verplaatsen van dit bedrijf.

Wij vertrouwen U hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,

N.V. WATERLEIDING MIJ.
LIMBURG,

Coll.: 



Gemeente Valkenburg aan de Geul

*

Aan

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Maastricht

Onderwerp:

Bestemmingsplan
Buitengebied-Oost.

Postbus 1115

6201 BC Maastricht.

Bijl:

Uw briefkenmerk:

5 februari 1992

Ons nummer:

Valkenburg a/d Geul,

25 maart 1992

Weledelgestrenge Heren,

In antwoord op Uw bovenaangehaalde brief, delen wij U het volgende mede.

Met waardering hebben wij kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied-Oost in Uw gemeente.

Gelet op het feit dat de bestemmingsregeling in voldoende mate inspeelt op de landschappelijk waardevolle gebieden zoals deze aan beide zijden van onze gemeenschappelijke grenzen voorkomen, kunnen wij in principe met het voorontwerp-bestemmingsplan instemmen.

Wij vertrouwen er op U met bovenstaande genoegzaam te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

De secretaris,

De burgemeester,

STADSINTELLEGENS
BROUWERIJ
11 MAR 1992
- 1.731.212



Gemeente Eijsden

AAN:

Gemeente Maastricht
Postbus 1115
6201 BC MAASTRICHT

Eijsden, 6 april 1992

Uw brief: 5-2-1992

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: III, No.: 928

Beh. door: J.G.

toestel: 49

typ/nr.: L/TDBR1046

Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied
Oost".

STADSGEW. ELINGEN OPROEVEN MAASTRICHT	
ONTV. NO	9 APR 1992
92-3171	
- 1.331.212	

Naar aanleiding van nevenvermeld schrijven delen wij U mede in principe te kunnen instemmen met Uw ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Oost". Enkele vraagpunten met betrekking tot dit ontwerpplan zullen wij hierna nader formuleren terwijl wij ons het recht voorbehouden om op het definitieve ontwerp alsnog te reageren.

In het plan wordt uitgegaan van een recreatieve fietsroute langs de Rijksweg terwijl de situering daarvan niet is aangegeven.

Een fietspad langs de kleine Molenweg achten wij niet noodzakelijk nu deze weg in het kader van de ruilverkaveling als fietsroute zal worden aangelegd.

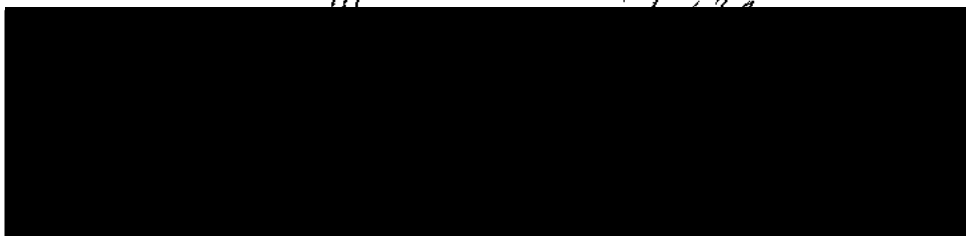
Daarnaast vragen wij ons af of de aan deze weg gegeven kwalificatie in het licht van zijn functie niet te zwaar is.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN EIJSDEN,

De secretaris,

De burgemeester,



Bijlage(n):

Verzonden op:

17 APR. 1992

In afschrift aan:

GEMEENTE



MEERSSEN

RABO MEERSSEN: 13.26.02.458
POSTREKENING: 1030982
TELEFOON: 043-661661
DOORKIESNR.: 043-661...
TELEFAX: 043-648100

Aan: het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Maastricht
Postbus 1115
6201 BC Maastricht

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:
Hoofdafd. IV No.:

Datum:
25 maart 1992

VERZONDEN 14 APR. 1992

Bijlagen

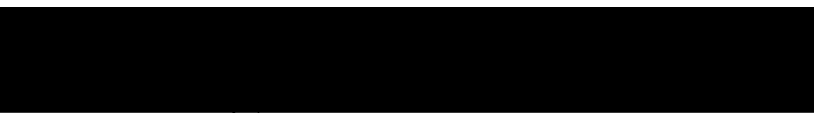
Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied-Oost gemeente
Maastricht

Naar aanleiding van Uw schrijven d.d. 5 februari 1992, nr.
SOG92-1105, waarbij U ons ter voldoening aan het bepaalde in
artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening het
voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oost doet toekomen,
delen wij U mede dat het bestemmingsplan ons geen aanleiding
geeft voor op- of aanmerkingen.

Wij hebben het plan voor kennisgeving aangenomen.

Wij vertrouwen er op U hiermede voldoende te hebben
geïnformeerd.

Burgemeester en Wethouders van Meerssen,
krachtens mandaat
Het Hoofd van de Hoofdafdeling IV,



WKB00015

DICT
TYP
COLL

STADS-ONTWIKKELING EN
SPONTAANEN MAASTRICHT

15 APR 1992

42-3308
-1.731.212



Aan de dienst Stadsontwikkeling en
Grondzaken
Postbus 1115
6201 BC MAASTRICHT

Uw kenmerk

Uw brief van

26 februari 1992

Ons kenmerk

2024/Wi

Sittard

12 MEI 1992

STADSONTWIKKELING EN
GRONDZAKEN MAASTRICHT

13 MEI 1992

92-4152

-1.731.212

Onderwerp:

Reactie voorontwerp-bestemmings-
plan "Buitengebied-Oost"

In het kader van het vooroverleg (art. 10 Bro) ontving ons waterschap 28 februari jl. het voorontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied-Oost".

Hierbij doe ik U mijn opmerkingen toekomen over dit voorontwerp-bestemmingsplan met betrekking tot de aspecten van het waterkwantiteitsbeheer. Omdat voor ons waterschap binnen dit bestemmingsplan met name de watergang Grubbe, die ons waterschap in beheer heeft, van belang is, handelen mijn opmerkingen over de inpassing van deze waterloop in het voorontwerp.

Uit de mij toegestuurde informatie (de bestemmingsplan-voorschriften heeft U mij niet doen toekomen), blijkt dat de wijze waarop de bovengenoemde watergangen in het ontwerpplan zijn bestemd en planologisch zijn beschermd ons waterschap onvoldoende waarborging biedt voor de uitoefening van onze taak. Derhalve wil ik van de gelegenheid gebruik maken U te verzoeken het navolgende aan te passen en aan te vullen.

Ik verzoek U de Grubbe positief te bestemmen daar waar de Grubbe een weg-watergang is in een dubbel-bestemming. Voor het tracé verwijs ik U naar de bijgevoegde tekening.

./.

Voor het beheer en onderhoud van watergangen vigeert momenteel het provinciaal Reglement op de waterlossingen.

Type:
Coll:
Schijf:

T
4367W

Ter vervanging van dit Reglement heeft ons waterschap een Keur vastgesteld, die door Gedeputeerde Staten op 15 augustus 1989 is goedgekeurd. Tegen de goedkeuring van de Keur is op enkele onderdelen beroep aangetekend. Zodra de Kroon uitspraak heeft gedaan (naar verwachting medio 1992), is de Keur van toepassing. Deze Keur kent een aantal ruimtelijk relevante bepalingen. Ervan uitgaand dat de Keur in werking zal treden, wanneer het bestemmingsplan Buitengebied-oost gaat vigeren, acht ik het van belang dat het onderhavige ontwerpplan op deze Keur wordt afgestemd en dat in het bestemmingsplan naar deze bepalingen wordt verwezen.

In dit licht bezien verzoek ik U in de begripsomschrijvingen of in de doeleindenomschrijving behorende bij de bestemming watergang het begrip watergang te definiëren, waarbij qua terminologie kan worden aangesloten op de begripsomschrijving van de Keur (artikel 1, lid f):

"Een watergang is een werk, al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen en af te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan, dat door het college van hoofdingelanden in de legger is opgenomen".

Voorts is in artikel 6 (eerste lid onder q) van de Keur het volgende bepaald:

"Het is behoudens schriftelijke vergunning- ten aanzien van de watergang verboden daarin, daarboven en daarop alsmede binnen een afstand van 10 meter indien het betreft een hoofdwatgang en 5 meter indien het betreft een zijwatgang, uit de insteek van de watergang enig bouwwerk, getimmerte, leiding of ander werk aan te brengen of te hebben".

Ik acht het gewenst dat in het bestemmingsplan Buitengebied-Oost voor de Grubbe een soortgelijke regeling wordt opgenomen waarbij op de plankaart langs de watergangen beschermingszones van 5 meter breedte worden aangegeven en in de voorschriften een verwijzing naar de relevante Keurbepalingen wordt opgenomen.

Het verwijzen naar de Keur beoogt de coördinatie tussen het bestemmingsplan en de ruimtelijk relevante Keurbepalingen tot stand te brengen.

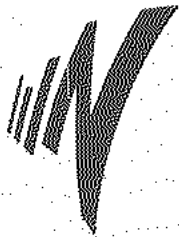
Tot slot kan ik instemmen met het in de bijlage Onderzoek vermelde streven om de wateroverlast en bodemerosie ook via bestemmingsplanmaatregelen te effectueren.

In dit kader bestaat er de mogelijkheid dat in het betreffende bestemmingsplangebied een of meerdere regenwaterbuffers dienen te worden aangelegd. Deze regenwaterbuffers dienen bij hevige of langdurige neerslag het afstromende water tijdelijk te bergen om zodoende met name de bebouwde omgeving van Maastricht te beschermen tegen eventuele wateroverlast. Teneinde de aanleg van regenwaterbuffers planologisch voor te bereiden verzoek ik U in het bestemmingsplan Buitengebied-Oost voor nieuw aan te leggen waterschapswerken, met name voor regenwaterbufferlocaties, een vrijstellingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid (art. 11 WRO) op te nemen. U kunt hierbij aansluiten bij het gestelde in het hoofdstuk Erosie en Wateroverlast van de Handleiding Plannen Buitengebied van de provincie Limburg.

Hierop aansluitend is mij uit ambtelijk overleg gebleken dat U het gewenst acht het tracé van de Grubbe te wijzigen zodanig dat deze leidt naar de vijverpartijen nabij de Fontein- en Tapgraaf gelegen in het sportpark Geusselt. Ik heb er in deze geen bezwaar tegen dat U deze mogelijke tracéwijziging opneemt in het BP Buitengebied-Oost in de vorm van een vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid. Aangezien het waterschap als kwantitatief waterbeheerder verantwoordelijk is voor deze openbare watergang verzoek ik U evenwel ten aanzien van de mogelijke tracékeuze, de inrichting van de watergang en de eventueel additioneel benodigde regenwaterbuffering in overleg te treden met het waterschap.

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur,
de secretaris.





Ministerie van Economische Zaken

Rijksconsulentschap Limburg

Aan

het College van Burgemeester
en Wethouders van de
gemeente Maastricht
Postbus 1985
6201 BZ MAASTRICHT

STADSONTWIKKELING EN GRONDZAKEN MAASTRICHT
ontv. op 15 MEI 1992
92-4236
- 1.731.212

Datum

13-05-1992

Uw kenmerk

Ons kenmerk

1241205.B92GS

Bijlage(n)

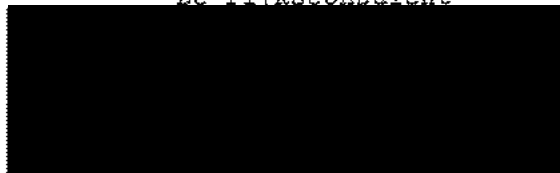
Onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied-oost".

INGEKOMEN 20 MEI 1992

- In artikel 15 "Bedrijfsdoeleinden" zijn de gronden die als zodanig op de bestemmingskaart zijn aangegeven bestemd voor bedrijfsuitoefening, met uitzondering van detailhandel. Het bedrijf B(g), aangegeven in uitsnede 7, is een bandencentrum en dient o.i. zodanig bestemd te worden, dat (uitsluitend) de verkoop van banden mogelijk gemaakt wordt.
- Voor zover wij kunnen nagaan ligt het slopersbedrijf te Amby ten westen van de Molenweg en valt buiten het plangebied. Dit blijkt o.i. onvoldoende uit de toelichting op het plan.

De riiksconsulent



Contactpersoon:

